

Verlag: Omgevingsdialog – 11 december 2023

Locatie: Kantoor KRAGT – Achtseweg Zuid 161 b, Eindhoven

Aantal aanwezigen uit de omgeving: 13 personen

Team voor presentatie en toelichting:

- Jeroen van Wezel, projectontwikkelaar, KRAGT
- Nicky Kouwenberg, architect NB Architecten
- Alex Hupkes, projectontwikkelaar KRAGT
- Teun van Boekel, landschapsarchitect Studio Redd

Introductie door Jeroen van Wezel

Jeroen opent de bijeenkomst, stelt de aanwezige collega's voor en heet iedereen van harte welkom. Jeroen vertelt dat dit de zesde omgevingsdialog is omtrent het project aan de Mecklenburgstraat 65-71 in Eindhoven. Het is inmiddels een lang traject met veel wijzigingen. De input vanuit de omwonenden is gedurende het traject zoveel als mogelijk verwerkt in het plan. En dat heeft voor positieve verbeteringen van het plan gezorgd. KRAGT zal voor het einde van het jaar de aanvraag bestemmingsplan en omgevingsvergunning bij de gemeente indienen. En wil de omgeving daarom nog een keer informeren over het actuele plan, toelichting geven en eventuele vragen beantwoorden.

Toelichting van het aangepaste plan door Nicky Kouwenberg

Nicky geeft een samenvatting van de vorige bijeenkomst en licht de belangrijkste aanpassingen aan het nieuwe ontwerp toe. Tevens laat hij de vragen zien die in de afgelopen periode zijn binnengekomen en de antwoorden daarop.

Vernieuwd plan

Het projectplan is ten opzichte van het plan dat in juli aan de buurt is gepresenteerd bijna ongewijzigd. De parkeerbak is qua vorm veranderd naar aanleiding van de boomeffectanalyse. Nicky toont het huidige plan met het type woningen en het aantal, zijnde 37.

Toelichting landschapsplan door Teun van Boekel

De huidige opstallen aan de Mecklenburgstraat worden gesloopt en ingevuld met wonen en veel groen. Teun toont de huidige groen situatie met de vergeten tuin waarin gebruik is gemaakt van stapelmuurtjes van hergebruikte materialen. Dat zal ook in het nieuwe plan terugkomen om bestaand materiaal een nieuw leven te geven. De te slopen opstallen worden getoond.

Nicky Kouwenberg vult aan

In plaats van een groot gebouw is er gekozen voor verschillende wooneenheden met een variatie aan typologieën. Dit heeft als doel om een karakteristieke plek in Eindhoven te creëren met grondgebonden woningen en een tuin in het binnen gebied. In plaats van verstenen willen we vooral vergroenen. Daarmee is het bestaande landschapsconcept in stand gehouden.

Er zal op organische wijze groen komen tussen de gebouwen door waardoor ook ruimte gecreëerd wordt voor mensen om samen te komen. Daarmee willen we aansluiten bij de groene kwaliteit van de vergeten tuin. De type beplanting in het gebied wordt toegelicht.

De bebouwing komt boven op een parkeergarage waardoor de begane grond als een soort daktuin zal fungeren. Deze wordt aangelegd met een substraat waardoor beplanting goed kan groeien. Materiaalkeuze hiervoor wordt getoond. De betonsteen die vrij komt bij het slopen gaan we hergebruiken voor de padenstructuur, met ruimte ertussen zodat daar groen kan groeien. Voor de verharding bij de huizen is voor betontegels gekozen voor een kwalitatieve privétuin, afgeschermd met muurtjes van vrijgekomen stenen. Ook deze muren bevatten ruimte tussen de stenen waardoor deze begroeid kan worden.

Op het centrale pleintje is een waterelement voorzien waar je over heen kunt lopen. Daarnaast bevat de openbare ruimte diverse stapelmuurtjes van hergebruikte stenen, met houten afwerking. Deze zullen als zitbanken fungeren. Diverse bomen markeren de bochtpunten. De veiligheid in het binnen gebied wordt geborgd door voldoende verlichting. Lampen in het plan hiervoor worden getoond. De vergeten tuin wordt op een natuurlijke manier geblokkeerd met stapelmuurtjes zonder de vergeten tuin aan het zicht te onttrekken.

Landschapsarchitect Teun van Boekel vervolgt presentatie.

Hekken rondom de bebouwing worden begroeid met klimplanten, net als diverse gevels van de woningen. Zo ontstaat een zo groen mogelijke uitstraling. Er worden zoveel mogelijk inheemse struiken, heesters en vaste planten gebruikt.

Er is een hoogteverschil in het gebied waarvoor diverse muurtjes met trappen en banken worden gerealiseerd. Daarnaast worden er paden aangelegd om te voorkomen dat er door de beplanting gelopen wordt.

De gekozen bomen hebben transparante kronen om licht door te blijven laten. Het concept van de beplanting wordt getoond. Er is bewust gekozen voor deze beplanting om biodiversiteit te verhogen. De beplanting sluit tevens aan op de bestaande planten die nu in vergeten tuin te zien zijn. Alle onderzoeken rondom flora en fauna komen op de site en worden toegestuurd.

Nicky licht boom effect analyse toe.

Afstand van gebouw is voldoende en snoeien kan binnen de marge om de bomen te kunnen behouden.

Nicky vervolgt met de uitwerking van de architectuur.

Hij toont het pallet aan referentiebeelden van materialen op de gebouwen zoals steenstrips, gerecycled plastic, en houten gevelbekleding met natuurlijke vergrijzing. Daarnaast is er op diverse plekken een verticaal klimsysteem voor klimplanten voorzien.

De vormgeving van de bebouwing aan de Mecklenburgstraat sluit aan bij de huidige bebouwing. In het binnen gebied is gekozen voor meer diversiteit in de vormgeving. Daarmee willen we een standaard zetten voor de toekomst.

Er is gekozen voor drie type woningen genaamd a, b en c. De verschillende types worden gepresenteerd en toegelicht.

Voor het gebouw aan de Mecklenburgstraat is in overleg met de gemeente gekozen voor een centrale, ondergrondse containerlocatie. Daarmee wordt een grote hoeveelheid individuele containers voorkomen. Dit is een wijziging ten opzichte van het oude plan.

In de onderdoorgang van dit gebouw zit nu meer speelsheid en dat moet een verrassing geven om doorheen te kijken. De woningen worden volledig van hout ontwikkeld, zoals eerder al gepresenteerd. Deze manier van bouwen wordt nog steeds verder doorontwikkeld. Dit zorgt voor een compacte footprint.

Impressies van de gebouwen worden getoond

Er komt een akoestische scherm om geluid van verkeer te dempen richting het binnen gebied. Daarnaast is er een plan om een prent te maken bij de ingang, wellicht met een thema rondom de vergeten tuin. De ingang en tevens doorgang naar het binnen gebied zal een poort krijgen.

Vervolgstappen

- De TIRA (intake) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) van de gemeente Eindhoven zijn akkoord.
- Op dit moment wordt de procedure bestemmingsplan en omgevingsvergunning gestart.
- Nicky legt uit dat er 2 procedures mogelijk zijn en legt beide scenario's uit. Er is in samenspraak met de gemeente gekozen om een projectbesluit in te dienen waarbij we bestemmingsplan en omgevingsvergunning tegelijkertijd aanvragen. Dat betekent dat er na vaststelling van het bestemmingsplan ook geen verandering meer mogelijk is op de tekeningen. De stukken voor de aanvraag komen bij de gemeente ter inzage.
- Vandaar het verzoek eventuele bezwaren nu al kenbaar te maken zodat daar nog rekening mee gehouden kan worden.

Opmerkingen, vragen en antwoorden

1. Opmerking bewoner: Complimenten voor de aanpak van KRAGT. Het is een heel leuk plan geworden. Het straatbeeld wijzigt hiermee positief.
2. Opmerking van Stichting Beter Eindhoven: Paul Henkemans, Cor Luijckx en Ruud van de Leur hebben het project meegelopen. En zijn zeer tevreden over het doorlopen participatietraject.
3. Vraag: Hebben auto's voldoende zicht als ze uit de garage komen? Er is een druk voetpad/fietspad.
Antwoord: Na overleg met een verkeersdeskundige is de opstelplaats bewust in de bebouwing geplaatst. Daardoor staan auto's al recht en stil voordat zij het gebouw verlaten.

4. Vraag: Wordt de maximale snelheid in de Mecklenburgstraat, net als op de Geldropseweg, aangepast naar 30km?
Antwoord: Nee, het stuk waar wij gaan bouwen blijft nog net binnen de 50km zone.
5. Vraag: Wordt het helemaal onderkelderd?
Antwoord: Nee, niet helemaal.
6. Vraag: Mogen wij als buurt ook parkeren in de parkeergarage?
Antwoord: In principe is de garage voor bewoners. Mocht er plekken leeg staan, dan worden die mogelijk verhuurd.
7. Vraag: Is hek altijd dicht?
Antwoord: Toegang alleen voor bewoners.
8. Vraag: Het gaat nu om 37 woningen met 25 parkeerplaatsen. Er is nu al te weinig parkeerruimte. Waarom zo weinig parkeerruimte?
Antwoord: Dit wordt bepaald via de rekentool van de gemeente. Daar kan KRAGT niets aan veranderen. Er wordt per woning wel rekening gehouden met 3 fietsen. De bewoners van het nieuwe plan mogen geen parkeervergunning aanvragen in de buurt. Dat heeft de gemeente bepaald in de parkeernota.
9. Vraag: Kan er beplanting komen ook aan de voorkant?
Antwoord: Dat wilden wij wel maar dat wil de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet. Het moest soberder om aan te sluiten bij de rest van de Mecklenburgstraat.
10. Vraag: Hebben de woningen in het binnen gebied een balkon?
Antwoord: Enkel op slaapkamer niveau hebben enkele een klein balkon. Dit is geen volwaardige buitenruimte. De buitenruimten bevinden zich op het maaiveld.
11. Vraag: Gaat bebouwing invloed hebben op zonnepanelen?
Antwoord: Nee, de zonnestudie geeft dit ook aan.

Opmerking Jeroen: Na het tonen van diverse standpuntenbeelden wordt aangegeven dat mensen die dat willen nog een specifiek beeld, bijvoorbeeld voor hun specifieke locatie, kunnen aanvragen.

12. Vraag: Wordt er nu verkocht of verhuurd? In hoeverre heeft dat invloed op de instandhouding van onderhoud?
Antwoord: Vooralsnog blijft het doel om te verhuren. Maar verkoop is ook mogelijk. Bij verhuur zijn wij verantwoordelijk, bij verkoop de vereniging van eigenaren.
13. Vraag: Gaat er geheid worden?
Antwoord: Nee. Als er sprake is van palen zullen dit schroefpalen zijn. Als dat het geval is wordt er sowieso vooraf een inventarisatie van de belendende gebouwen gemaakt.
14. Vraag: Is een 0 meting voor woningen aan Palingstraat nog relevant?

Antwoord: Ja, dat zal de aannemer zelf ook willen. Zal volgen uit risicoanalyse.

Opmerking Nicky: Er is sowieso sprake van lichte bouw door de houtbouw. Door de uitwerking van houtbouw is er ook voor een kortere bouwperiode gezorgd. En dus een kortere periode van overlast.

15. Vraag: Ik heb twee scheuren in de voorgevel, veroorzaakt door eerdere bouw aan Palingstraat. Moet ik die vooraf of achteraf laten maken?

Antwoord: Daar kunnen we geen antwoord op geven.

16. Vraag: Waar zitten de balkons aan de linkerzijde van de bouw aan de Mecklenburgstraat?

Antwoord: Aan de zijde Mecklenburgstraat komen de balkons alleen aan de voor- en achterzijde, niet aan de zijkant.

17. Vraag: Ik heb zorgen over het inrijden van auto's in de parkeergarage.

Antwoord: De uitgang is nu zo ontworpen dat de auto al recht staat voordat deze de straat in komt. Dit is voor veiligheid en optimaal zicht.

18. Vraag: Welk soort hek komt er?

Antwoord: Er zal waarschijnlijk een Heras hekwerk komen.

19. Vraag: Hoe is de brandveiligheid geregeld nav de vorige dialoog?

Antwoord: Er is een droge bluslijn aanwezig omdat de brandweer niet in het binnen gebied kan komen. Hier is voor gekozen na advies van een brandveiligheid adviseur.

20. Vraag: Kun je iets zeggen over de afzuiging van de parkeergarage. Wat is de locatie en welke invloed heeft dat op geluid?

Antwoord: Dit is geregeld middels een natuurlijke stroom door de bak heen, via de hoofdingang en nooduitgang.

21. Vraag: Komen er laadpalen voor elektrische auto's en heeft dit invloed op de brandveiligheid?

Antwoord: Dat is nog niet meegenomen, gaan we naar kijken.

22. Vraag: Voor de vergeten tuin is met de Albert Heijn afgesproken dat licht 's avonds uit gaat. Kan dat ook afgesproken worden voor dit project?

Antwoord: Er zijn systemen om het licht te dimmen. Maar er is sowieso niet gekozen voor fel licht om intiem gevoel van binnentuin te bewaren. Maar we gaan dit checken met de fauna-adviseurs.

23. Vraag: Het hekwerk bij de woningen is hoger dan bij vergeten tuin. Waarom is dat?

Antwoord: Als afscheiding van de vergeten tuin komt er een verhoging met beplanting. Daar komt het hekwerk bovenop. Vandaar dat het hekwerk zelf niet even hoog is als bij de woningen. Als daar een andere wens in is vernemen wij dit graag.

24. Vraag: In Stratum is er al De Burgt. Waarom nu de naam De Burgh?

Antwoord: De naam ligt niet vast. Dus ideeën zijn welkom. Er worden sowieso nieuwe namen bedacht. Komen we op terug.

25. Vraag: Als alles goedgekeurd wordt, wanneer wordt er dan gestart met de bouw?

Antwoord: In kwartaal 4 van 2024 wordt dan gestart.

26. Vraag: Er komt substraat op de garagebak. Wat als het flink hoost. Waar eindigt het water?

Antwoord: Onder het substraat zit een bufferlaag, een waterretentielaag. Daarin wordt het water opgevangen, vooral bij extreem weer.

27. Vraag: Kun je garanderen dat er in de toekomst nooit een doorgang komt vanuit de vergeten tuin naar het terrein erachter?

Antwoord: Het is terrein van de gemeente dus dat zou altijd in overleg met de gemeente moeten. Wij kunnen in dit verslag vastleggen dat wij in ieder geval niet het plan hebben om een doorgang te maken. We schrijven op dat die wens er is.

28. Vraag: Kun je met huurders/kopers afspreken dat zij vanuit hun deel geen toegang hebben tot de vergeten tuin?

Antwoord: Dat is aan de gemeente aangezien het gemeentegrond is. KRAGT licht toe dat dit niet zomaar aangepast kan worden en dat daar dan weer andere procedures voor nodig zijn. Maar op dit moment komt het hekwerk als zodanig in de stukken voor de aanvraag bestemmingsplan en vergunning. KRAGT belooft hier stellig in te zijn maar geeft ook aan dat dit in de toekomst geen ultieme garantie kan zijn.

29. Vraag: Waar zijn vluchtpoorten voorzien?

Antwoord: Dat wordt ingericht met Trudo. Er komt geen vluchtpoort/route naar de vergeten tuin.

30. Vraag: Heeft de aanleg van de parkeergarage impact op de bestaande bomen.

Antwoord: Nee, de bomen blijven behouden.

31. Vraag: Voor de start van de bouw moeten de salamanders worden afgevangen. We willen eventueel meehelpen dus graag een bericht als er gestart gaat worden.

Beestjes moeten weg zijn als er gestart wordt.

Antwoord: Ja, dat kan. Na deze bijeenkomst houdt communicatie niet op. Als we goedkeuring hebben, gaan we afspraken maken met de aannemer erbij. Dan weten we meer over de plannen. Ook dan kunnen er vragen gesteld worden en zullen we duidelijk communiceren wie je kunt benaderen tijdens de bouw.

32. Vraag: Wanneer is er duidelijkheid over de goedkeuring?

Antwoord: De gemeente mag er langer dan 26 weken over doen. Dus nog niet duidelijk wanneer we akkoord krijgen.

33. Vraag: Gaan de huidige huurders er in de zomer van 2024 uit?

Antwoord: Dat weten we als we zicht hebben op de start van de bouw.

Afsluiting

Jeroen bedankt iedereen voor de komst. Het verslag met alle stukken wordt rondgestuurd.