St. Petrus Canisiuslaan – Verslag omgevingsdialoog 3

Datum: 27-01-2025
Tijd: 19:00
Locatie: Kantoor Kragt Vastgoedontwikkeling

Initiatiefnemer: Kragt – Alex Hupkes
Architect: Kragt – Nicky Kouwenberg

Aanwezigen: 6 personen
- Alex Hupkes
- Nicky Kouwenberg
- Lenneke van de Loo
- 9 omwonenden

Inleiding bijeenkomst:

Tijdens de eerdere bijeenkomsten zijn de wensen en opmerkingen van de betrokken partijen uitvoerig besproken. Door ruimte te geven aan elkaars standpunten is de vorige bijeenkomst erg positief afgesloten, wat een goede basis vormt voor verdere voortgang. Het huidige resultaat is een voorlopig ontwerp.

In het oorspronkelijke ontwerp werd ervan uitgegaan dat de supermarkt zou terugkeren in het nieuwe gebouw. Daarom is gekozen voor ruime glaspartijen op de begane grond en kleinere ramen op de woonlagen, om de privacy van de bewoners te waarborgen. Deze indeling biedt zowel voordelen voor de omwonenden als voor de nieuwe bewoners. De gemeente waardeert het onderscheid tussen de bedrijvigheid in de plint en duidelijke woonlagen daarboven. Met het verdwijnen van de supermarkt als onderdeel van deze ontwikkeling zal er meer aangesloten moeten worden op het wonen en zal de gevel ook als dusdanig worden ontworpen.

- Omwonende: “Dus de supermarkt komt niet terug?”

Antwoord Nicky: “Nee, de supermarkt komt op deze plek niet terug. Kragt heeft de eigenaar van de supermarkt wel aangeboden te helpen zoeken naar een nieuwe locatie in Eindhoven.”

- Omwonende: “Blijven de bogen in het ontwerp wel?”

Antwoord Nicky: “Ja, dat zal in het nieuwe ontwerp ook zichtbaar zijn alleen op een meer subtiele manier wat past bij een woning in plaats van een supermarkt.”

Tijdens het overleg met de gemeente bespraken we ook de mogelijkheid om op de begane grond nog 1 of 2 studioappartementen / flexplekken te creëren. De haarbaarheid daarvan moet nog getoetst worden. Op Stedenbouwkundig vlak is er gekeken naar positie van de balkons en de buitenruimtes. In het eerste ontwerp waren sommige balkons aan de straatzijde geplaatst, terwijl de rest zich in de tussenruimte bevond. In het nieuwe ontwerp worden alle balkons in de tussenruimte geplaatst, wat de privacy van de bewoners ten goede zal komen. Maar ook meer duidelijkheid geeft in de stedenbouwkundige opzet. De bouwblokken volgen nu de lengtes van de bouwblokken in de buurt.

Samenvatting presentatie

Het programma blijft onveranderd en omvat de volgende aspecten: Ca. 50 appartementen met bergingen en fietsenstallingen. De ontsluiting van de woning en de terrassen komen tussen de gebouwen in te liggen. Referentie Bosbad in Bosrijk, Eindhoven.
Er is gekeken naar de aanwezige architectuur in de omgeving en de elementen die kunnen worden geïntegreerd in het nieuwe gebouw. Dit betreft met name het gebruik van ambachtelijke metselwerkarchitectuur uit verschillende tijdsperioden aanwezig in de buurt.
In het ontwerp is speciale aandacht besteed aan duurzaamheid.
Stedenbouwkundig gezien bevindt de hogere massa zich aan de St. Petrus Canisiuslaan en loopt deze geleidelijk af richting de wijk.
De ontsluiting van het gebouw is aan de binnenzijde gesitueerd, wat de privacy ten goede komt.
De buitenruimte wordt vormgegeven in de tussenruimte, waar ruime groenvoorzieningen worden gerealiseerd.
De plint bestaat uit twee lagen, een element dat ook wordt doorgezet in de woningen. Boven de plint wordt gerefereerd naar de Jan van Eyckgracht en zullen ook subtiel de bogen terug gaan komen uit het oorspronkelijke ontwerp. Het gebouw krijgt een duidelijke woonfunctie wat ook afleesbaar zal zijn in de gevels van het gebouw.

Voorlopig ontwerp:

- De kop aan de St. Petrus Canisiuslaan: De grote bogen zijn verwijderd en de trap krijgt een centrale positie in het aanzicht. Deze trap fungeert tevens als een iconisch gebaar aan de Petrus Canisiuslaan.
- Kunsttoepassing: Kunst wordt geïntegreerd in de zijgevel van het gebouw.
- Architectonische verwijzingen: De bogen, geïnspireerd door het pand aan de Jan van Eyckgracht, keren terug in de zijgevel.
- Duurzame waterafvoer: De verticale groenstroken lopen door naar boven en dragen bij aan de afvoer van regenwater.
- Afwisseling in balkonontwerpen: Er wordt een variatie tussen Franse balkons en reguliere balkons toegepast. Zodat er een alzijdig gebouw ontstaat met leven aan de straat en aan de binnenzijde.
- Subtiele bogen: De bogen zijn kleiner en subtieler dan in het eerdere ontwerp. Deze keuze is gemaakt vanwege kostenefficiëntie en om te voorkomen dat het een kopie wordt van het pand aan de Jan van Eyckgracht.
- Duidelijke verdeling van verdiepingen: De verdiepingen zijn duidelijk afleesbaar, wat bijdraagt aan een heldere afbakening van de afzonderlijke woningen.

- Omwonende: “Er worden verschillenden beelden getoond van de parkeerplaatsen: één met veel parkeerplaatsen en een andere met veel groen ertussen, dus minder parkeerplaatsen.”

Antwoord Nicky: “We willen graag jullie voorkeur horen voor de verschillende opties en daar zullen wij ons besluit op baseren.”

- Omwonende: “Wij komen in de problemen als je kiest voor de variant met groen.”

Antwoord Nicky: "Wij hebben met de verkeerskundige gesproken en waarschijnlijk komen er zelfs meer parkeerplaatsen dan er nu zijn.

- Omwonende: “Maar deze parkeerplekken moeten ook gedeeld worden met de bewoners van de appartementen”

Antwoord Nicky: "Wij houden ons aan de parkeernota of dan wel de CROW normen van de gemeente.

- Omwonende: “Waarom wordt parkeren niet ondergronds opgelost?”

Antwoord Nicky: “De kosten van een ondergrondse parkeerkelder zijn erg hoog. Kiezen we hiervoor, dan moeten we op andere kwalitatieve aspecten van het project inleveren.”

- Omwonende: “Is het niet zo dat er twee huisadressen moeten komen voor friends-appartementen?”

Antwoord Nicky: Voor de friends-appartementen moeten we voldoen aan de parkeer nota van de gemeente Eindhoven. We zullen voor dit project een mobiliteitsconcept op laten stellen en deze nota of dan wel de richtlijnen van de CROW volgen.
Antwoord Alex: De friends-appartementen krijgen afhankelijk van het beleid allebei een eigen huisnummer.

- Omwonende: “Die friends-appartementen komen er zeker?

Antwoord Nicky: “We zijn daar over in gesprek met de gemeente. Voor ons is het een product waar we achter staan.. Door verschillende woningtypes aan te bieden bedienen we verschillende doelgroepen.

- Omwonende: “Niemand wil toch in deze wijk samenwonen met iemand met wie hij geen relatie heeft. Zet deze appartementen in het centrum, daar zal meer animo zijn”

Antwoord Nicky: De woningen zijn bedoeld voor vrienden en bekenden welke samen functies in de woning delen. Dit past zeker bij de vraag in dit gebied in de stad Eindhoven.

- Omwonende: “Wordt alles verhuurd?”

Antwoord Nicky: “Ja, het zijn allemaal huurwoningen.”

- Omwonende: “Worden het studentenwoningen of worden de woningen weer verhuurd/verkocht aan ASML, zoals aan de Renesseweg gebeurd?”

Antwoord Alex: “Het worden geen studentenwoningen. ASML koopt de woningen niet en huurt dit gebouw als geheel ook niet aan.

- Omwonenden spreken hun zorg uit over de mogelijke komst van asielzoekers in het nieuwe gebouw.

Antwoord Alex: Asielzoekers worden hier niet gehuisvest.

- Omwonende: “Dus er komt geen sociale huur?”

Antwoord Alex: Het sociale component in dit project wordt opgevangen met de friends-appartementen. De rest van het project zal in de midden en dure huur vallen.

- De omwonende delen hun meningen over de friends-appartementen met elkaar. De reacties zijn veelal positief. De omwonende zien ook mogelijkheden voor hun eigen kinderen.

- Binnen gebied
    - Licht groene tint
    - Vergrijst hout.

- Omwonende: “Mogen jullie vijf hoog bouwen?”

Antwoord Nicky: “Ja, dat mag. Tot en met vijf bouwlagen is in Eindhoven geen hoogbouw, hier is specifiek beleid voor. De gemeente Eindhoven is akkoord met deze stedenbouwkundige enveloppe.
Antwoord Alex: “BOPA is een bestemmingsplan op alleen deze postzegel. De procedure is als omgevingsvergunning. Wij vragen een bouwvergunning aan en dat wordt direct ook het bestemmingplan.”

- Omwonende: “Als het dus niet goed gekeurd wordt, moeten jullie weer opnieuw beginnen?”

Antwoord Nicky: “Ja, maar voordat wij iets indienen, is alles al van tevoren uitgezocht, zodat er eigenlijk geen reden is om het af te keuren.”

- Omwonende: “Dus als wij zeggen dat het niet vijf hoog mag zijn, moeten jullie het aanpassen?”

Antwoord Nicky: “Daarom gaan we deze dialogen aan met omwonenden. De buurt mag input geven, dat is hun recht. We hebben ruimte gegeven voor input en veel van de opmerkingen hebben we kunnen verwerken in de ontwikkeling van het plan. De afgelopen dialoog is positief afgesloten en er zijn zelfs complimenten voor het ontwerp gegeven. We gaan stap voor stap vooruit en kunnen in de dialoog niet weer van voor af aan beginnen.

De omwonenden geven aan ook content te zijn met het ontwerp maar dit gewoon even goed willen weten. Er is zelfs aan te geven dat men geen bezwaar maakt zolang KRAGT de regels volgt van de gemeente Eindhoven.

- Omwonende: “Stel dat er iemand er heel erg op tegen is. Kan hij dit tegenhouden?”

Antwoord Nicky: “Hij kan naar de Raad van State gaan, maar de gemeente beoordeelt dan of het bezwaar gegrond is.”

- Omwonende: “Is de middenruimte af te sluiten?”

Antwoord Nicky: “Ja”

- Omwonende uiten hun zorg over criminaliteit in de buurt.

Antwoord Nicky: “Dode plinten nodigen uit tot criminaliteit. Daarom kiezen we voor woningen en functies voor de wijk welke aan sluiten op maaiveld (begane grond). Door een mix van woningen ontstaat er meer aanwezigheid door de dag heen.

Terug naar presentatie

- De verschillende woningen:
    - Driekamerappartementen
    - Friends-appartementen
- Het middengebied met de lift en de terrassen: versprongen terrassen, voor meer daglicht.
- Er worden afbeeldingen getoond van referenties van de kern.

- Door de groene tint oogt het langer fris, in tegenstelling tot het gebruik van de grijze hout tint.

- Omwonende: “Er zijn ook regels gebonden aan de ruimte tussen het pand en de parkeerplaats.”

Antwoord Nicky: “Dat klopt, dit is afhankelijk waar de voordeur van de woning ligt. We stemmen dit af met de gemeente en volgen het beleid.”

- Omwonende: “Zijn schuine parkeerplaatsen een optie?”

Antwoord Nicky: “Dat wil de verkeerskundige niet. Zijn voorkeur gaat uit naar haaks parkeren of langs parkeren.

- Omwonende: “Het rechtse plaatje heeft de voorkeur qua uitstraling, maar zijn er dan genoeg parkeerplaatsen?”

Antwoord Nicky: “Jullie mogen jullie voorkeur hier in aangeven, en wij zullen dat meenemen in het plan. We zullen de gemeente vragen wat de reden is om niet schuin te parkeren.”
Er is nu consensus over de bestaande variant welke al door de gemeente uitgevoerd gaat worden.

- Omwonende: "Onze huizen zijn behoorlijk oud. Ik maak me zorgen dat er schade ontstaat door de bouw."

Antwoord Nicky: "Vooraf wordt een onderzoek gedaan naar bestaande schade en welke schade door de bouw kan ontstaan."

- Omwonende: “Wordt het een standaardbouw of prefab? Krijgen we veel herrie van de heipalen?”

Antwoord Nicky: “Er komen waarschijnlijk grondverdringende palen, die als een schroef in de grond worden gedraaid en vervolgens gevuld worden met beton. Er wordt dus niet geheid.

- Omwonende: “Wanneer start de bouw?

Antwoord Nicky: “Hosanna scenario: De documenten worden over anderhalve maand behandeld bij de gemeente en daarna door de welstand. Dan volgt het stedenbouwkundig akkoord. Het parkeren moet nog geregeld worden. Over twee maanden hebben we alles duidelijk: parkeren, de welstand en ander disciplines. Als dat allemaal rond is, kan de engineering starten. Dan gaan we tot het eind dit jaar de hele procedure bij de gemeente doorlopen en dan zal de bouw in het tweede kwartaal van 2026 starten."

- Omwonende: “Tot wanneer loopt het contract van de supermarkt?

Antwoord Nicky: “Tot mei 2026 of eerder als zij een alternatief hebben gevonden.”

- Omwonende: “Wat als het pand eerder leeg komt? Kan de bouw dan ook eerder beginnen?”

Antwoord Nicky: “Als de procedures goed verlopen, dan zou de bouw eerder kunnen starten. Als dat niet kan, dan kunnen we een Huuralarm in schakelen. Mocht er iets aan de hand zijn, wordt direct de politie ingeschakeld.”

- Omwonende: “De straat gaat open. Zijn jullie daarvan op de hoogte?.”

Antwoord Nicky: Dat hadden we natuurlijk graag tegelijkertijd laten doen, maar nu wordt gewoon dat plan uitgevoerd. De situatie blijft grotendeels zoals hij is, behalve enkele kleine wijzigingen zoals een groenstrook of plantsoen."

- Omwonende: "Hoe lang duurt de bouw van dit project?"

Antwoord Nicky: "Ongeveer 1,5 jaar."

- Omwonende: "Wat voor ideeën zijn er voor het kunstwerk op de muur? Er is namelijk ooit een kunstwerk cadeau gedaan door de gemeente aan onze wijk. Twee Dafjes en deze zouden geplaatst worden voor de school. Daar hebben we vervolgens niets meer van gehoord."

Antwoord Nicky: "Vroeger werd 1 procent van het bouwbudget apart gehouden voor het integreren van kunst in het project. Dat gebeurt tegenwoordige praktisch nooit meer. Wij proberen in al onze projecten de kunst terug te laten komen niet tegen 1 procent maar op onze eigen manier.
Antwoord Alex: "Stuur ons eens wat informatie over dat cadeau, dan kijken we wat we er mee kunnen doen."
Antwoord Nicky: "Jullie mogen ook kunstenaar aandragen. Graag zelfs!"

- Omwonenden reageren enthousiast op de besproken plannen. Ze vinden het spannend wat er gaat gebeuren en erkennen dat de buurt hiervan opknapt. Ze geven wel aan het jammer te vinden dat de grote bogen uit het vorige ontwerp niet terugkomen: "Jammer, dat was juist heel sfeervol en open". Maar men begrijpt ook dat dit meer bij een woning past dan de grote puien uit het voorgaande ontwerp Ze opperen ideeën voor de plint, zoals lokale bedrijfjes en een buurthuiskamer.

Antwoord Nicky: "Eén van de ideeën voor de benedenruimtes zijn flexwerkplekken. Dit moet nog worden onderzocht op haalbaarheid. "
Antwoord Alex: "Wat betreft de bogen: we nemen jullie reacties mee naar de gemeente."

Gemaakte afspraken

- We zullen navraag doen naar het kunstwerk dat jullie cadeau is gedaan.
  - https://janwils.nl/werk/autootjes-kunstwerk-de-burgh/
- Over 2 à 3 maanden verwachten we antwoord van de gemeente. Dan nodigen we jullie opnieuw uit.
- We zetten de presentie en het verslag van deze bijeenkomst op de website. We voegen extra afbeeldingen van de achterkant toe.
- We laten de verkeerskundige van de gemeente weten dat de voorkeur uitgaat naar de reeds afgestemde variant welke gepland staat voor uitvoering.

Getoonde beelden: Presentatie

Contactgegevens voor vragen en opmerkingen info@kragtgroep.nl