

Participatie

Plan: LOOF Prinsejagt Eindhoven



Stichting Woonbedrijf SWS

Eindhoven

30 januari 2025

Versie 1.3

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Aanleiding	3
3.	Belanghebbenden	4
4.	Impact van het initiatief op de omgeving	4
5.	Het gesprek met de belanghebbenden	5
6.	Wie zijn erbij betrokken (stakeholders)	5
7.	Welke rol in het participatietraject	5
8.	Planning	6
9.	1e Participatie bijeenkomst	7
10.	2e Participatie bijeenkomst	8
11.	3e Participatie bijeenkomst	9
12.	Overleggen met overige stakeholders	10
13.	Vervolg	10
	Bijlagen	11

1. Inleiding

Dit participatieplan beschrijft het participatieproces van de Planvormingsfase bij het project 'Prinsejagt' gelegen aan de Van Zinnicqstraat, Vitriviusweg en de Jacob van Campenweg te Eindhoven. Het participatieplan geeft inzicht in hoe de verschillende belanghebbenden worden betrokken en geïnformeerd en hoe zij gestimuleerd worden om mee te denken in het proces. Het plan gaat in op de mate van informeren, raadplegen, adviseren, en meebeslissen van de verschillende belanghebbenden die in de omgeving van het project wonen en/of werken.

Gedurende het participatietraject komt veel informatie ten gehore. Om dit goed vast te gaan leggen worden verslagen gemaakt van elke bijeenkomst groot of klein. Dit om duidelijk in beeld te krijgen wat er is besproken, welke afspraken er zijn gemaakt, waar de acties per partij liggen en wanneer de volgende bijeenkomst is.

Alles zal in een online-platform voor belanghebbenden terug te lezen zijn. Hierdoor kunnen ten allen tijde de belanghebbenden bij de verslagen.

Tot slot is het van belang om te evalueren van het proces. Waar komen we vandaan, wat hebben we bereikt en wat is er besloten.

De participatie voor dit project is afgerond wat betreft de voorbereidingsfase. Dit is het eindverslag van de participatie en kan worden opgenomen in de OOP procedure.

2. Aanleiding

Woonbedrijf heeft als doelstelling om de aankomende jaren hun bestaande woningvoorraad te verduurzamen, alsmede het toevoegen van nieuwe wooneenheden in bestaande wijken in Eindhoven en regiogebieden. Voor het toevoegen van nieuwe wooneenheden wordt mede gezocht naar mogelijke verdichtingskansen binnen haar eigen bezit.

Om dit mogelijk te maken is het initiatief om in woonomgeving Prinsejagt aan de Van Zinnicqstraat, Vitriviusweg en de Jacob van Campenweg een 42 tal sociale huurwoningen weg te nemen om hiervoor in de plaats 160 tot 200 nieuwe appartementen te bouwen voor de sociale huur.



3. Belanghebbenden

Als belanghebbenden zijn alle bewoners en gebruikers binnen het rood omkaderde gebied uit onderstaand figuur met een brief (zie bijlage 1 en 5), huis aan huis bezorgd, uitgenodigd voor de participatie-bijeenkomsten. In oranje is in onderstaand figuur we projectlocatie weergegeven.



4. Impact van het initiatief op de omgeving

Om de impact van het initiatief op de omgeving helder te krijgen is de QuickScan Participatie van de gemeente Eindhoven ingevuld. Conclusie van deze scan is Participatielevel 2. Als bijlage 15. is de Quickscan toegevoegd aan dit participatieplan.

5. Het gesprek met de belanghebbenden

Als in de nabije omgeving waar je woont, werk, leeft veranderingen gaan komen is het van belang dat je de omgeving gaat meenemen in de plannen. Als initiatiefnemer willen we dan ook in gesprek met de belanghebbenden om gezamenlijk te bespreken wat de plannen inhouden, welke belangen er spelen, welke wensen de omgeving heeft en samen ideeën op te halen.

Voornaamste doel van Woonbedrijf is om hun bestaande woningvoorraad uit te gaan breiden met nieuwe woningen om zo hun steentje bij te dragen aan de ambitie van gemeente Eindhoven om 40.000 woningen toe te voegen in de stad de aankomende 10 jaren.

6. Wie zijn erbij betrokken (stakeholders)

Dit plan wordt gerealiseerd in een bestaande woonwijk. Belanghebbenden in deze zijn (niet uitputtend);

- Huidige bewoners van de huurwoningen die weg worden genomen;
- Huidige bewoners van de huurwoningen die wonen in de Vitruviusweg, Pieter Huyssensweg, Bramantestraat en Jacob van Campenweg;
- Huidige bewoners van de koopwoningen aan de Vignolaweg;
- Gebruikers en eigenaar van het gebouw aan de Pastoor Duseeplein;
- Gebruikers en eigenaar van het gebouw aan de Albertipad;
- Beheerder begraafplaats;
- Wijkbeheerder;
- Toekomstige bewoners nieuwbouw;
- Van Abbe Stichting;
- Stichting Wederopbouw;
- Trefpunt Groen;
- SGE.

7. Welke rol in het participatietraject

Belanghebbenden kunnen worden onderverdeeld in verschillende rollen. Denk hierbij aan meebeslissen, meewerken, meedenken, adviseren en toetsen, meeweten en informeren.

Hierbij willen wij te werk gaan conform onderstaand participatiematrix.

PARTICIPATIEMATRIX

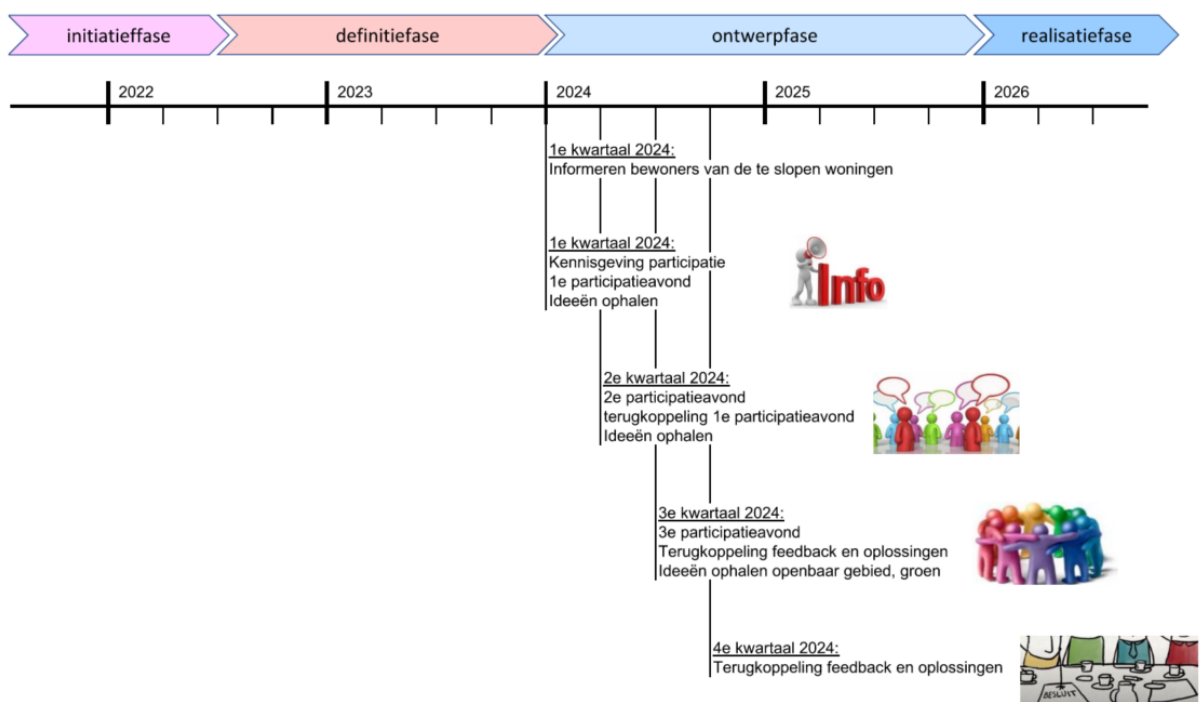
	Huidige bewoner	Gebruikers gebouwen omgeving	Direct omwonenden	Buurtbewoner	Toekomstige bewoners
Meeweten 					
Meedenken 					
Meedoen 					
Meebeslissen 					

8. Planning

Voor het initiatief hebben we een tijdslijn uitgezet met hierin de belangrijkste stappen in de realisatie. De planning geeft belanghebbenden een beeld in de tijd van het plan en de momenten van participatie en terugkoppeling. Zie onderstaande tijdslijn.

Participatie met de nieuwe bewoners zijn hierin niet opgenomen. Deze komen later tijdens de bouw van de gebouwen in beeld.

TIJDSLIJN



9. 1^e Participatie bijeenkomst

De eerste participatieavond vond plaats op dinsdag 19 maart 2024 tussen 17.00 en 20.00 uur in jongerencentrum Pitstop te Eindhoven. Dit jongerencentrum ligt op 10 minuten loopafstand van het plan, is goed bereikbaar te voet, fiets of auto.

De opkomst was circa 85 personen.

In de ontvangstruimte waren een 7-tal infoborden opgesteld. Bij elk infobord stonden 1 tot 2 projectteamleden die inhoudelijk aan het plan werken en voldoende kennis hebben van het project.

De thema's van de borden betrof (zie Bijlage 2):

Bord 1. Waarom & Wanneer → Bord laat de huidige situering zien. Waarom komen hier nieuwe woningen, en wat en wanneer zijn de volgende stappen?

Bord 2. Het gebied in kaart → waar staan de woningen in het gebied. Aanwezigen kunnen met een punaise op de kaart aangeven waar ze wonen. Dit geeft een goed beeld waar de belanghebbenden nu wonen.

Bord 3. De wijk in kaart → Wat is mooi aan de wijk of waar is het prettig? Wat is minder aan de wijk of welke plekken vermijd je liever? Wat kan anders in de wijk of waar zie je kansen? Belanghebbenden konden op post-its hun bevindingen opschrijven en op het bord plakken.

Bord 4. Startpunt → Op het bord staan de drie bouwlocaties aangegeven met een rechthoek erin geprojecteerd wat de nieuwbouwvlek weer geeft. Hierbij zijn de items zichtlijnen, ritme & oriëntatie, bouwhoogte & programma ander uitgeschreven.

Bord 5. Parkeren → Meer woningen betekent ook meer auto's. We moeten voldoen aan de parkeernorm van de gemeente. Waar komen deze auto's te staan? Hoe is het nu gesteld met parkeren in de wijk. Op het bord zijn 3 parkeerhoven gesitueerd op eigen terrein als aanduiding van parkeerplaatsen. Belanghebbenden konden tevens hun ideeën aanreiken.

Bord 6. Gezamenlijke Ruimte → Rondom de 3 nieuwe gebouwen ontstaat buitenruimte. Hoe wordt deze ingevuld? Groen en water, voetpaden, fietspaden, sporten, buurtruimte. Belanghebbenden konden hun ideeën aangeven hoe zij graag de buitenruimte zouden willen zien.

Bord 7. Veiligheid → Wat heb je nog voor een veilig gevoel? Sociale veiligheid, verkeersveiligheid, overlast hangjeugd. Zichtlijnen, verlichting, sociale controle en interactie zijn aangereikte items.

Na de participatieavond heeft het projectteam alle opgehaald informatie verzameld en in een korte brief teruggekoppeld aan de belanghebbenden. Zie bijlage 3.

Voor de belanghebbenden is er een projectsite "Prinsejagt" op de website van Woonbedrijf aangemaakt. Hier wordt alle informatie t.a.v. participatie op geplaatst zodat belanghebbenden op de hoogte gehouden worden.

De reacties op de opgestelde borden is verzameld en in een bestand opgesomd. Zie bijlage 4.

Met de opgehaalde informatie is het projectteam aan de slag gegaan en zijn de plannen naar een volgend level gebracht. Dit is gepresenteerd op de 2^e participatieavond.

10.2^e Participatie bijeenkomst

De tweede participatieavond vond plaats op dinsdag 21 mei 2024 tussen 17.00 en 19.00 uur in jongerencentrum Pitstop te Eindhoven.

De opkomst was circa 40 personen.

In de ontvangstruimte waren een 7-tal infoborden opgesteld. Bij elk infobord stonden 1 tot 2 projectteamleden die inhoudelijk aan het plan werken en voldoende kennis hebben van het project.

De thema's van de borden betrof (zie Bijlage 6):

Bord 1. Waarom Nieuwbouw → Bord laat de huidige situering zien. Waarom komen hier nieuwe woningen?

Bord 2. Het gebied in kaart → waar staan de woningen in het gebied. Aanwezigen kunnen met een punaise op de kaart aangeven waar ze wonen. Dit geeft een goed beeld waar de belanghebbenden nu wonen.

Bord 3. Opzet → de uitgangspunten van het plan zijn aangevuld. Zichtlijnen, ritme & oriëntatie, versterken van groen, maximale afstand nieuwbouw tot huidige bebouwing, omvang van de gebouwen beperken vooral richting de wijk. Er komt geen parkeergarage, we richten ons niet op gezinnen, bestaande bomen worden in beeld gebracht.

Bord 4. Wat komt waar? → op de borden zijn de begane grond van de drie gebouwen meer ingedeeld om te zien waar wonen komt, waar zijn de entree's, ontmoetingsruimte en fietsparkeren in het gebouw.

Bord 5. Omvang → de exacte hoeveelheid woningen en de hoogte van de gebouwen staan nog niet vast, de bandbreedte wel. De gebouwen zijn van 8 bouwlagen teruggebracht naar 7 bouwlagen en dan richting de woonwijk aflopend naar 5 bouwlagen.

Bord 6. Partners & Proces → om te komen tot een goed en passend plan denken veel partijen mee. De belangrijkste partijen zijn op het bord benoemd en hun rol in het proces. Tevens is op het bord de tijdslijn weergegeven tot start bouw en waar we nu staan.

Bord 7. Aanpassingen → Dit bord geeft de grootste aanpassingen weer die zijn gedaan aan het plan tussen de 1^e en 2^e participatieavond. Zie bijlage 7.

Na afloop van de avond zijn de reactie verzameld. Op de meeste reacties zijn door het projectteam antwoorden gegeven en in goed leesbaar overzicht opgenomen. Zie bijlage 8.

11.3^e Participatie bijeenkomst

De derde participatieavond vond plaats op donderdag 9 januari 2025 tussen 19.30 en 21.30 uur in gebouw van RINO zuid aan de Vitruviusweg 2 te Eindhoven.

In de week voor de Kerstvakantie van 2024 hebben alle bewoners van het omkaderde gebied (zie hoofdstuk 3) een flyer ontvangen (zie bijlage 10) met informatie over het plan en een aankondiging van de derde participatieavond waarvoor men zich kan aanmelden en kan aangeven welke vragen zij op voorhand hebben. Hieruit zijn 15 aanmeldingen gekomen.

Tijdens de bijeenkomst hebben zich ook nog 7 personen aangemeld. De opkomst komt hiermee op 22 personen.

De bijeenkomst begon met een plenaire presentatie over het plan gegeven door Woonbedrijf, architect en landschapsarchitect. In de bijeenkomst was ook ruimte gegeven voor de Bewonerscommissie. Echter hadden zij zich vooraf afgemeld. Hierdoor was er niemand aanwezig van de bewonerscommissie.

Na de plenaire presentatie was er gelegenheid voor het stellen van vragen aan de hand van de thema borden in de ontvangstruimte. Bij elk themabord stonden 1 tot 2 projectteamleden die inhoudelijk aan het plan werken en voldoende kennis hebben van het project. Tevens was er een maquette aanwezig van het plan met de omliggende bebouwing.

De thema's van de borden betrof (zie Bijlage 11):

Bord 1. Het plan. → Aantal gebouwen en appartementen. Doelgroep. Hoogte gebouwen.

Bord 2. Wat komt waar? → Bord laat de nieuw situering zien. Waar staan de gebouwen? Waar komt parkeren?

Bord 3. Groen → Hoe wordt het thema groen ingevuld op en rond het plan?

Bord 4. Gebouwen → Beelden van de architectuur en gevelmaterialen.

Bord 4. Wat komt waar? → op de borden zijn de begane grond van de drie gebouwen meer ingedeeld om te zien waar wonen komt, waar zijn de entree's, ontmoetingsruimte en fietsparkeren in het gebouw.

Bord 5. Proces en planning → bord laat de planning zien van ontwerp tot uitvoering. Uitgeklapte planning met geplande stappen voor 2025.

Na afloop van de avond zijn de reactie verzameld. Aanwezigen zijn positief over het ontwerp. Grootste zorg is toename van het aantal parkerende auto's en de verkeersveiligheid in de straten rondom het plan.

12. Overleggen met overige stakeholders

Op 4 maart 2024 is overleg geweest op kantoor van Woonbedrijf met de Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven. Het verslag van dit overleg is als bijlage 9 toegevoegd. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat er een volgend overleg is gehouden op 23 mei 2024 met de Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven en de Henri van Abbe Stichting tesamen. In dit overleg is het advies gegeven om de huidige hoekverdraaiingen van de drie woonblokken terug te laten komen in de plattegronden van de nieuwbouw. Zie bijlage 16. Dit is voorgelegd aan de stedenbouwkundige van de gemeente Eindhoven en AOK. Zij zijn van mening dat deze hoekverdraaiingen in de plattegronden niet bij draagt aan een beter plan. Dit advies is dan ook niet overgenomen.

Op 8 juli 2024 is via TEAMS een presentatie door de architect gegeven aan de SGE omtrent de nieuwbouw. SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven) is een samenwerking tussen 9 gemeenten in het gebied rondom Eindhoven. Het advies van SGE is als bijlage 12 opgenomen in dit verslag.

Met Stichting Trefpunt Groen is een overleg geweest op 15 oktober 2024. Hierbij waren gemeente, Woonbedrijf, architect en landschapsarchitect aanwezig om toelichting te geven op het plan. Stichting Trefpunt Groen werkt nauw samen met groepen en individuen om te komen tot een integraal, op duurzaamheid gericht beleid op het gebied van natuur, milieu en cultuurhistorie in en om Eindhoven. Het advies van Stichting Trefpunt Groen is toegevoegd aan dit verslag. Zie bijlage 13.

Op 26 november 2024 is het derde overleg geweest met de de Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven en de Henri van Abbe Stichting tesamen. Hierbij heeft de architect een nadere toelichting gegeven over de gebouwen en heeft Buro Lubbers (landschapsarchitect) een toelichting gegeven omtrent het Groen. Het verslag/advies van deze bijeenkomst is als bijlage 14. toegevoegd aan dit verslag.

13. Vervolg

Het project wordt in procedure gebracht in eerste kwartaal van 2025. Start bouw staat gepland voor januari 2026.

Gedurende deze periode en tijdens de bouwphase worden nog bijeenkomsten georganiseerd voor belanghebbenden. Deze dienen nog nader ingepland te worden. De inhoud van de bijeenkomsten wordt op dat moment bekeken waar de behoefte ligt.

Bijlagen

- Bijlage 1. Uitnodigingsbrief 1^e participatieavond
- Bijlage 2. Borden 1^e participatieavond
- Bijlage 3. Brief terugkoppeling 1^e participatieavond
- Bijlage 4. Reacties 1^e participatieavond
- Bijlage 5. Uitnodigingsbrief 2^e participatieavond
- Bijlage 6. Borden 2^e participatieavond
- Bijlage 7. Terugkoppeling vanuit 1^e participatieavond
- Bijlage 8. Gestelde vragen en antwoorden 2^e participatieavond
- Bijlage 9. 1^e reactie Stichting Wederopbouw
- Bijlage 10. Flyer omwonenden
- Bijlage 11. Borden 3^e participatieavond
- Bijlage 12. Advies SGE
- Bijlage 13. Advies Trefpunt Groen
- Bijlage 14. Verslag/advies van stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven
- Bijlage 15. Quicksan Participatie Prinsejagt
- Bijlage 16. 2^e reactie Stichting Wederopbouw

Stichting Woonbedrijf SWS

Eindhoven

T 040 – 243 4343

E info@woonbedrijf.nl

BIJLAGE 1

De heer/mevrouw «Initialen» «Voorvoegsel» «Achternaam»
«Straat» «Huisnummer»
«Postcode» «Plaats»

Datum: 11 maart 2024
Ons kenmerk: NB.22006.cor
Behandeld door: Bastiaan Bandsma
Onderwerp: Uitnodiging meepraten nieuwbouwplannen in uw wijk

Beste heer, mevrouw,

Woonbedrijf heeft besloten om de woningen aan de Jacob van Campenweg 46 t/m 58, Van Zinnicqstraat 2 t/m 62, Vitruviusweg 33 t/m 39 niet te renoveren. Hier komen nieuwe appartementen. Dit betekent dat wij deze woningen in de 2^e helft van 2025 gaan slopen.

Woonbedrijf is nog bezig om deze plannen te ontwikkelen. We willen dat graag, samen met u als buurtbewoners, doen. Meer hierover staat in deze brief.

Op dit moment is er een enorm woningtekort in Nederland

Woonbedrijf vindt het belangrijk om het tekort aan sociale huurwoningen te verkleinen. Op de plek waar we deze 42 eengezinswoningen gaan slopen, kunnen we 160 tot 200 appartementen bouwen. Ook kunnen we door de nieuwbouwplannen de veiligheid en leefbaarheid in de wijk verbeteren.

Woonbedrijf wil graag met u in gesprek over de nieuwbouwplannen

U bent van harte welkom tijdens de informatieavond op **dinsdag 19 maart**. U kunt tussen **17:00 en 20:00** binnen lopen in **jongerencentrum Pitstop aan de Grand Combin 2 in Eindhoven**. Er is dan meer informatie over de nieuwbouwplannen. En u kunt dan vragen aan ons stellen.

Heeft u nu al vragen, dan kunt u mailen naar prinsejagt@woonbedrijf.com of bellen met 040 243 43 43. U kunt vragen naar vastgoedontwikkelaar Bastiaan Bandsma.

Met vriendelijke groet,

Bastiaan Bandsma
vastgoedontwikkelaar

BIJLAGE 2

PRINSEJAGT. **Waarom & Wanneer?**

WAAROM KOMEN HIER NIEUWE WONINGEN?
WAT EN WANNEER ZIJN DE VOLGENDE STAPPEN?

19 | 03 | 2024



1. TEKORT AAN WONINGEN

IN EINDHOVEN

We komen **40.000 woningen tekort**.

Per 3 bestaande woningen moet er **1 nieuwbouw** woning worden gebouwd.

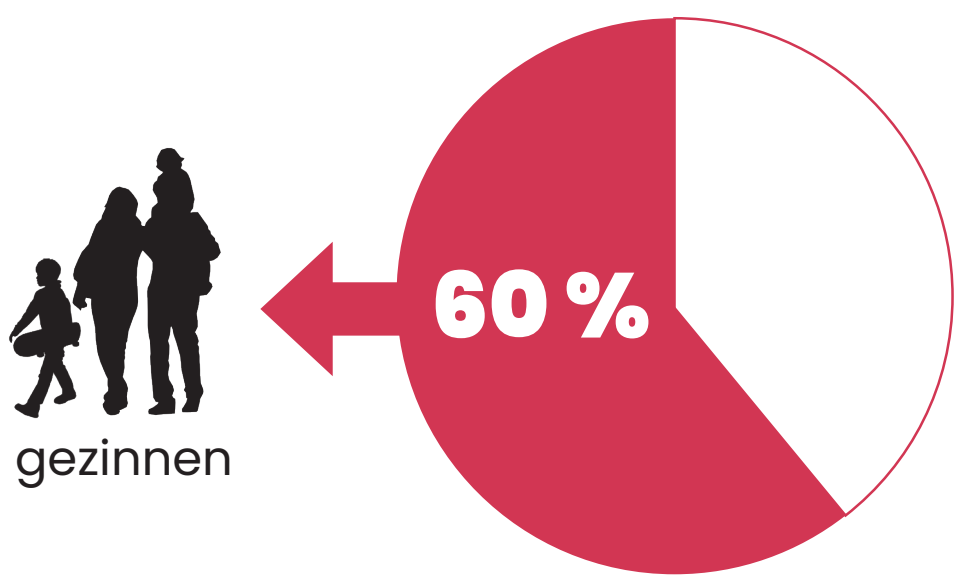


2. VERSCHIL IN WONINGEN

We willen **niet alleen** woonruimte bieden voor **gezinnen**, maar **ook** voor **een of twee persoons** huishoudens.

80% VAN DE HUISHOUDENS DIE EEN WONING ZOEKT BESTAAT UIT EEN- OF TWEE PERSONEN.

AANBOD WOONBEDRIJF



3. GEVOEL VAN VEILIGHEID

Overlast en sociale veiligheid zijn aandachtspunten op de locatie. Door dit mee te nemen in de uitwerking van het plan proberen we de situatie te verbeteren.



DRUGS OVERLAST

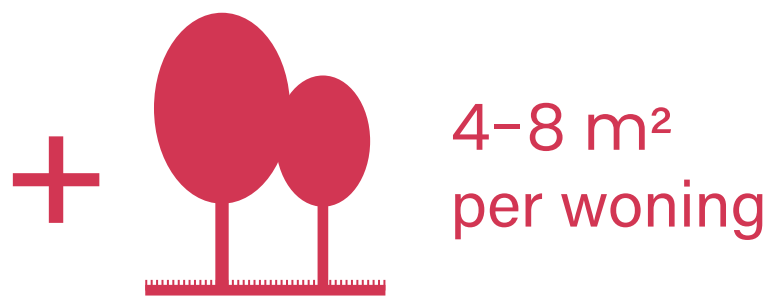


VERKEERS VEILIGHEID

4. VERGROENEN

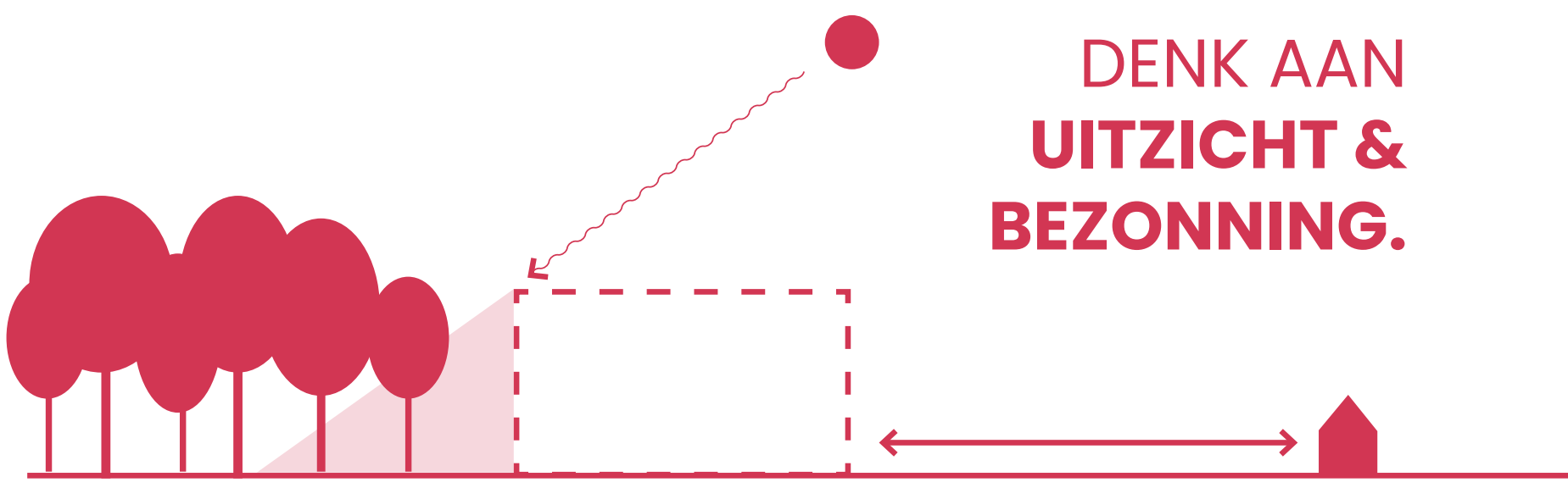
Per nieuwe woning komt er **4 – 8 m² groen bij**. Een groot gedeelte van dit groen wordt **toegankelijk voor de wijk**.

Ook zorgen we dat **regenwater** wordt opgevangen of afgevoerd wanneer nodig.

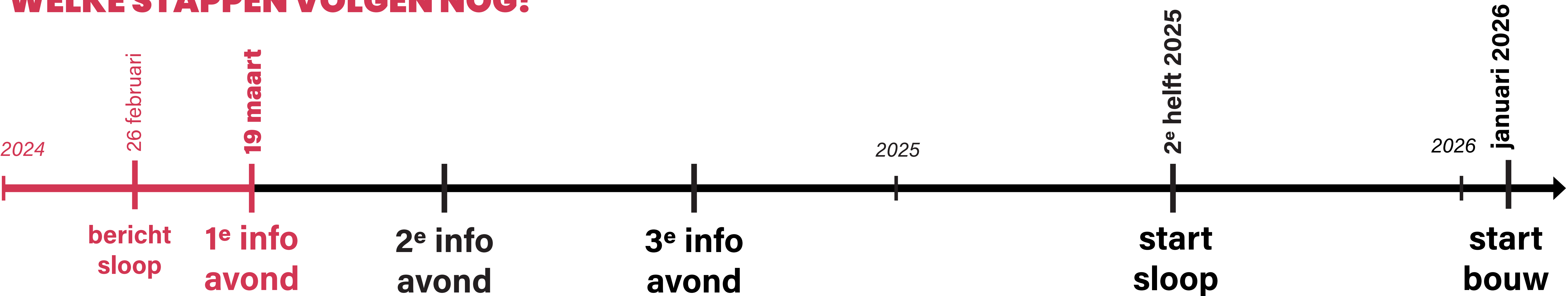


5. STEDENBOUWKUNDIG

Vaak staan de **hoge gebouwen** aan de **rand van de wijk**. Aan het park is de **ruimte**, dus hier willen we de **hoogte** in.



WELKE STAPPEN VOLGEN NOG?



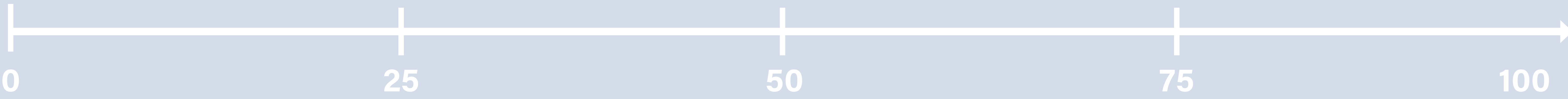
PRINSEJAGT. Het Gebied in Kaart.

WE WILLEN GRAAG WETEN OF WE IEDEREEN BEREIKEN.

19 | 03 | 2024



WAT IS JE LEEFTIJD?



PRINSEJAGT. De Wijk in Kaart.

WAT IS MOOI AAN DE WIJK OF WAAR IS HET PRETTIG?
WAT IS MINDER AAN DE WIJK OF WELKE PLEKKEN VERMIJD JE LIEVER?
WAT KAN ANDERS IN DE WIJK OF WAAR ZIE JE KANSEN?

19 | 03 | 2024



HEB JE OPMERKINGEN OP DE HUIDIGE SITUATIE?

MOOI

MINDER

ANDERS

PRINSEJAGT. Startpunt.

HET STARTPUNT LIGT VAST, MAAR DE VERDERE UITWERKING NOG NIET.
WAT VIND JE VAN DE UITGANGSPUNTEN?
ONTBREEKT ER NOG IETS EN WAT SPREEKT JE AAN?

19 | 03 | 2024



DE UITGANGSPUNTEN

ZICHTLIJNEN

We blijven binnen de percelen waardoor zicht op het park vanaf de straten zichtbaar blijft! Vanuit de gebouwen is er zicht naar alle kanten.



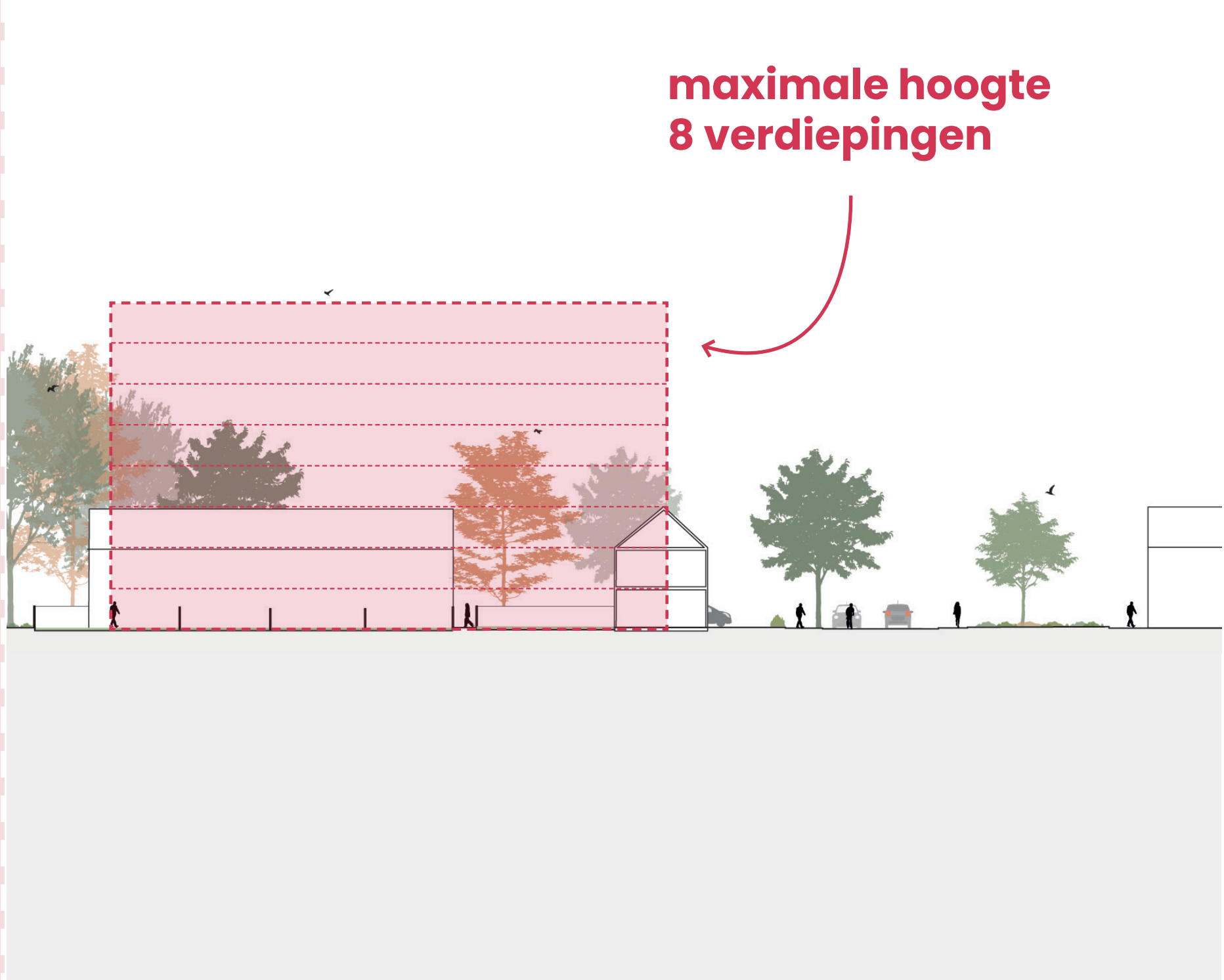
RITME & ORIËNTATIE

De drie gelijkwaardige gebouwen staan gedraaid op de kavels en volgen het ritme en de herhaling van de wederopbouwwijk.



BOUWHOOGTE & PROGRAMMA

De nieuwe gebouwen worden tot 8 verdiepingen hoog. Gepland staan 160 tot 200 woningen.



maximale hoogte
8 verdiepingen



WOONBEDRIJF



PRINSEJAGT. Parkeren.

WIJ NEMEN GRAAG JULLIE IDEEËN MEE IN DE UITWERKING VAN HET PLAN.
WE HOUDEN ONS AAN DE PARKEERNORM VAN DE GEMEENTE.
WAAR MOETEN WE OP LETTEN BIJ HET PARKEREN?

19 | 03 | 2024



ALLE IDEEËN ZIJN WELKOM!
| HALFVERHARDING | FIETSPARKEREN |

LAAT HIER JE IDEE ACHTER

PRINSEJAGT. Gezamenlijke Ruimte.

WIJ NEMEN GRAAG JULLIE IDEEËN MEE IN DE UITWERKING VAN HET PLAN.

HOE GEBRUIK JE DE BUITENRUIMTE?

19 | 03 | 2024



ALLE IDEEËN ZIJN WELKOM!

| GROEN & BLAUW | PADEN | SPORT & SPEL | TOEGANKELIJKHEID | JONG & OUD | BUURTRUIMTE |

LAAT HIER JE IDEE ACHTER

PRINSEJAGT. **Veiligheid.**

WIJ NEMEN GRAAG JULLIE IDEEËN MEE IN DE UITWERKING VAN HET PLAN.

WAT HEB JE NODIG VOOR EEN VEILIG GEVOEL?

19 | 03 | 2024



ALLE IDEEËN ZIJN WELKOM!
| ZICHT | VERLICHTING | SOCIALE CONTROLE & INTERACTIE |

LAAT HIER JE IDEE ACHTER

BIJLAGE 3

Beste bewoners van Prinsejagt I,

Op 19 maart organiseerde Woonbedrijf een bijeenkomst over de sloop/nieuwbouwplannen aan de Jacob van Campenweg 46 t/m 58 (even), Van Zinnicqstraat 2 t/m 62 (even), Vitruviusweg 33 t/m 39 (oneven). Wij zijn van plan om hier 160 tot 200 appartementen te bouwen.

Er kwamen 85 mensen naar de bijeenkomst. We hebben door middel van verschillende borden gepraat over het idee en de impact op de buurt. We hebben veel vragen beantwoord. In de bijlagen van deze brief geven we de belangrijkste vragen en antwoorden weer. Ook hebben we veel ideeën en zorgen opgehaald. Een uitgebreide weergave hiervan is toegevoegd in bijlage 2. We gaan met het ontwerpteam kijken wat we van deze input kunnen meenemen bij de uitwerking van het plan binnen de gestelde kaders.

Zodra de eerste stap van het ontwerp er is, laten we dat graag aan u zien. We nodigen u dan opnieuw uit voor een bijeenkomst. We verwachten dat deze bijeenkomst in mei zal plaats vinden.

Op onze projectpagina vindt u veel informatie over dit project. Deze pagina kunt u vinden via www.woonbedrijf.com/prinsejagt. Mocht u tussendoor nog vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op. Dit kan via 040 – 243 43 43 of mail naar prinsejagt@woonbedrijf.com.

Met vriendelijke groet,

Bastiaan Bandsma

jr. vastgoedontwikkelaar

Vragen en antwoorden

Vragen	Antwoorden
Hoe hoog worden de nieuwe gebouwen?	In totaal bouwen wij drie gebouwen. De nieuwe gebouwen worden maximaal acht verdiepingen hoog.
Wie komen hier te wonen?	De toekomstige woningen zijn geschikt voor 1 à 2 personen. Net als in alle complexen met sociale huur wordt een deel (15 tot 25) van de woningen gereserveerd voor een bijzondere doelgroep. Het idee ligt voor om dit gemengd over de complexen te verdelen. Tijdens het participatieproces willen we dit samen met bewoners verder uitwerken.
Blijven de bomen die nu op het terrein staan behouden?	Binnenkort wordt de gezondheid van de bomen in openbaar gebied onderzocht. De gezonde bomen in het openbaar gebied blijven zoveel mogelijk behouden. Wij zien de volwassen bomen als grote kwaliteit in het gebied.

BIJLAGE 4

Reacties informatieavond Prinsejagt I

Datum: 19 maart 2023

Locatie: Jongerencentrum Pitstop

Tijdens de informatieavond heeft Woonbedrijf de mening van bewoners van de wijk Prinsejagt opgehaald. Over de nieuwe ontwikkelingen, de bouw van 160 tot 200 nieuwe appartementen. Maar ook hoe de bewoners hun wijk nu ervaren. Hieronder ziet u een opsomming van alle reacties, meningen, ideeën en suggesties die buurtbewoners hebben gedaan.

Wat vinden de bewoners van hun wijk?

Mooi

- Saamhorigheid in de wijk. Onderling contact wordt positief ervaren.

Minder

- Bewoners vinden dat de straten slecht onderhouden zijn.
- Speelruimten voor kinderen vinden bewoners onveilig.
- Velen vinden dat de parkeerdruk hoog is in de buurt. Dit komt voornamelijk door het opleidingscentrum in de kerk.
- Er lopen diverse routes voor sluipverkeer door de wijk.
- Er wordt te hard gereden op verschillende wegen. Dit vinden de bewoners onveilig.
- Leefbaarheid in bepaalde delen van de buurt vinden bewoners onprettig. Vooral in het park rondom de begraafplaats is last van veel (drugs-)overlast.

Andere ideeën

- Bewoners ervaren overlast en willen dat de gangetjes achter de woningen afgesloten worden met hekken.
- Bewoners willen graag verkeersdrempels.
- De bewoners willen een veilige speeltuin of sportveldje.
- De bewoners omwonenden zien graag dat er verlichting in het park komt.
- De wens voor 55+-woningen in de nieuwbouw.
- Het ombouwen van de voormalige kerk/RINO naar woningen.

Bord 4: Startpunt (kaders van het nieuwbouwplan)

Gebouwhoogte en plaats

- Er zijn verschillende meningen over de hoogte van de nieuwe woongebouwen.
 - Sommigen vinden 4 verdiepingen wel hoog genoeg. Anderen geven aan dat er wel 12 woonlagen mogen komen vanwege de woningnood. Weer anderen maakt het niet uit. Er zijn ook mensen die aangegeven dat bij 8 lagen in een wijk met voornamelijk eengezinswoningen, het gebouw zorgvuldig ingepast moet worden.
 - Een aantal mensen haalde aan dat het gebouw hoger mocht zijn aan de kant van het park en lager aan de kant van de woningen.
 - Een aantal mensen die aan de westkant van Prinsejagt I wonen, vinden dat de gebouwen getrapt op mogen lopen naar de oostzijde. Bewoners van De Vlinder (aan de oostkant) vinden juist het tegenovergestelde.
 - Een aantal bewoners van de woningen aan de oostkant vindt inkijk in hun achtertuin een belangrijk aandachtspunt. Voor een aantal bewoners van De Vlinder is uitzicht een belangrijkste aandachtspunt.
- Over hoe de gebouwen komen te staan zijn ook verschillende meningen
 - Een aantal bewoners van de woningen in De Vlinder willen het gebouw zo ver mogelijk naar het westen. De bewoners in het westen willen de gebouwen het liefst zo ver mogelijk aan de oostkant komen.
 - Een aantal bewoners in het oosten willen het dichtstbijzijnde gebouw zo ver mogelijk naar het zuiden vanwege het uitzicht.

- Een aantal bewoners in het westen willen de gebouwen zo ver mogelijk naar het noorden vanwege de inkijk. Een bewoner wil het gebouw een kwartslag draaien met de kop naar de achtertuinen.

Groen

- Meerdere bewoners hebben aangegeven dat ze hopen dat de gebouwen aansluiten bij het groen van het park. Bijvoorbeeld door planten aan de gevels, op daken en terrassen van de nieuwe gebouwen en veel groen rond de gebouwen.
- Sommige bewoners willen de bestaande parkeerplaatsen (waar geen parkeerplaatsen zijn aangegeven) meer vergroenen.
- Maar er zijn ook bewoners die juist meer parkeerplaatsen willen.

Bord 5: Parkeren

Parkeren in de wijk

- Voor veel buurtbewoners is parkeren heel belangrijk. Vooral de bezoekers van de cursussen die gegeven worden in de voormalige kerk/RINO en het 'wild' parkeren aan beide kanten van de straat en op het 'kerkplein' is een doorn in het oog.
- In de avonduren merken de bewoners dat de mensen van De Vlinder overal in de straten en de pleinen parkeren. De 8 deelauto's die bij het nieuwe gebouw De Vlinder zouden komen, zijn tot nu toe nog niet beschikbaar.
- Op sommige momenten staan er veel auto's aan de oostkant van de wijk. Dat geeft soms problemen voor nooddiensten en vuilnisdiensten.
- Het parkeerveld bij het kerkhof en de hondenclub zien automobilisten niet als parkeerterrein. Een opknappbeurt van dit terrein, maakt dat automobilisten het wel zien als parkeerterrein. Dat zou veel parkeerproblemen oplossen.
- Ook veilige fiets- en wandelpaden naar school zijn belangrijk.
- Vaak is de route van auto's naar het noorden op de Jacob van Campenweg (nu geknipt) genoemd als positief maar ook vaak als negatief.
- Meer parkeerplaatsen maken op de kop van de bestaande bouwblokken bij de bomen. Dat helpt om de parkeerdruk te verminderen. En het zijn toch 'blinde' gevels.
- Enkele bewoners zouden graag het groen bij het kerkhof of een gedeelte van het kerkhof vervangen door parkeerterrein.
- Er is een doorlopend fietspad van het pastoor Duseeplein richting de Bossche Oude Baan. Hier ontbreekt een voetpad. Bewoners willen graag hier ook een voetpad.
- Er is een suggestie om parkeerplaatsen te maken achter opleidingscentrum RINO.
- Er wordt heel hard gereden in de buurt.
- Verkeerslichten toevoegen aan de buurt.
- Er is een voorstel om een weg te maken richting Boschdijk. Deze is nu dicht maar de reden hiervoor geldt nu niet meer.
- De Jacob van Campenweg wordt te druk.

Parkeren en het nieuwbouwplan

- Een bewoner geeft aan dat het jammer zou zijn als de parkeerplaatsen als saai parkeerterrein wordt ingericht. Idee: groen maken met open bestrating.
- Een bewoner wil meer parkeergelegenheid dan 0,7 parkeerplek per appartement.
- Meerdere bewoners geven aan dat extra parkeerdruk in de wijk onwenselijk is.

Bord 6: Gezamenlijke ruimte (buiten)

- Als er meer groen komt is de kans op rotzooi ook groter. Daarom willen sommige bewoners liever een verhard parkeerterrein.
- De invulling van de buurtruimte biedt kansen voor een kopje koffie met buurtgenoten.
- Omwonenden vrezen voor geluidsoverlast van een gezamenlijke ruimte.
- De nieuwe appartementen moeten voor meer doelgroepen zijn dan alleen voor jongeren. Anders is het risico voor hangplekken te groot.

- De gezamenlijke ruimte moet goed verlicht worden, bijvoorbeeld met een (bewegings-) sensor.
- Als er een speeltuin komt, dan moet deze goed in het zicht liggen.
- Sommige bewoners vinden dat er al voldoende ontmoetingsruimten zijn. Zij geven de voorkeur aan groen.
- Andere bewoners zien graag dat de buitenruimte één geheel vormt. Met meer groen.
- Voor sommige bewoners is een gezamenlijke ruimte de oplossing voor de verbetering van de sociale samenhang. Als je het persoonlijk maakt, bijvoorbeeld door een moestuin, wordt het misschien beter onderhouden. Dit kan bijvoorbeeld door een bewonersvereniging in stand gehouden worden.
- Parkeerveld achter de gebouwen realiseren, zodat het groen meer de wijk in komt.
- Binnen het gebouw een gezamenlijke ruimte met wasmachines.
- Sommige mensen verwachten dat er geen gezamenlijke ruimte overblijft als er parkeerplaatsen moeten komen.
- Het vergroenen van de huidige parkeerhofjes wordt wisselend op gereageerd. Sommige mensen vinden de hofjes nu al groen genoeg en behouden graag de parkeerplaatsen.

Groen

- Mooie groene omgeving met hier en daar een zitje vinden veel bewoners de beste invulling van de openbare ruimte. Er zou dan aangesloten moeten worden op het park om er één geheel van te maken.
- Een aantal bewoners vindt dat er al voldoende groen is. Het merendeel is ontevreden over het onderhoud van het huidige groen en is bang dat “nieuw groen” ook zal gaan verwilderen.
- Er wordt aangegeven dat mensen minder zorgvuldig met de buitenruimte omgaan en hun afval in de bosjes dumpen of hondenpoep niet opruimen etc. Idee buurtbewoner: haal in het groenstrookje ten zuiden van de Van Zinnicqstraat en maak ruimte voor parkeren (hier schijnt ook veel afval in gedumpt te worden).
- Wanneer het groen netjes wordt bijgehouden zullen omwonenden en nieuwe bewoners meer verantwoordelijkheid nemen om het bij te houden. Bijvoorbeeld door het maken van een gezamenlijke (moes)tuin en de mogelijkheid tot het verbouwen van voedsel kunnen gevoelens als trots, samenhang en daarmee het nemen van verantwoordelijkheid versterken. “Samen wonen, samen delen”. Andere omwonenden hebben hier echter hun twijfels bij.
- Vaak horen we de wens om bestaande bomen te behouden. Bijvoorbeeld de magnolia in de tuin van één van de bewoners. Hij zegt niet weg te gaan als deze boom niet behouden kan worden.
- Sommige bewoners melden dat het water bij de begraafplaats, de speeltuin en het parkeerveld niet goed wegloopt. Dan staat het terrein vaak onder water staat bij veel regen.
- Er is niet veel animo voor nog meer water, bijvoorbeeld in de vorm van een wadi.
- Een aantal buurtbewoners die ten westen van de projectlocatie wonen, vinden het lastig om in te schatten hoeveel zicht de nieuwe bewoners in hun tuin zullen hebben. Een groene buffer tussen de (koop)woningen en nieuwbouw zal misschien voor beide partijen fijn zijn.
- Sommige bewoners geven aan dat bomen het zicht (en dus sociale controle) kunnen wegnemen, waar je juist zicht wil hebben bv. op het parkeerterrein. Dat kan een onveilig gevoel geven.
- Een bewoner geeft aan dat dit een kans is om het groen tussen de begraafplaats en de oude school opener te maken en om het groen te ‘upgraden’. Nu is het grasveld, het ziet er niet mooi uit en het wordt niet gebruikt. Dit plan biedt de kans om dit parkje natuurlijker en mooier te maken.

Gezamenlijke faciliteiten

- Maar een paar bewoners geeft aan dat een buurtruimte een goede aanvulling zou kunnen zijn. Het merendeel ziet de noodzaak hier niet van in en geeft aan dat er al voldoende aanbod is in de buurt (De Hoeksteen, De Pitstop etc.).
- Over de behoefte aan een speeltuin zijn verschillende meningen.
 - Sommige mensen geven aan dat dit niet past bij de nieuwe doelgroep die er komt te wonen. En dat er al veel speel- en sportvelden in de buurt zijn.
 - Anderen geven aan dat de kinderen in de buurt wel ruimte nodig hebben om te spelen en dat de groene veldjes nu ook als speelveldje worden gebruikt.
 - Er is wel angst dat een speeltuin ook een hangplek kan worden. Goede verlichting en sociale controle is daarom belangrijk.

Veiligheid

- Een aantal mensen geeft aan dat zij goede verlichting in het park belangrijk vinden.
- Maar er zijn vleermuizenkasten in het park. Die vleermuizen zouden hier last van kunnen krijgen. Misschien zijn lampen die aangaan bij beweging, een goed idee.
- Verder zijn de lampen bij de nieuwbouwwoningen De Vlinder erg fel en verblindend. Verlichting is belangrijk maar er moet niet worden overdreven.

Doelgroep voor de nieuwe appartementen van Woonbedrijf

- Een aantal bewoners geeft aan dat ze blij zijn met meer woningen in de wijk voor de grote groep woningzoekenden.
- Sommigen geven aan dat de nieuwe appartementen ook voor 65-plussers en gezinnen mogen zijn. En ook voor jongeren. Maar dan niet te veel jongeren. Het gaat over de juiste balans tussen diverse leeftijden.
- Een aantal bewoners geeft aan dat een mix van ouderen en jongeren niet wenselijk is, want ouderen zouden niet tussen de studenten of jongeren willen wonen.
- Een bewoner geeft aan dat het fijn is dat er meer woningen en divers aanbod in de wijk komt.

Bord 7: Veiligheid

Wijkniveau

- Er wordt meerdere malen aangegeven dat de kerk/RINO zorgt voor verkeersoverbelasting op "piekmomenten".
- De tip wordt gegeven dat maatschappelijk werkers dichtbij de nieuwbouw zitten, zodat mensen de juiste hulp kunnen krijgen.
- In de spits duurt het lang om de Oude Bosschebaan op te kunnen rijden, door het vele verkeer. Kunnen hier misschien verkeerslichten komen?
- Meerdere bewoners geven aan dat ze het park als onprettige en onveilig ervaren. Veel mensen ervaren overlast.

Projectniveau

- Er wordt aangegeven dat het goed is dat er nieuwbouw komt. Het zou fijn zijn geweest als de nieuwbouw al klaar was en daarna pas de renovatie.

BIJLAGE 5

De heer/mevrouw «Initialen» «Voorvoegsel» «Achternaam»
«Straat» «Huisnummer»
«Postcode» «Plaats»

Datum: 8 mei 2024
Ons kenmerk: NB.22006.cor
K«Zakenpartner»-C«Contract»
Behandeld door: Bastiaan Bandsma
Onderwerp: Uitnodiging update nieuwbouwplannen in uw wijk

Beste heer, mevrouw,

Op 19 maart heeft een bijeenkomst over de nieuwbouwplannen in uw wijk plaatsgevonden. We hebben deze bijeenkomst als zeer prettig ervaren. We zijn weer een stap verder met de ontwikkeling van de plannen. Daarover praten we u graag bij.

Tijdens de vorige bijeenkomst hebben wij veel input verzameld. Deze input is te lezen op onze website: www.woonbedrijf.com/prinsejagt. Dankzij deze input hebben wij de plannen een stap verder kunnen uitwerken. Hoewel de plannen nog niet afgerond zijn, laten we deze graag aan u zien. En u kunt dan vragen aan ons stellen.

Uitnodiging

Woonbedrijf wil graag verder met u in gesprek over de nieuwbouwplannen. U bent van harte welkom tijdens de informatieavond op **dinsdag 21 mei 2024**. U kunt tussen **17:00 en 19:00 uur** binnenlopen in **jongerencentrum Pitstop aan de Grand Combin 2 in Eindhoven**.

Heeft u nu al vragen, dan kunt u mailen naar prinsejagt@woonbedrijf.com of bellen met 040 243 43 43. U kunt vragen naar vastgoedontwikkelaar Bastiaan Bandsma.

Met vriendelijke groet,

Bastiaan Bandsma
vastgoedontwikkelaar

BIJLAGE 6

PRINSEJAGT. Waarom Nieuwbouw?

Waarom komen er nieuwe woningen?
En waarom op deze plek?

21 | 05 | 2024

1. TEKORT AAN WONINGEN

We komen **40.000 woningen tekort** in Eindhoven.

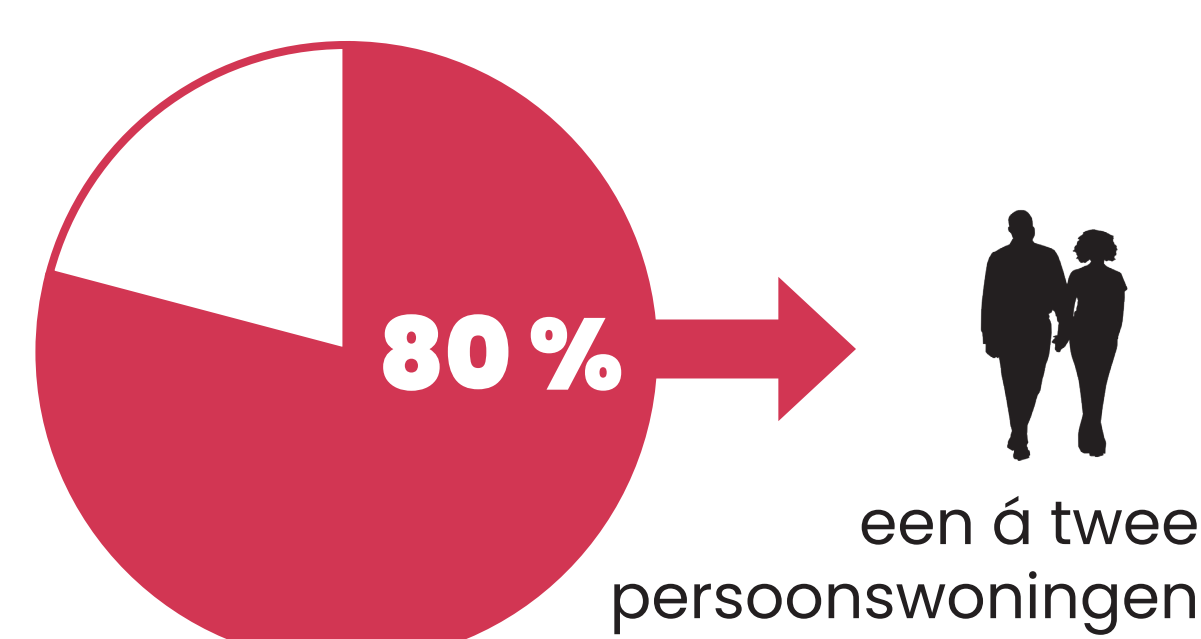
Per **3 bestaande** woningen moet er
1 nieuwbouw woning worden gebouwd.



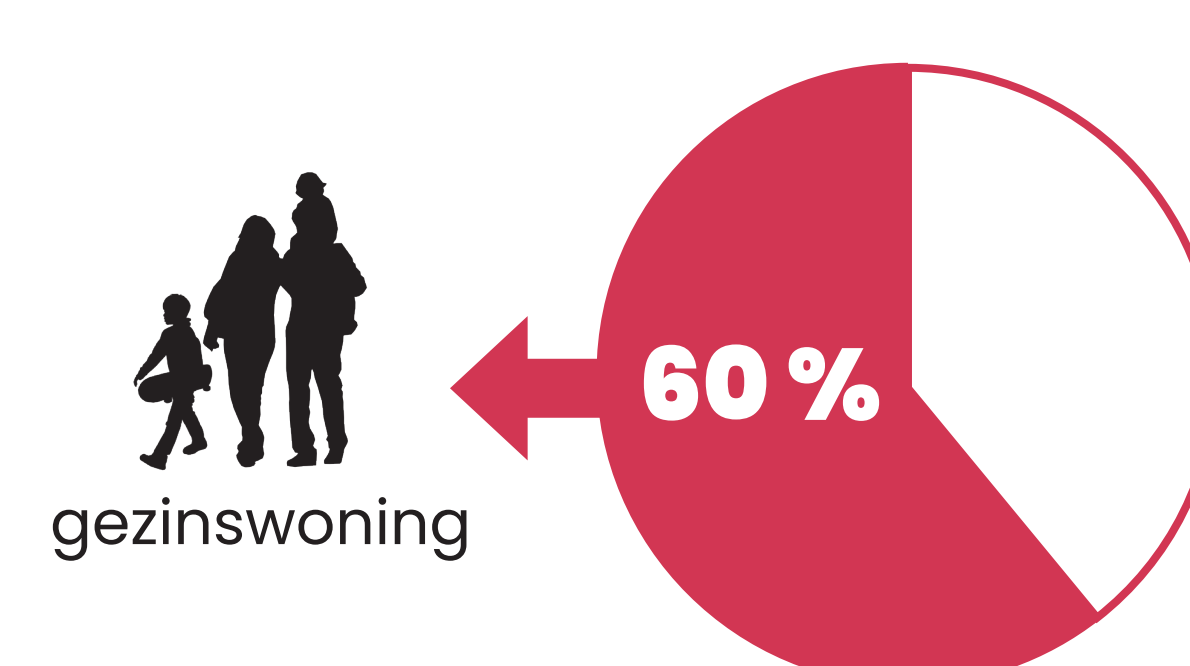
2. VERSCHIL IN WONINGEN

We willen **niet alleen** woonruimte bieden voor **gezinnen**,
maar **ook** voor **een of twee persoons** huishoudens.

VRAAG WONINGZOEKENDEN



AANBOD WOONBEDRIJF



3. GEVOEL VAN VEILIGHEID

Buurtbewoners voelen zich **niet altijd veilig** en ervaren
overlast. In de uitwerking van het plan proberen we bij te
dragen aan **verbetering**



VERKEERS
VEILIGHEID

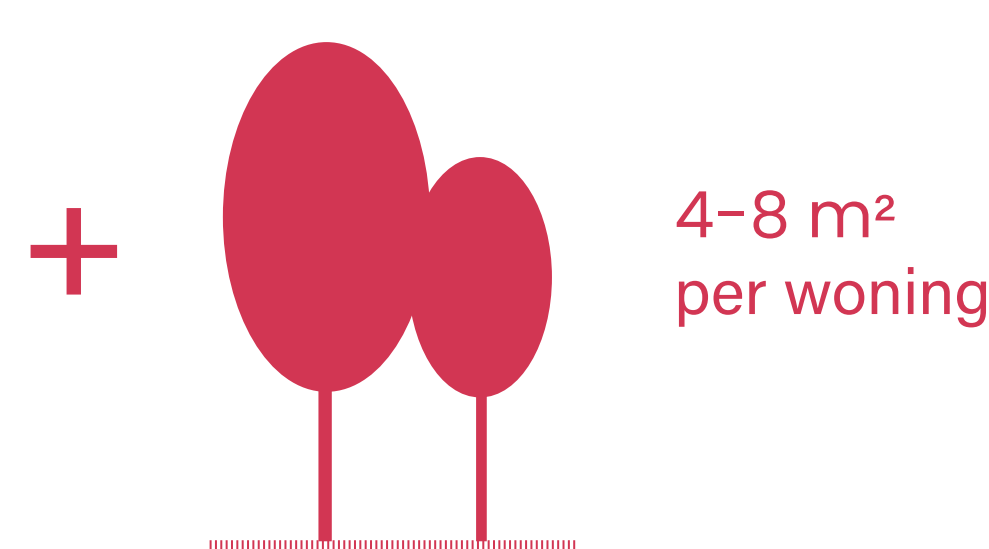


DRUGS
OVERLAST

4. VERGROENEN

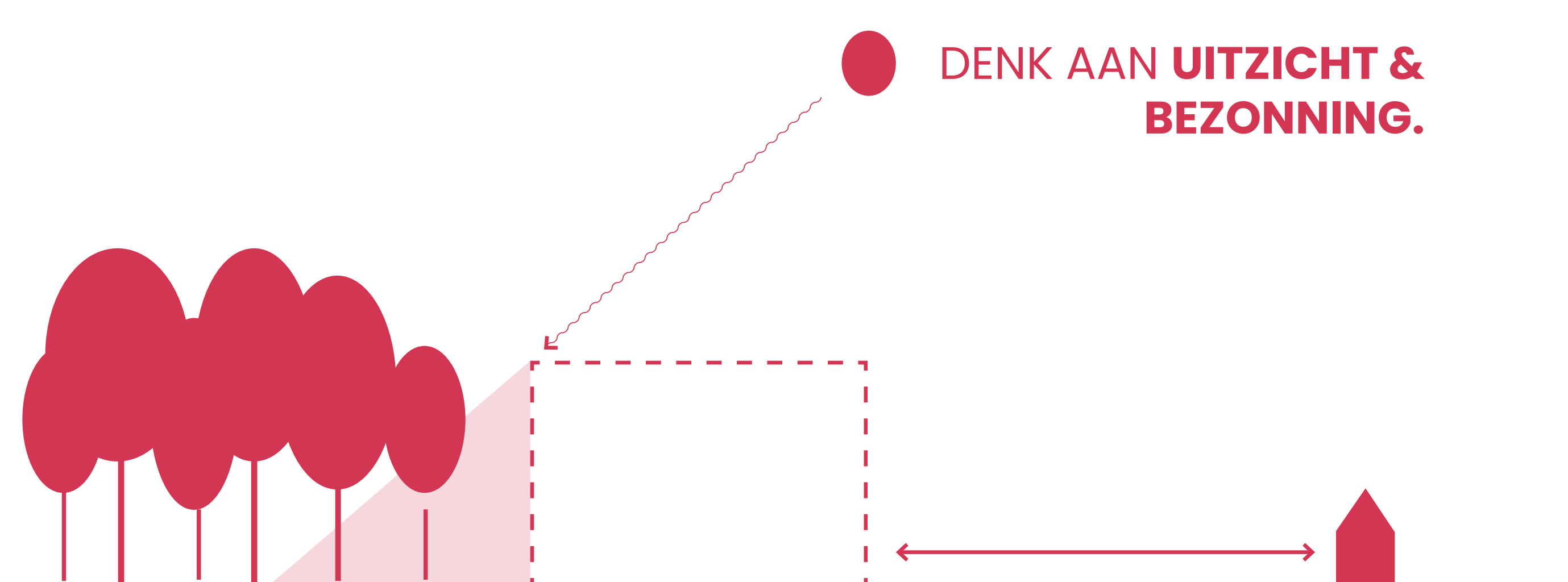
Per **nieuwe woning** komt er **4 - 8 m² groen bij**. Een groot
gedeelte van dit groen wordt **toegankelijk voor de wijk**.

Ook zorgen we dat **regenwater** wordt opgevangen of
afgevoerd wanneer nodig.



5. STEDENBOUWKUNDIG

Vaak staan de **hoge gebouwen** aan de **rand van de wijk**.
Aan het park is de ruimte, dus hier willen we de hoogte in.



PRINSEJAGT. Het Gebied in Kaart.

Waar woon jij?

21 | 05 | 2024



PRIK EEN PUNAISE OP JOUW HUIS



PRINSEJAGT. Opzet.

De uitgangspunten van het plan zijn aangevuld.

21 | 05 | 2024



UITGANGSPUNTEN

ZICHTLIJNEN

Park blijft vanuit de wijk **zichtbaar**.

Zicht naar alle kanten vanuit de nieuwbouw.

RITME & ORIËNTATIE

Herhaling van drie gebouwen

Ze staan **gedraaid** op de kavels

OPGEHAALDE PUNTEN NA DE 1^E INFO AVOND

- 1 **Versterken van groen** met aandacht voor **onderhoud**.
- 2 **Maximale afstand** tot burens en **groene buffers** voor privacy.
- 3 **Omvang** van de gebouwen **beperken**, vooral **richting de wijk**.
- 4 **Parkeerplaatsen** op eigen terrein volgens de **norm**.
- 5 **Aanhaken op** bestaande **fiets- en wandelpaden**.

WAT KAN NIET

Er komt geen parkeergarage.

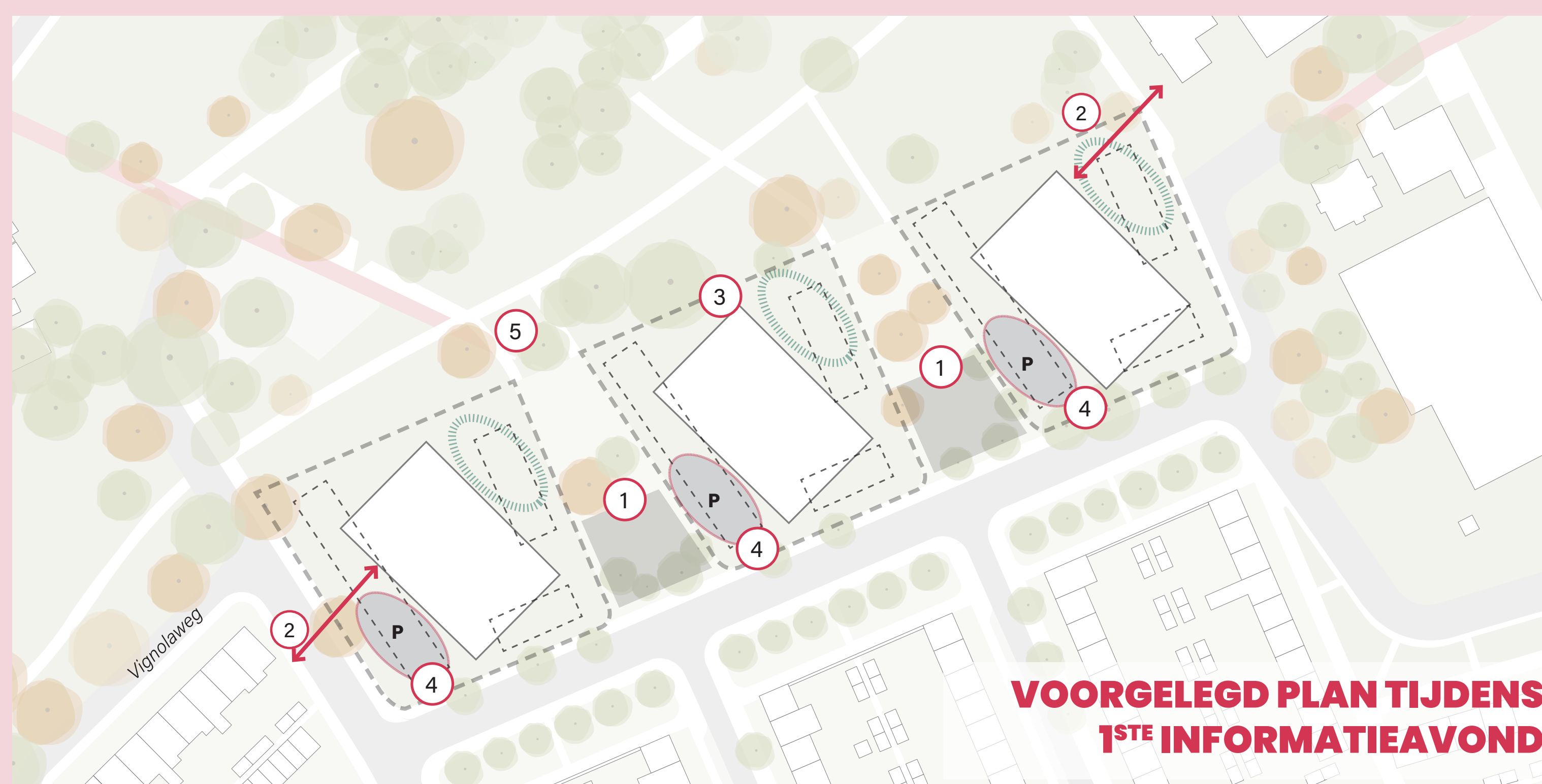
Parkeren is op straatniveau ivm. haalbaarheid.

We richten ons niet op gezinnen.

We bieden woningen aan voor 1 á 2 personen.

Bomen in achtertuinen kunnen niet blijven.

We onderzoeken of we ze kunnen verplaatsen.



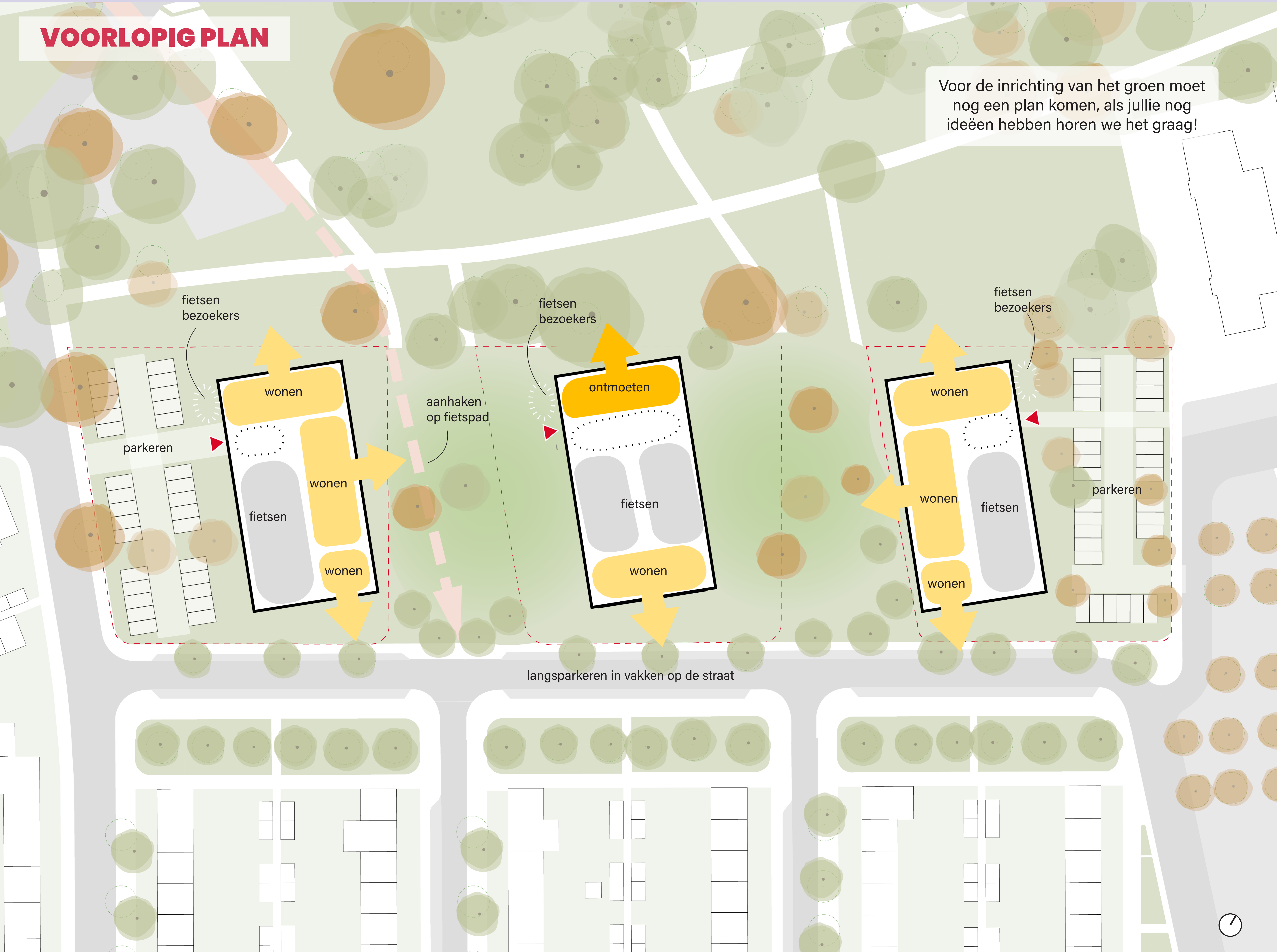
**VOORGELEGD PLAN TIJDENS
1^{STE} INFORMATIEAVOND**



PRINSEJAGT. Wat komt waar?

Op straatniveau komen niet alleen woningen, er is ook ruimte voor ontmoeten, auto's en fietsen.

21 | 05 | 2024



WONEN & ONTMOETEN

Voor veiligheid en om contact tussen buurt en bewoners te stimuleren zorgen we voor **woningen op de begane grond**.

De woningen zijn geschikt voor **1 á 2 personen**. Dit is niet leeftijdsgebonden.

Er komt een **ontmoetingsruimte en gemeenschappelijke buitenruimte**.

(FIETS) PARKEREN

We gaan uit van de **parkeernorm** van de gemeente Eindhoven.

Nieuwe bewoners kunnen hun **fietsen parkeren** in het gebouw.

Bezoekersfietsen worden bij de ingang van de gebouwen geplaatst.

De **gemeente** bekijkt het **parkeren** in de **openbare ruimte**.

Er wordt **langsparkeren in vakken op straat** voorzien.

ONDERSTEUNEND

Er komen **ondergrondse afvalcontainers** in de openbare ruimte.

We houden in het gebouw rekening met **ruimte voor installaties** voor bijvoorbeeld elektra en verwarming

PRINSEJAGT. **Omvang.**

De exacte hoeveelheid woningen en de hoogte van het gebouw staan nog niet vast, de bandbreedte wel.

21 | 05 | 2024

VOORKEURSPLAN



ALTERNATIEF PLAN

de afstand met de burenen
is gemaximaliseerd

kleinere gebouwen geven
meer ruimte voor groen

vrijer uitzicht voor burenen door
meer afstand te creëren

+/- 40 m

+/- 40 m

+/- 40 m

+/- 40 m

HOOGTE, VORM & AANTAL WONINGEN

160 – 185 woningen

(verlaagd na vorige inloop moment, het was 160 – 200 woningen)

Max. 7 verdiepingen

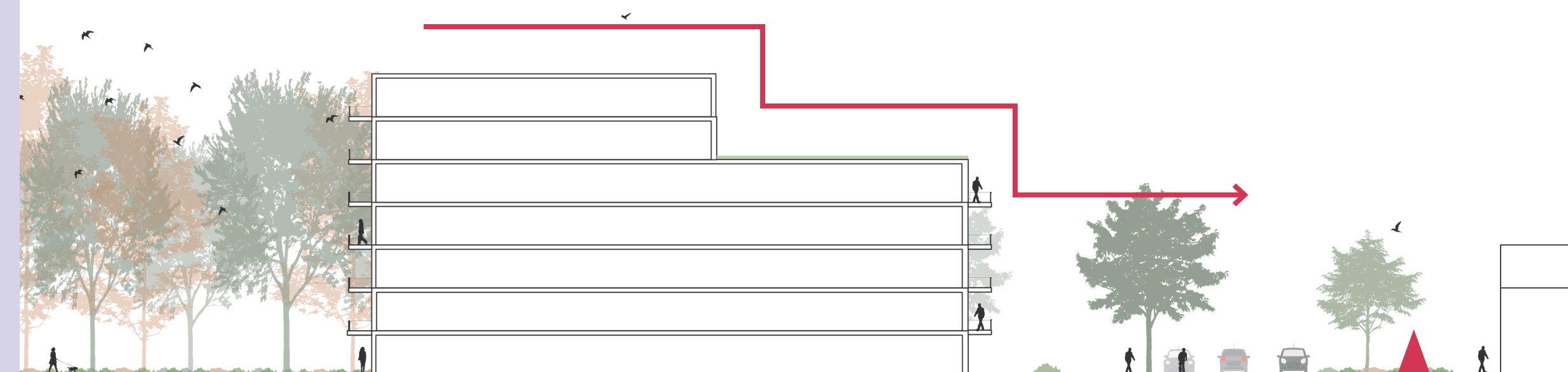
(verlaagd na vorige inloop moment, het was 8 verdiepingen)

De gebouwen worden **hoog aan de parkzijde** en **lager aan de wijk kant**.

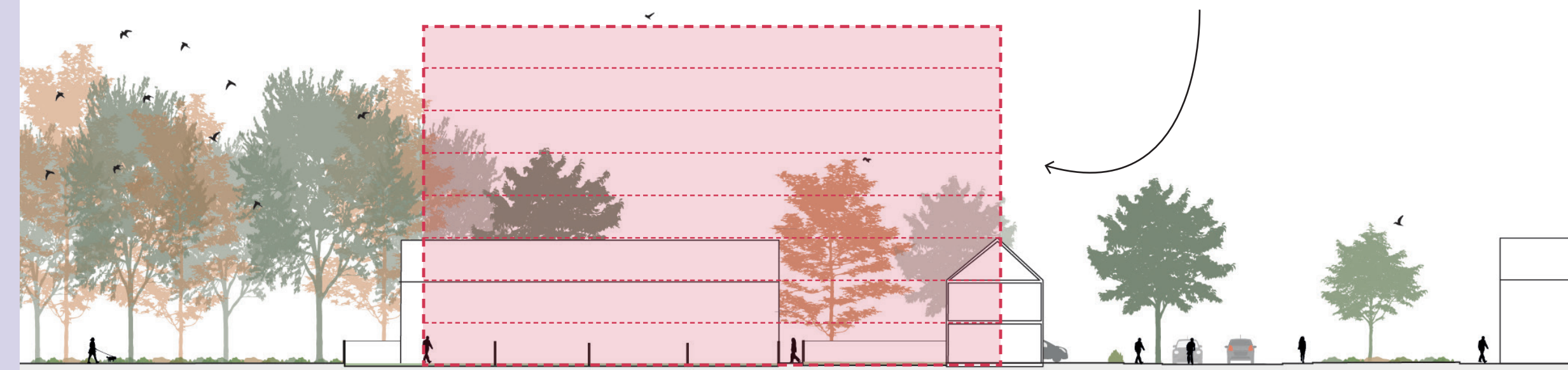
Een **levendige begane grond**, met woningen en een gemeenschappelijke fietsenstalling voor **meer veiligheid en contact**.

We houden zo veel mogelijk **afstand tot de burenen**.

AFLOPEND RICHTING DE WIJK



maximale hoogte
8 verdiepingen



PRINSEJAGT. Partners & Proces.

Om te komen tot een goed en passend plan denken veel partijen mee.

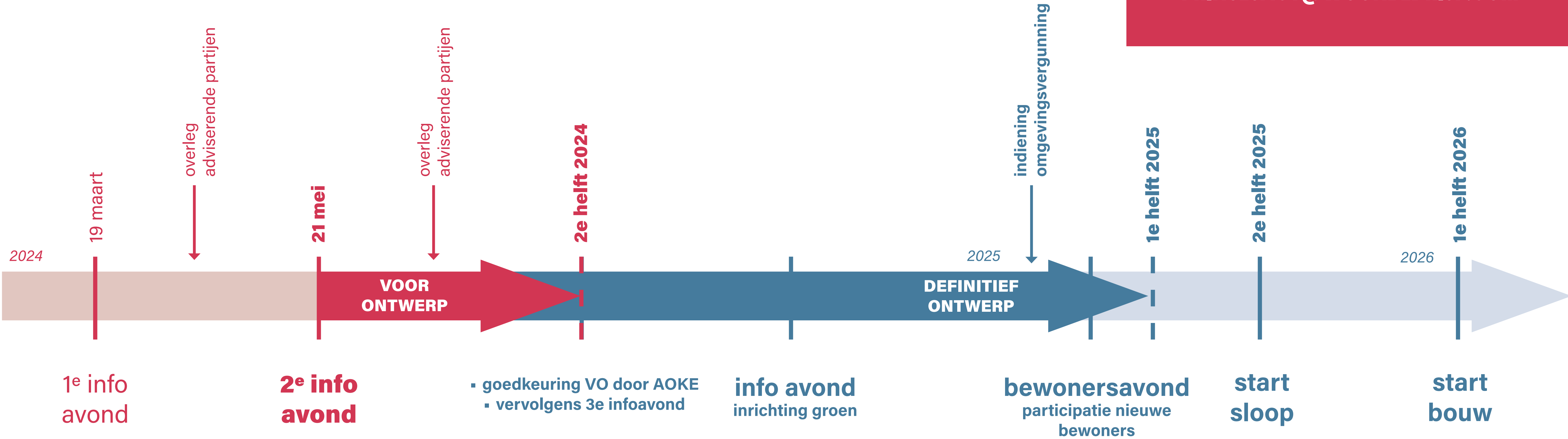
21 | 05 | 2024



WELKE STAPPEN VOLGEN NOG?

Voorlopige planning, kan nog veranderen.

OP DE HOOGTE BLIJVEN?
WWW.WOONBEDRIJF.COM/PRINSEJAGT
VOOR VRAGEN:
PRINSEJAGT@WOONBEDRIJF.COM



BIJLAGE 7

PRINSEJAGT. Aanpassingen.

Op 19 maart hebben we een bijeenkomst gehad met buurtbewoners. We hebben veel reacties, tips en ideeën gekregen. Bedankt daarvoor!

We nemen jullie input serieus en hieronder vind je een samenvatting van de punten die besproken zijn. We leggen ook uit wat we met deze punten doen.

- ✓ = zit in het plan / aanpassingen gedaan n.a.v. opmerkingen
- ✗ = kan niet / geen aanpassingen gedaan
- ⚡ = wordt onderzocht / komt later
- ⚡ = is verantwoordelijkheid gemeente



woonbedrijf.nl/prinsejagt

NIEUWBOUW

Gebouwen

Hoogte moet aansluiten bij bestaande bebouwing

- ✓ De gebouwen hebben nu maximaal 7 verdiepingen. Voorstel: de kant van de buurt lager dan de kant van het park.

Beperkte inkijk bij / vanuit bestaande woningen en tuinen Afstand / buffer tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw

- ✓ Gebouwen zijn smaller en staan dichter bij elkaar. Daardoor staan ze verder van bestaande woningen.

Voor wie de woningen zijn

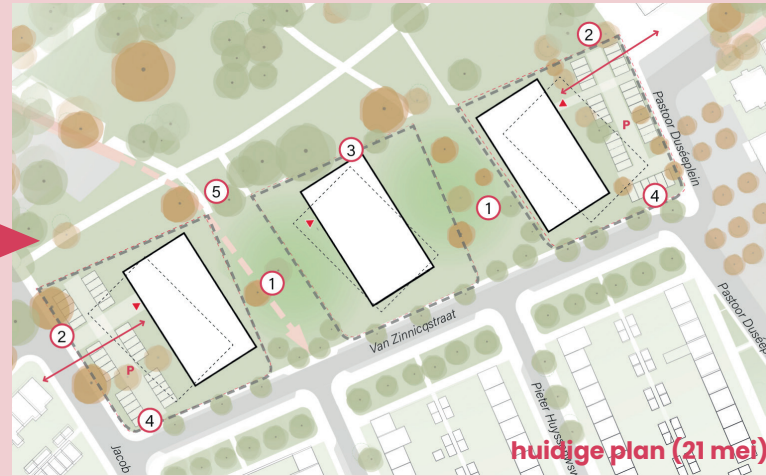
Juiste balans tussen verschillende leeftijdsgroepen Ook appartementen voor ouderen

- ✓ De appartementen zijn voor 1 of 2 personen. Verschillende groepen zijn welkom.

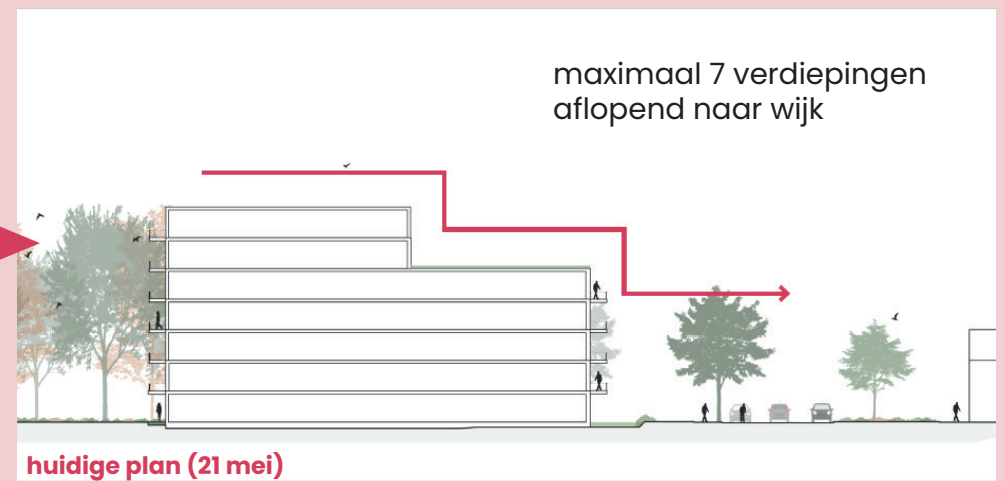
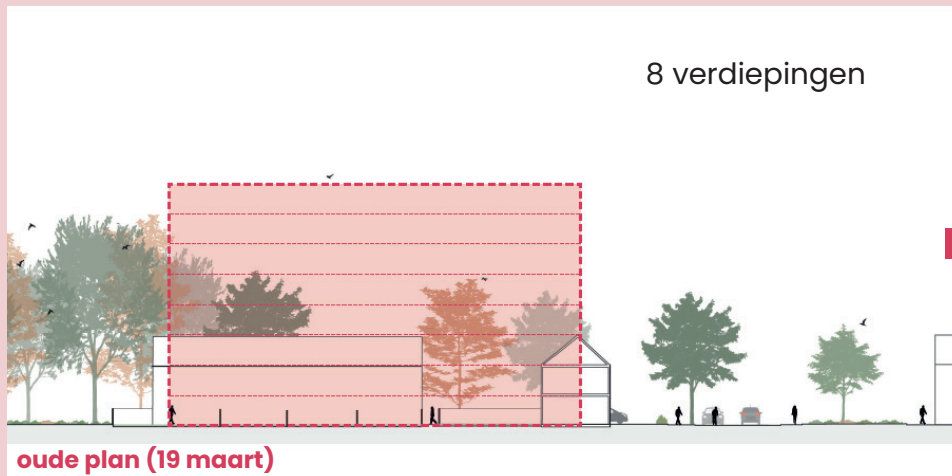
Ook appartementen voor gezinnen

- ✗ We bouwen kleine woningen voor 1 of 2 personen. Hier is de meeste vraag naar. Deze zijn te klein voor gezinnen. In de wijk staan al veel woningen voor gezinnen.

AANPASSINGEN NA 19 MAART



1. versterken groen
2. afstand tot bestaande woningen groter
3. kleinere gebouwen
4. parkeerplaatsen verplaatst
5. verbinden met fiets- en wandelpaden



PARKEREN EN VERKEER

Voor nieuwbouwplan

Meer parkeerplaatsen

We zorgen voor parkeerplaatsen voor de woningen die we extra bouwen, volgens de regels van Eindhoven. We zetten hier geen deelauto's in. Bekijk hier hoe de norm wordt berekend: parkeernota.eindhoven.nl

Geen extra parkeerdruk in de wijk

Uitgangspunt is dat we door de nieuwbouwplannen geen extra parkeerdruk in de wijk veroorzaken. De gemeente kijkt naar de huidige situatie.

Huidige situatie

Overlast door 'wild' parkeren in wijk

Parkeerveld bij kerkhof wordt niet gezien als parkeerterrein

Deelauto's De Vlinder nog niet beschikbaar

Er wordt hard gereden in de wijk

Verkeersoverbelasting op piekmomenten door bezoekers RINO

Ontsluiting naar Boschdijk kan beter

Voetpad naast fietspad richting Bossche Oude Baan gewenst

 Deze aandachtspunten zijn doorgegeven aan de Gemeente Eindhoven. Zij gaan hierover.

We hebben laten onderzoeken of er genoeg parkeerruimte is. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende parkeerruimte is, maar dat het soms erg druk is aan de kant van de voormalige kerk.

Lees het hele onderzoek op woonbedrijf.nl/prinsejagt.

GEZAMENLIJKE (BUITEN)RUIMTE EN GROEN

Toekomst

Laat het groen aansluiten aan het park

Voorkom geluidsoverlast en rotzooi

Zorg voor goede verlichting, maar let op vleermuizen

Over gezamenlijke binnenruimtes zijn de meningen verdeeld

 De buitenruimte en eventuele binnenruimtes worden pas later ingericht. We kijken welke aandachtspunten we meenemen.

Behoud bestaande bomen

 We willen bestaande volwassen bomen in het openbaar gebied behouden. Lukt dat niet, dan kijken we of de boom kan worden verplaatst.

 Er wordt een onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bestaande bomen.

 De bomen en planten in de achtertuinen kunnen niet blijven. We onderzoeken of zij kunnen worden verplaatst.

Huidige situatie

Er is vervuiling door (gedumpt) afval en hondenpoep

Park wordt als onveilig en onprettig ervaren

Veel mensen zijn ontevreden over het onderhoud van het groen

Het water bij de begraafplaats, de speeltuin en het parkeerveld loopt niet goed weg

 Deze aandachtspunten zijn doorgegeven aan de Gemeente Eindhoven. Zij gaan hierover.

BIJLAGE 8

Gestelde vragen en antwoorden

Tijdens de bijeenkomst zijn veel vragen gesteld. Hieronder een overzicht. Staat uw vraag er niet bij? Neem dan gerust contact op via prinsejagt@woonbedrijf.com.

✓ = ja / zit in het plan
✗ = nee
? = wordt onderzocht / komt later
~ = is verantwoordelijkheid gemeente

✓ **Graag ook tekeningen van: doorsneden met bestaande bebouwing, zon- en schaduwstudies, zichtlijnen vanuit/naar bestaande woningen en tekeningen op satellietbeelden.**
Deze beelden worden later in het proces gemaakt.

? **Graag duidelijkheid over:**
- inrichting tussen gebouwen
- de plek van afvalcontainers
- waterberging
- tuin/terras voor benedenwoningen
- tegengaan van rotzooi
- tegengaan van ongedierte
De buitenruimte en eventuele binnenruimtes worden pas later ingericht. We kijken dan welke aandachtspunten we meenemen. Hierin betrekken we ook de buurt.

✗ **Kunnen er gezinnen op de begane grond komen? Wat voor type bewoners komen terug voor de nu vriendelijke en sociale bewoners?**
De woningen zijn bedoeld voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Dat geldt ook voor de woningen op de begane grond. Ze zijn te klein voor gezinnen.

? **Kan de magnoliaboom in de achtertuin van een van de te slopen woningen behouden worden?**
Dat zijn we aan het onderzoeken.

? **Graag aandacht voor verkeer in en uit de wijk.**
- Komt er een doorsteek vanuit de begraafplaats Jacob van Campenweg) richting de Van Zinnicqstraat tussen de gebouwen door of er omheen richting gebouw de vlinder (Vitruviusweg)?
- Graag drempels ivm snelheid.
- Bij voorkeur geen stoplicht.
- Scheiding fietsers en wandelaars
✗ Er komt geen doorsteek voor autoverkeer en er is geen noodzaak voor een stoplicht. Voor het overige
? geldt dat de verkeerssituatie wordt meegenomen bij het ontwerp van de buitenruimte rondom de woongebouwen.

✗ **Zijn er mogelijkheden voor extra parkeervelden? Bijvoorbeeld aan de Oude Bosschebaan of op de groenstrook naast de kerk?**
Het project moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke parkeernormen. Uitgangspunt is dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein of zo dicht mogelijk bij de nieuwe woningen worden gerealiseerd. De genoemde locaties komen daarom hiervoor niet in aanmerking. De Gemeente Eindhoven bekijkt de verkeerssituatie rondom de voormalige kerk en de toekomstige nieuwbouw.

Parkeren aan beide zijden van de straat is erg lelijk/veel blik.
Op dit moment wordt inderdaad gedacht aan parkeerplaatsen aan beide zijden van de Van Zinnicqstraat. Hoe dit precies wordt vormgegeven weten we nog niet. Dat nemen we mee in het ontwerp van de buitenruimte. Daarbij is ook aandacht voor de verkeersveiligheid.

✗ **Graag vergunningen i.v.m. parkeerverlast.**
? Niet iedereen is voorstander van vergunningen. Als er genoeg bewoners dat willen, kan betaald parkeren ingevoerd worden. De bewonerscommissie van de buurt kan hierin een rol spelen. Zie voor meer informatie www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/stad/parkeren/betaald-parkeren-woonwijken

✓ **Graag tekening aanvullen met parkeervakken op straat.**
Een indicatie van de vakken is reeds op de tekening weergegeven. In een latere fase zullen de tekeningen in detail verder worden uitgewerkt.

? **Zorgen jullie voor de mogelijkheid om je fiets vast te zetten in de kelder? Dat is verplicht voor verzekering.**
Welke fietsenstalligen er in het project worden toegepast is later te bepalen. We nemen dit soort praktische informatie graag mee in overweging.

? **Graag meer bomen aan Jacob van Campenweg.**
Dit wordt onderzocht bij het ontwerp van de buitenruimte.

✗ **Idee: Geef de stoep langs grenzende hoekhuizen aan de huizen als compensatie voor overlast.**
Verkoop van gemeentelijke grond is geen onderdeel van dit project en ook niet wenselijk in verband met de structuur van de openbare ruimte in de wijk.

? **Graag gangen/achterpaden dichtzetten met poort.**
We geven deze wens door aan het team dat bezig is met renovatie.

Waarom is gekozen voor deze opzet van de bijeenkomst?
Een inloop geeft ruimte aan iedereen op eigen tempo de plannen te bekijken. Er waren veel mensen om bezoekers te woord te staan. Bij volgende bijeenkomsten kijken we opnieuw welke vorm het meest passend is. Heeft u nu vragen of wilt u meer weten? Maak gerust een persoonlijke afspraak via prinsejagt@woonbedrijf.com.

BIJLAGE 9



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN

Aan
Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
Mevrouw Marja Hulsebos
Wal 2
5611 GG Eindhoven

Eindhoven: 16 april 2024
Kenmerk: 2024.04.16.zinnicqstr.jve.wb
Betreft: Vervangende Nieuwbouw Van Zinnicqstraat

Dag Marja,

De stichting is uitgenodigd door Woonbedrijf om kennis te nemen van de planvorming rondom de Van Zinnicqstraat in de wijk Prinsenjagt. Het betreft 42 bestaande grondgebonden woningen aan de westrand van de wijk, tegen de parkrand aan. Er is (overal) nood aan meer woningen, en Woonbedrijf heeft zich gecommitteerd aan een substantiële bijdrage in Eindhoven. Daarbij is verdichten één van de logische stappen. Gezien de ligging aan de parkrand lijkt dit een aangewezen plek om dat te doen. Ook is er rondom deze woningen overlast van onveilige plekken (parkeerplaats ten noordwesten van de locatie) waarop geen sociale controle is; die problematiek kan meegenomen worden in de plannen. De bestaande woningen zijn nog goed genoeg om gerenoveerd te worden, maar er wordt hier omwille van méér woningen en andere typologieën gekozen voor sloop-nieuwbouw.

Team

Voor dit plan werkt Woonbedrijf samen met Pauwert Architectuur (Eindhoven) en aannemer Huybregts Relou (Son). Vanuit het rijk is een 'versneller' betrokken die dit plan tracht zo vlot mogelijk door alle fases heen te loodsen.

Planvorming

De planvorming bevindt zich in de verkennende fase: er is nog geen ontwerp gemaakt, slechts enkele massastudies. Deze eerste verkenningen zoeken in de richting van sloop-nieuwbouw, waarbij de 42 woningen ten noorden van de Van Zinnicqstraat verdwijnen en plaatsmaken voor 3 appartementengebouwen. De appartementengebouwen worden nu gedacht als 3 gelijkvormige stempels van 4 tot 8 bouwlagen, waarin een programma van 150 tot 200 woningen gerealiseerd moet worden. Daarvan is 2/3 2-kamer appartement,



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN

en 1/3 studio. De blokken worden alzijdig georiënteerd om te voorkomen dat er plekken ontstaan waar geen zicht op is. Parkeren wordt opgelost op maaiveld.

Het plan is al besproken met de afdeling stedenbouw: verdichten op deze plek wordt aangemoedigd, 8 bouwlagen ook.

De bewoners zijn inmiddels geïnformeerd over het voornemen tot sloop.

Wederopbouwerfgoed

De Van Zinnicqstraat (en directe omgeving) is gebouwd in 1959, en een typisch voorbeeld van wederopbouwarchitectuur en -stedenbouw. Ze bestaat voornamelijk uit (sociale) grondgebonden huurwoningen. De wijk is aan west-, noord- en oostrand omgeven door een parkzone. Met name de randen van deze wijk, zoals de Van Zinnicqstraat, maken met terugsprongen in rooilijn, subtiele blokverdraaiingen en extra bouwlagen de verbinding tussen woonwijk en parkomgeving. Bij de hogere blokken aan de rand (3 lagen + kap) worden ook de tuinen groter. Verder verandert in de randen de schaal van de gevels: De woningen worden niet meer om-en-om gespiegeld zoals in het hart van de wijk, maar worden identiek doorgestempeld.

Specifiek aan de Van Zinnicqstraat vindt de overgang van woonwijk naar park plaats via parkeerhofje naar semi-besloten plantsoen naar publiek park: de meeste bijzondere vorm van overgang tussen wijk en park die in deze wijk toegepast is.

Reactie op verkenning

Het is fijn om al in deze eerste fase geïnformeerd te worden over de planvorming. In basis is de stichting zeker niet tegen verdichting en vernieuwing, maar vraagt ze wel aandacht voor, en zorgvuldigheid in de omgang met, de bestaande bebouwing.

In het licht van de huidige wooncrisis is verdichten op deze plek denkbaar. Het programma brengt differentiatie in de wijk die tot nu toe erg homogeen was. De keuze voor 3 identieke blokken lijkt passend.

Naar de parkzone toe lijkt een grotere/hogere bouwmassa een heldere stap. De overgang naar de wijk zal echter nauwkeuriger onderzocht moeten worden. Wellicht ligt de oplossing hiervoor in een uitgebreidere analyse van de bestaande wijk en de overgangen tussen wonen en groen. Aan de Van Zinnicqstraat is deze overgang nu stedenbouwkundig zeer sterk; het wordt een uitdaging om deze kwaliteit te behouden of te verbeteren. De keuze om de blokverdraaiing op te pakken van het woonblok op de hoek Vignolaweg/Jacob van Campenweg lijkt wat arbitrair; wellicht volgt dit inderdaad uit een nadere analyse, wellicht niet. De huidige verdraaiing aan de Van Zinnicqstraat lijkt bijvoorbeeld zeker zo logisch.

Mogelijk volgt een oplossing ook uit een stempel van samengestelde bouwmassa. Eén monoliet volume met een dusdanig groot programma is een grote schaalsprong naar de wijk, maar bijvoorbeeld een samenstelling van meerdere massa's zou dat kunnen verzachten.



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN

Het parkeren op maaiveld is een aandachtspunt dat ongetwijfeld in beeld is. De getoonde vlekken in de studies lijken wat optimistisch getekend en zullen nauwkeuriger uitgewerkt moeten worden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Op vlak van architectuur werden diverse beelden getoond. Dat palet is erg breed, waardoor het lastig reageren is. Gezien de coherentie van wijk en de sleutelpositie van deze locatie tussen wonen en groen, gaat de voorkeur uit naar een architectuur passend bij de bestaande wijk. De zoektocht naar een combinatie/contrast tussen oud en nieuw lijkt zeer geforceerd; liever een moderne interpretatie van de onderliggende principes van wederopbouwarchitectuur en deze wijk in het bijzonder.

Het is jammer dat niet de gehele presentatie/verkenning digitaal gedeeld werd met de stichting, waardoor de toelichting aan alle leden wat abstract bleef. Hoewel enige terughoudendheid volledig te begrijpen is, kunt er vanuit worden gegaan dat alle stukken met discretie behandeld worden.

De stichting blijft graag op de hoogte van de verdere plannen en volgt deze met grote interesse.

Overleg

Tijdens het overleg is afgesproken dat wij de Henri van Abbestichting zouden informeren. Deze brief is besproken in het vergadering van de werkgroep ruimtelijke kwaliteit van die stichting.

Zij kunnen instemmen met de brief.

Met vriendelijk groet

Namens de Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven

ir. H. van Helmond, voorzitter,

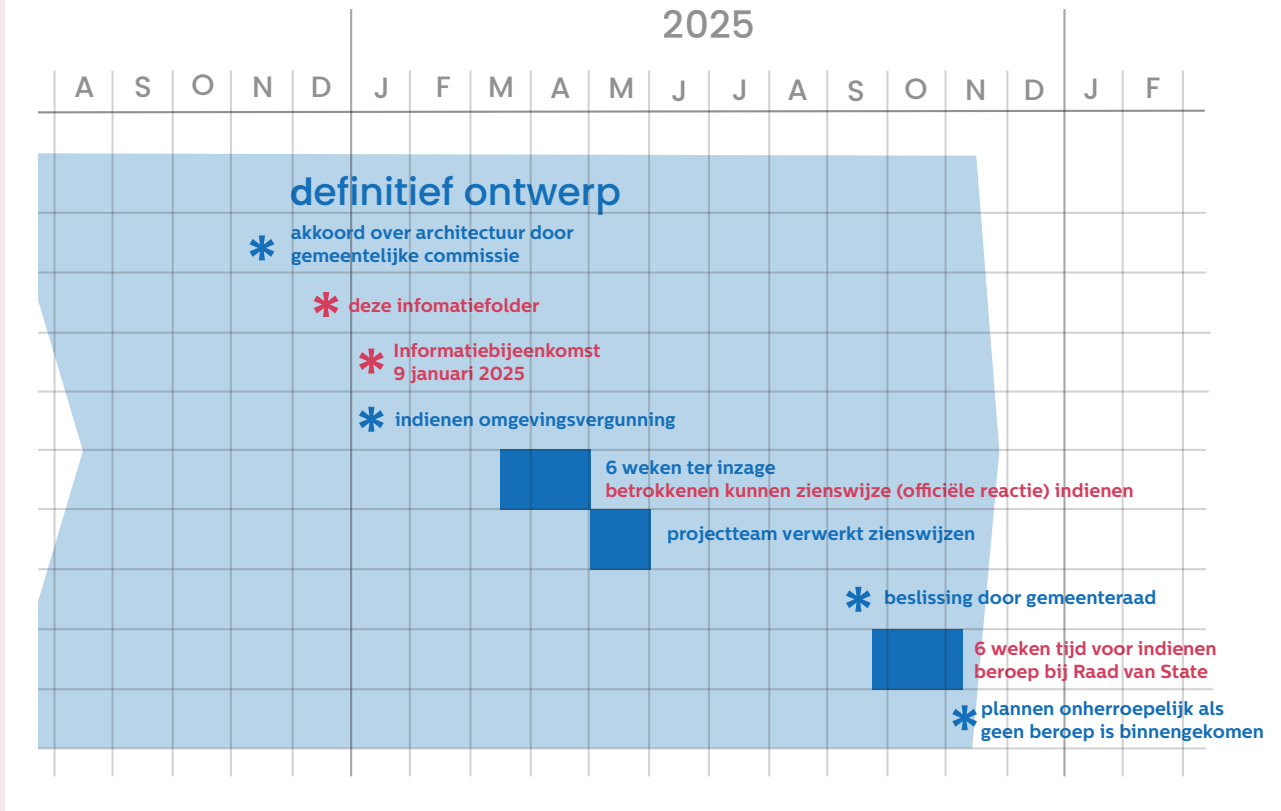
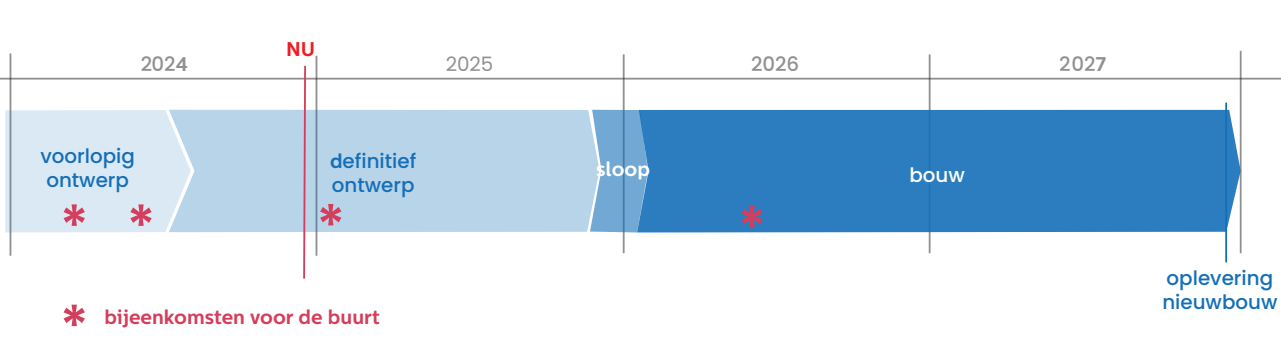
Voor deze

Ing. H.G.F.E. van Buul, secretaris

BIJLAGE 10

Proces en planning.

Hieronder ziet u de globale planning. Daaronder de stappen die komend jaar gezet worden.



Informatiebijeenkomst

U bent van harte welkom op de informatiebijeenkomst op 9 januari.

9 januari 2025, 19:30 uur
RINO Zuid, Vitruviusweg 2, Eindhoven

Tijdens deze informatiebijeenkomst geven we meer informatie en kunnen we vragen beantwoorden. U kunt een maquette van de nieuwbouw bekijken. De bewonerscommissie zal ook aanwezig zijn.

Meldt u vóór 31 december aan via: prinsejagt@woonbedrijf.com of 040-2434343. Aanmelden is verplicht. Laat ons bij uw aanmelding weten met hoeveel personen u komt en over welke onderwerpen u meer informatie wilt. Heeft u concrete vragen, dan horen we die graag!

Op de hoogte blijven?

www.woonbedrijf.com/prinsejagt
Voor vragen:
Prinsejagt@woonbedrijf.com
of bel: 040-2434343



LOOF PRINSEJAGT. Nieuwbouw update.

december 2024

Hallo,

Er is in Eindhoven veel behoefte aan woningen, vooral voor één- en tweepersoonshuishoudens. Woonbedrijf wil daarom aan de noordkant van de wijk Prinsejagt drie nieuwe woongebouwen bouwen. Eerder hebben we hierover twee bijeenkomsten voor de buurt gehouden. De ideeën en opmerkingen van bewoners en andere betrokkenen hebben we serieus meegenomen.

In januari vragen we bij de gemeente een omgevingsvergunning aan. Voordat we dat doen, willen we graag de laatste versie van het plan aan u laten zien.



Informatiebijeenkomst

In deze folder leest u de belangrijkste punten van het plan. Heeft u vragen of wilt u meer weten? U bent van harte welkom op de informatiebijeenkomst op 9 januari.

9 januari 2025, 19:30 uur,
RINO Zuid, Vitruviusweg 2, Eindhoven

Meldt u vóór 31 december aan via: prinsejagt@woonbedrijf.com of 040-2434343. Aanmelden is verplicht. Laat ons bij uw aanmelding weten met hoeveel personen u komt en over welke onderwerpen u meer informatie wilt.

Ontwikkelingen in de buurt

Op de plek waar de nieuwe woningen komen, staan nu 42 gezinswoningen. Deze woningen worden gesloopt. Dit zorgt voor onrust, dat begrijpen we. Woonbedrijf helpt de huidige bewoners met het vinden van een nieuwe woning. Bewoners van 38 woningen zijn verhuisd of hebben zicht op een nieuwe plek. Het team dat aan de nieuwbouwplannen werkt, begrijpt de zorgen, maar gaat ervan uit dat de plannen doorgaan. Om vertraging te voorkomen, blijven we de geplande stappen volgen. Als er in de toekomst iets verandert, kan de planning worden aangepast. Andere woningen in de wijk worden de komende tijd gerenoveerd. Heeft u hier vragen over, neem gerust contact op met Woonbedrijf.



Het plan.



Er komen drie nieuwe gebouwen met in totaal 167 woningen. De gebouwen worden maximaal 6 verdiepingen hoog. Aan de kant van de wijk worden ze lager, namelijk 4 verdiepingen.

De gebouwen hebben namen gekregen die passen bij belangrijke bomen uit de omgeving. Van links naar rechts heten ze: De Boswilg, de Goudberk en de Magnolia.

Op basis van reacties uit eerdere bijeenkomsten hebben we het plan aangepast:

- De gebouwen zijn gedraaid om meer ruimte te maken voor groen en parkeerplaatsen (zie tekeningen rechts).
- Ze staan dicht bij elkaar, zodat er meer afstand is tot de omliggende buurt.
- De hoogte is aangepast: in plaats van 8 verdiepingen worden ze nu 4 tot 6 verdiepingen.
- Het aantal woningen is verlaagd van 200 naar 167.

Plan zoals voorgelegd bij eerste buurtbijeenkomst

Plan zoals voorgelegd bij tweede buurtbijeenkomst

Definitief ontwerp



Wonen & leven.

De appartementen en studio's vallen onder sociale huur en zijn speciaal ontworpen voor één- of tweepersoonshuishoudens, omdat er in Eindhoven veel behoefte is aan kleinere woningen.

Ook op de begane grond van de gebouwen komen woningen. Dit zorgt voor meer levendigheid en sociale controle in de buurt. In het middelste gebouw wordt een ontmoetingsruimte gepland, waar bewoners samen kunnen komen.

Parkeren.



Bewoners van de nieuwbouw kunnen hun fiets binnen in het gebouw parkeren. Voor bezoekers komen er fietsparkeerplekken in de buurt van de toegang tot het woongebouw.

Omdat er extra woningen komen, voegen we extra parkeerplaatsen toe. Voor de aantallen volgen we de regels van de gemeente. Er komen twee parkeervelden met in totaal 58 parkeerplaatsen voor de auto's van bewoners van de nieuwbouw.

De gemeente onderzoekt hoe de bestaande parkeervakken in de parkeerhofjes verplaatst kunnen worden zodat deze vergroend kunnen worden.

Groen en openbare ruimte.

De nieuwe gebouwen worden omringd door groen, dat zowel voor de bewoners als de buurt toegankelijk is. Het bestaande groen blijft zoveel mogelijk behouden en wordt aangevuld met kleurrijke planten en bomen die de biodiversiteit versterken.

De gebouwen zelf krijgen groene daken en nestkasten op de gevels, zodat **Loof** niet alleen een fijne plek is voor mensen, maar ook voor dieren.

Later in het proces kijken we naar de inrichting van de twee openbare tuinen. We horen graag ideeën uit de buurt. Is er behoefte aan een buurttafel, buitensporttoestellen of een vlindertuin? We laten u nog weten hoe en wanneer u hierover mee kunt denken.

Bomen.



Op de locatie staan meerdere bomen. Ze zijn zo waardevol dat we het project de naam **Loof** hebben gegeven.

Bijna alle bomen blijven behouden. Er zijn drie bomen die gekapt moeten worden. Deze krijgen een nieuwe functie: ze worden verwerkt tot speelelementen of insectenhôtels op de plek. Daarnaast planten we vijf nieuwe bomen om de kap te compenseren.

Twee bijzondere bomen uit de huidige tuinen, de Boswilg en de Magnolia, krijgen een prominente plek op het entreeplein bij de parkeerplaatsen. Zo blijven ze een belangrijk onderdeel van de omgeving.

Impressie vanuit Bramantestraat



Impressie vanaf Vitruviusweg

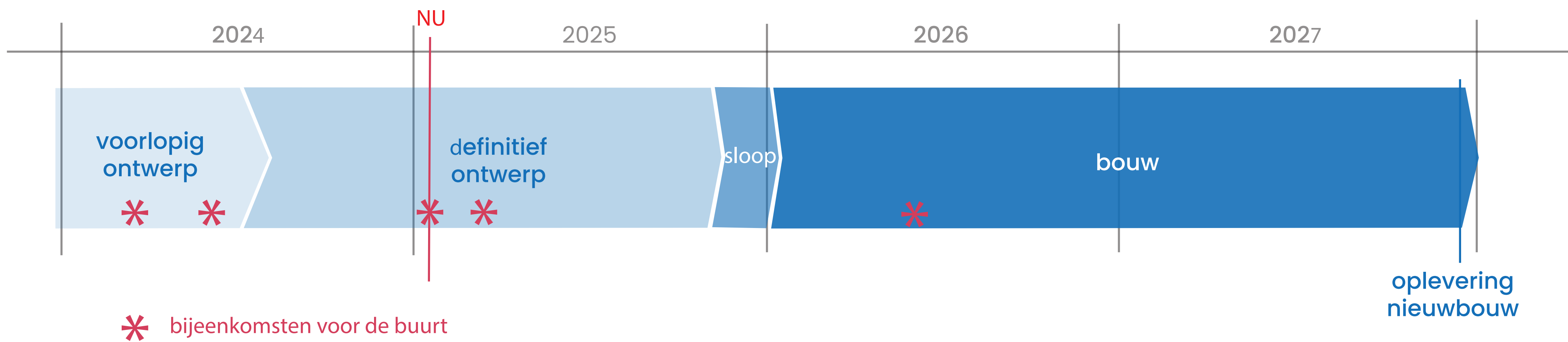


BIJLAGE 11

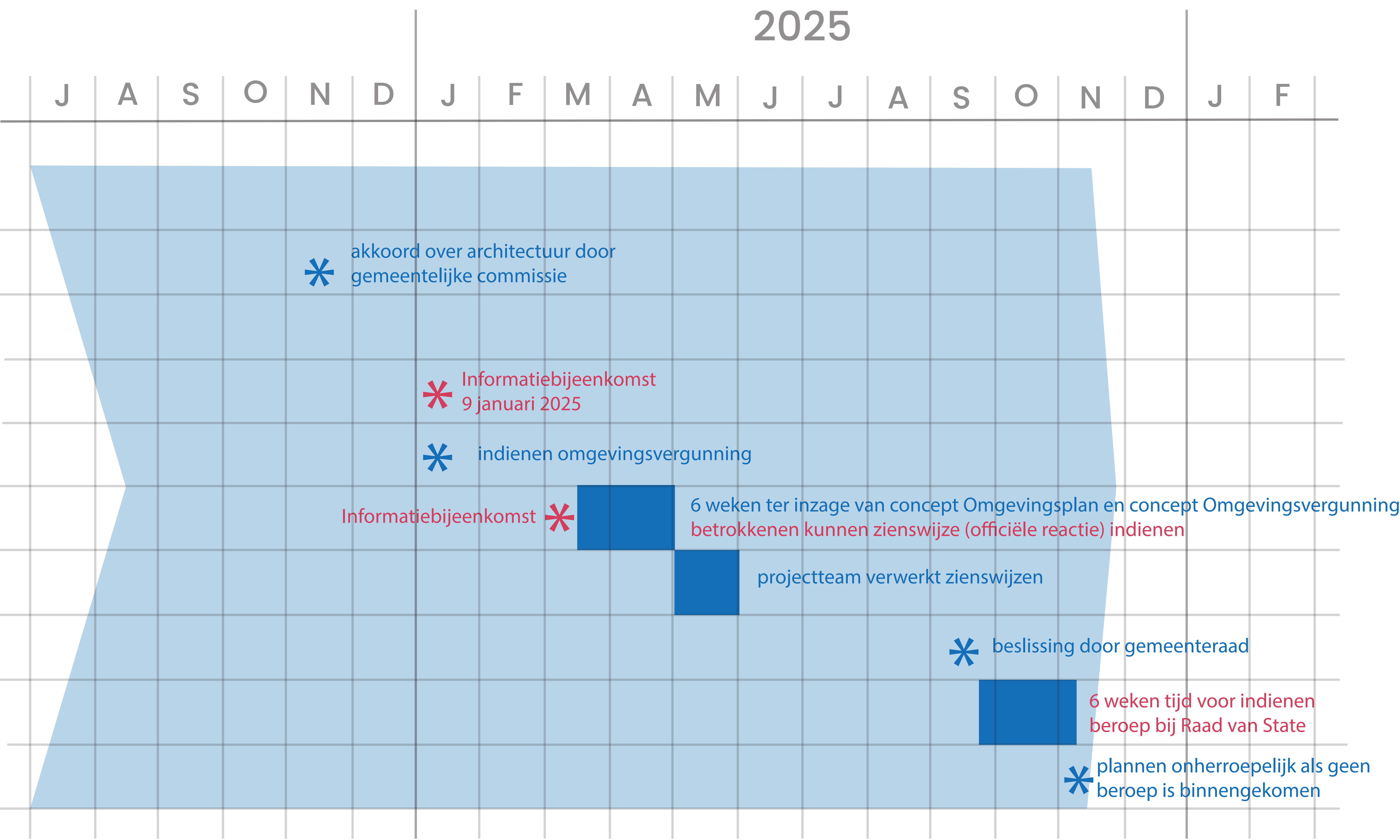
LOOF PRINSEJAGT.

Proces & Planning.

ALGEMENE PLANNING



STAPPEN IN 2025



GEPLANDE STAPPEN

Om vertraging te voorkomen, blijven we de geplande stappen volgen. Als er in de toekomst iets verandert, wordt de planning misschien aangepast.

Andere woningen in de wijk worden de komende tijd gerenoveerd. Heeft u hier vragen over, neem contact op met Woonbedrijf.



Wilt u op de hoogte blijven?

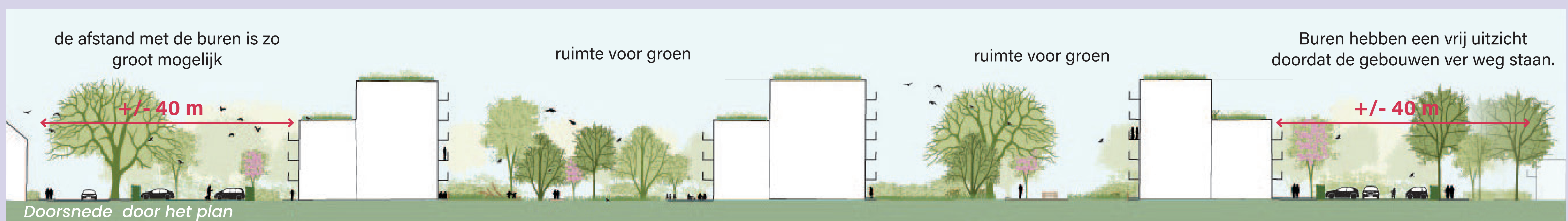
www.woonbedrijf.com/prinsejagt

Heeft u vragen?
Prinsejagt@woonbedrijf.com
of bel: 040-2434343

LOOF PRINSEJAGT.

Het plan.

09 | 01 | 2025



AANTAL WONINGEN, VORM EN POSITIE

- In Eindhoven is er **veel behoefte aan woningen** voor 1 of 2 personen.
- Woonbedrijf wil daarom **140 appartementen** met 1 slaapkamer en **27 studio's** bouwen.
- De gebouwen worden **4 tot 6 verdiepingen** hoog.
- We houden zoveel mogelijk **afstand tot de burens**.



LOOF PRINSEJAGT.

Groen.

09 | 01 | 2025



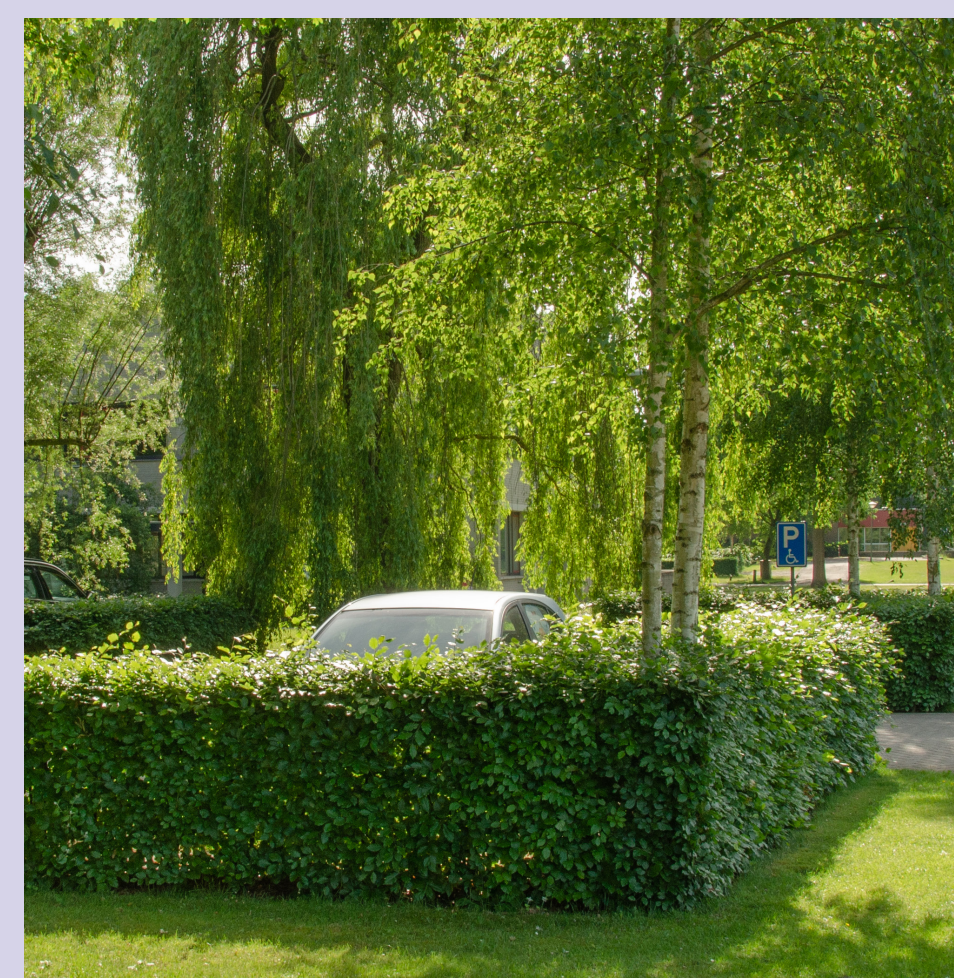
DE GROENE BUITENRUIMTE

- De meest bomen die er nu staan kunnen **blijven** en er worden **nieuwe bomen geplant**.
- Bij de ingangen komen **opvallende bomen** zoals de Boswilg en de Magnolia.
- Het **pad vanuit het park wordt verlengd** naar de buurt.
- Het **groen** maakt de buurt **mooier en fijner** om in te wonen.
- Er is veel **aandacht voor planten, dieren** en plekken waar vogels kunnen nestelen.

KLEURRIJKE MIX VAN BEPLANTING



PARKEREN IN HET GROEN



PAD ALS VERLENGING VAN PARK



Kruidrijk gras met bomen langs pad

AANDACHT VOOR NESTGELEGENHEID



LOOF PRINSEJAGT.

Wat komt waar?

09 | 01 | 2025



WONEN & LEVEN

- De woningen vallen onder **sociale huur** en zijn ontworpen voor **1 of 2 personen**.
- Op de **begane grond** van de gebouwen komen **woningen** voor levendigheid en veiligheid.
 - In het middelste gebouw en in het groen komen **ontmoetingsplekken**.



PARKEREN

- **Bewoners** van de nieuwe woningen zetten hun fiets in de **fietsenstalling in het gebouw**.
- **Bezoekers** zetten hun **fiets bij de ingang** van het gebouw waar ze moeten zijn.
 - Er komen twee parkeervelden met in totaal **58 parkeerplaatsen**.
- De gemeente **onderzoekt** de **verplaatsing van de parkeervakken** in de bestaande **parkeerhofjes**.



Impressie vanaf de Bramantestraat

LOOF PRINSEJAGT.

Gebouwen.

09 | 01 | 2025



Impressie van de nieuwbouw vanaf de hoek van de Van Zinnicastraat en de Jacob van Campenweg

LICHT
METSELWERK
ALS BASIS

DONKERE
INVULLING ALS
CONTRAST

VORM & MATERIALEN

De vorm en materialen van de gebouwen **passen bij de buurt en het park.**

De gebouwen worden:

- **4 verdiepingen** hoog aan de kant van de buurt.
- **6 verdiepingen** hoog aan de kant van het park.



Impressie vanaf de Vitruviusweg

BIJLAGE 12

STEDELIJK GEBIED!

Aan:
Gemeente Eindhoven
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven

Veldhoven, 19 september 2024

Onderwerp: Instemming planontwikkeling De Velden Prinsejagt - Eindhoven

Geacht College,

het plan De Velden Prinsejagt betreft een inbreidingslocatie in uw gemeente. Binnen het SGE is afgesproken dat voor binnenstedelijke plannen groter dan 75 woningen de kwalitatieve toetsing door het Coördinatieteam wordt uitgevoerd. Toetsing aan de Brainport Principes wordt gedaan om de kwaliteit van de inbreidingslocaties te blijven garanderen.

Om de regionale afstemming te bekrachtigen is het advies betreffende deze locatie voorgelegd aan het Poho Wonen.

Advies Coördinatieteam Wonen SGE

Toetsing door het coördinatieteam heeft uitgewezen dat het plan De Velden Prinsejagt voldoende tot zeer goede invulling geeft aan de Brainport Principes.

Besluit

Het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE heeft de kwalitatieve toets van het plan behandeld en stemt in met verdere planontwikkeling. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Ik wens u succes met de planontwikkeling.

Namens het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE,



C. van Brakel
Voorzitter

STEDELIJK GEBIED!

Toets Brainport Principes SGE

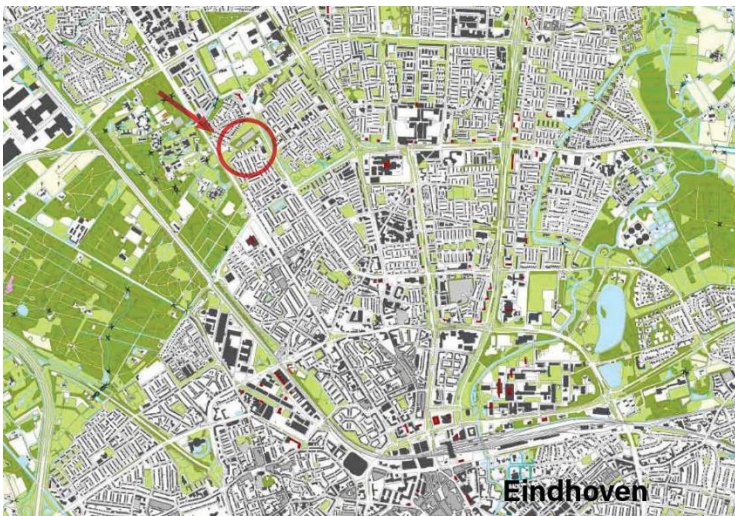
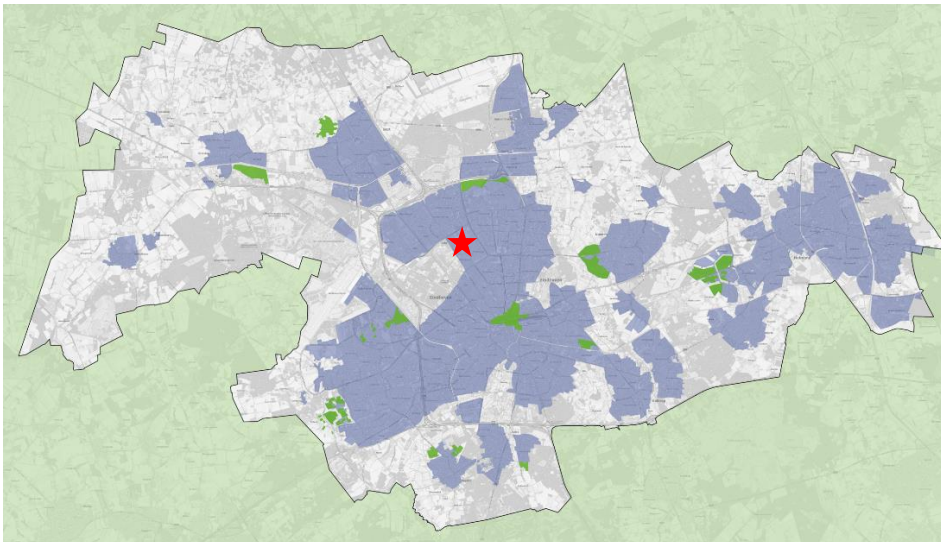
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehoudersoverleg Wonen
Datum: 19 september 2024
Betreft: **De Velden Prinsejagt in Eindhoven**

Inleiding

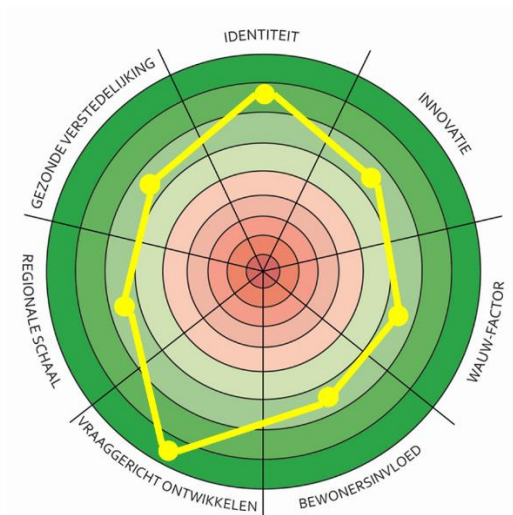
De locatie De Velden Prinsejagt is een inbreidingslocatie in Eindhoven. Het is een sloop-nieuwbouw project, waar 42 grondgebonden woningen plaatsmaken voor 3 woongebouwen met 167 appartementen.

Het plan voldoet aan de Brainport Principes. Het coördinatieteam heeft wel nog een paar vragen en opmerkingen, waar op termijn nog een keer afstemming dient plaats te vinden.



STEDELIJK GEBIED!

BRAINPORT PRINCIPES



Koesteren van identiteit → goed

Het plan bestaat uit drie appartementenblokken die zorgvuldig zijn gepositioneerd. Hiervoor worden 3 bestaande blokken met 42 grondgebonden woningen gesloopt. De nieuwe bouwplots passen in de stedenbouwkundige opzet en structuur van de buurt. De zichtrelaties naar het noordelijk gelegen park blijft behouden, waarvan de middelste twee volledig auto- en parkeervrij worden ingericht. De bouwblokken zijn partieel 4 en 6 lagen hoog en alzijdig georiënteerd. Daarbij zijn de lagere gebouwdelen van 4 lagen gesitueerd aan de zuidkant, zodat een vriendelijke overgang wordt gecreëerd naar de bestaande woonomgeving met grondgebonden woningen. De verrijking wordt bewerkstelligd door veel aandacht voor de inrichting van de groene buitenruimte, groene gevels en toegankelijke groene daken. De ingreep betekent qua uitstraling een kwalitatieve aanvulling voor de buurt.



Ruimte voor innovatie → voldoende

Het is een pilot project voor parallel plannen. Het mobiliteitsconcept zet in op duurzaam vervoer met voldoende ruimte voor elektrische fietsen en elektrische auto's, met voldoende oplaadpunten.

STEDELIJK GEBIED!

Stimuleren fauna (vogels en insecten) door natuurinclusief te bouwen. Waterbuffering op het dak en waterbergende fundering bij parkeerplaats.

Invloed voor bewoners → voldoende

Er zijn twee avonden voor omwonenden geweest, waarbij de positie, omvang en schuinte van de bouwblokken en de inrichting van de openbare ruimte besproken thema's zijn.

Voor de bewoners van de te slopen woningen wordt een herhuisvestingsplan opgesteld.

Vraaggericht ontwikkelen → zeer goed

Het woningbouwprogramma van het plan is divers, gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens: starters, singles, studenten en empty nesters. Er worden 42 grondgebonden sociale huurwoningen gesloopt en er komen tenminste 167 gestapelde huurwoningen voor terug in 3 bouwblokken, variërend in grootte: 27 studio's van ca. 30 m² en 140 appartementen van ca. 60 m². Alle woningen vallen in het sociale segment. Het plan zet hiermee stevig in op de huidige grote vraag naar betaalbare woningen.

Het plan voldoet hiermee ruimschoots aan de betaalbaarheidsafspraken die in de Woondeal Zuidoost-Brabant zijn gemaakt. Dat geeft de gemeente ruimte om eventueel in andere plannen de betaalbaarheidseisen enigszins te laten vieren. Of dat gebeurt valt buiten de toetsing van het Coördinatieteam Wonen SGE.

Het plan draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt, door de woningen ook aan te bieden aan huishoudens voor wie een eengezinswoning te groot geworden is.

Totaal 167 woningen

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur	167	100 %
Middenhuur	0	0 %
Dure huur	0	0 %
Goedkope koop	0	0 %
Middeldure koop	0	0 %
Dure Koop	0	0 %

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → voldoende

Bescheiden appartementengebouwen passen goed in deze omgeving, op de overgang van laagbouw en een park. De huiskamer in het middelste bouwblok draagt bij aan ontmoeting, maar is volstrekt te weinig voor drie gebouwen. Met andere woorden: als je echt inclusieve toekomstgerichte woningen wil realiseren moet je in de andere twee gebouwen ook een collectieve ruimte maken!

Benutting regionaal schaalniveau → voldoende

Plan past in stedelijk woonmilieu buiten centrum. Op loopafstand van HOV, bushalte op Boschdijk en Oude Bosschebaan. In de buurt van winkelvoorzieningen.

Gezonde verstedelijking → voldoende

Het is positief dat er zoveel mogelijk bestaande volwassen (en monumentale) bomen en sommige tuinbomen worden behouden.

Een negatief punt is dat er geen buitenruimte bij de studio's aanwezig is. Alleen de woningen op de begane grond hebben hun eigen buitenruimte. Daarentegen wordt er ingezet op multifunctioneel gebruik gemeenschappelijk groen.

Ook het beleefbaar maken van de lage groene daken kan bijdragen aan het aspect gezonde verstedelijking.

De langzaam-verkeersroute wordt vanuit het noorden doorgetrokken door het gebied.

STEDELIJK GEBIED!

Er is voor de bewoners voldoende stallingsmogelijk opgenomen in de gebouwen, waardoor duurzaam bewegen wordt gestimuleerd.

Opmerking van het Coördinatieteam Wonen

Een goede gebruiksgerichte inrichting op het ontmoetingsplein naast de huiskamer is ook essentieel, niet enkel een verhard, kaal plein. Het landschapsplan moet nog opgesteld worden. Daarnaast is de vraag hoe het multifunctionele (mede)gebruik van de groene ruimte wordt geregisseerd. M.a.w. hoe worden de beoogde activiteiten mogelijk gemaakt? Wie is er van? En dat geldt ook voor de gedeelde woonkamer.

Het zijn prachtige initiatieven (op papier), maar hoe wordt geborgd dat deze er ook daadwerkelijk komen? En hoe wordt geborgd dat ze ook (blijven) functioneren.

Zodra de uitwerking van het landschapsplan en de invulling van het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten is opgesteld ziet het coördinatieteam dit nog graag een keer terug, met de voorbeelden hoe de openbare ruimte wordt ingericht, evenals de afbakening openbaar-privé en de ruimte voor fietsparkeren voor bezoekers.

BIJLAGE 13

Reactie op de Tijdelijke alternatieve maatregel Omgevingsplan via IMRO Prinsejagt-Van Zinnigstraat

06-11-2024, t.a.v. Deirdre van Hoof-Pijnenburg

Het advies luidt: positief, mits

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens meer differentiatie in woningtypes in de wijk Prinsejagt toe te voegen, naast de vele grote eengezinswoningen. Initiatiefnemer is daarom voornemens om 42 eengezinswoningen aan de rand van de woonbuurt te slopen om plaats te maken voor drie woongebouwen met 160 tot 185 appartementen voor één- of tweepersoonshuishoudens zoals starters en ouderen. Jonge bewoners kunnen hierdoor starten in hun eigen buurt of bewoners kunnen doorstromen naar een appartement.

Het plan voldoet niet aan bestaande bestemming, en daarom moet gemotiveerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies, om hoger te bouwen naar 5 tot 7 woonlagen en meer woningen toe te voegen dan nu wordt toegestaan. Gekozen wordt voor een TAM-IMRO procedure, dit biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. Het is een tijdelijk alternatief voor gemeenten, omdat het niet goed technisch werkt onder de Omgevingswet. Er kunnen geen parallelle wijzigingen gedaan worden ofwel niet meerdere plannen tegelijkertijd in procedure brengen. Enfin, we toetsen nu niet meer aan een goede ruimtelijke ordening, maar aan het feit of er sprake is van een ETFAL, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De locatie is bewust gekozen aan de rand van de woonbuurt, zodat de woongebouwen wat ruimte rondom hebben, voor bijvoorbeeld een goede leefbaarheid en gezondheid (ruimte voor groen en bewegen), maar ook om enigszins de hoogte in te kunnen gaan om inkijk vanuit balkons op buurpercelen zo veel mogelijk te beperken.

Het gaat om drie percelen en is gelegen tussen de Van Zinnicqstraat, Jacob van Campenweg, Vitruviusweg en het park met de gemeentelijke wijkbegraafplaats Woensel-Noord.



Afbeelding 1: Luchtfoto projectlocatie (Bron: TAM-Omgevingsplan Velden en <https://app.pdok.nl/viewer>)

Afweging

Groen

Binnen onderhavige projectlocatie is ingevolge het Groenbeleidsplan 2017 de strategie 'Stad, rood beeldbepalend' van toepassing, wat betekent: Het groen heeft een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit of een recreatieve functie voor de woonomgeving. Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies.

Het park ten noorden van de projectlocatie is aangemerkt met 'structureel stadsgroen', wat betekent: Het groen heeft een structurerende functie van een groene dooradering in een netwerk van binnenstedelijke groenstructuur. Het doet ook dienst als ruimte voor ontmoeting met andere mensen, recreatie en ontspanning, natuur en waterberging. Voor bepaalde dieren is rust en duisternis 's nachts van groot belang. Er wordt daarom terughoudend omgegaan met verlichting.

Als uitgangspunt wordt ingezet op een robuust en volledig groen netwerk. Dit is nodig om onder andere de netwerken van waterlopen, recreatieve routes en ecologische verbindingen goed te laten functioneren.



*Afbeelding 2: Groenbeleid voor Prinsejagt en omgeving (Bron: Groenbeleidsplan 2017), waarbij de projectlocatie aangegeven wordt met een blauw kader
(lichtgroen = structureel stadsgroen, oranje-rood = stad, rood beeldbepalend)*

Volgens de groenwaardekaart van Eindhoven is dit een buurt waarin minstens 75 m² groen per woning aanwezig is. Naast privétuinen en groene daken wordt gezamenlijk groen rondom de gebouwen aangelegd met in totaal 3.238 m². Dit voldoet ruimschoots aan het toevoegen van 8 m² per woning (beleidsregel water en groen).

We zien de groenwaarde stijgen in dit projectgebied met het ontharden en verruimen van de boomspiegels en met aanplant van meer variatie in type beplanting waarmee de gelaagdheid toeneemt.

Binnen dit groen is ruimte voor spelen en ontmoeten. Het groen van het noordelijke gelegen park wordt als het ware nog verder de buurt ingetrokken. Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen en kan een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en diverse klimaatambities (bijvoorbeeld tegengaan hittestress, infiltratie hemelwater).

Tot slot willen wij inspireren om bij de plantkeuze voor heesters- en vaste planten [De lijst 40 van 040](#) te raadplegen om planten van hier, passend bij Eindhoven en omgeving toe te passen.

Bomen

Er is een Bomen Effecten Analyse (BEA) uitgevoerd voor 59 bomen en daarin wordt aangegeven dat 23 bomen geen effect ondervinden van de werkzaamheden. 4 bomen kunnen niet behouden worden vanwege de bouwplannen. Op basis van dit inzicht is het plan aangepast, waardoor 1 van de

4 bomen behouden kan blijven, door parkeerplaatsen anders te positioneren en de boom op te nemen in de haag. 30 bomen ondervinden beperkte nadelige effecten waarbij 1 conditieklasse terug en mogelijkheid op herstel en 2 bomen in verminderde conditie zullen waarschijnlijk nadelige effecten ondervinden.

Daarmee kunnen 56 bomen duurzaam behouden blijven, mits geschoven wordt met het meest ten westen gelegen gebouw en mits boombeschermende maatregelen worden genomen tijdens de bouwwerkzaamheden. Aan de eerste voorwaarde wordt voldaan: de positie van één pand is herzien, zodat het gebouw buiten de invloedssfeer van de bomen wordt gebouwd.

Ook de indeling van de parkeerplaatsen is geoptimaliseerd met een aanpassing in de positie. Op de nieuwe parkeerplaatsen worden grasbetontegels toegepast. Ook deze 2 aanpassingen in het inrichtingsplan dragen bij aan het duurzaam behouden van de bomen.

In het projectgebied staan bomen met status waardevol. De bomen zijn door Frans Fontaine geplant in de periode tussen 1960 en 1970. Landschaparchitecten van Buro Lubbers hebben de cultuurhistorische beplanting bestudeerd met originele beplantingsplannen voor Prinsejagt Woensel.



Afbeelding 3: Plattegrond met bestaande bomen (Bron: Bomeninventarisatie - Buro Lubbers)

We zijn te spreken over het behoud van de bestaande bomen, die ontworpen zijn door Frans Fontaine. Bij de inrichting van de groene ruimte is zorgvuldig en respectvol met het groene erfgoed omgegaan. Ontwerpprincipes zijn vertaald naar een hedendaagse beplantingsstructuur. De groenstructuur wordt versterkt met het toevoegen van variatie in beplanting en bijplanten van vijf nieuwe bomen.

Natuur

Gezien de locatie in stedelijk gebied, grenzend aan een park met dichte beplanting, oude bomen en weinig invloeden van lichtbronnen, wordt een grote mate van biodiversiteit verwacht van onder andere vogels, kleine zoogdieren, vleermuizen en insecten.

Initiatiefnemer is voornemens (vanwege afspraken voor energieprestatie) om renovatiewerkzaamheden aan de woningvoorraad uit te voeren, en heeft daarmee een ontheffing op Wet natuurbescherming (Wnb) aangevraagd in 2022. De Wnb-ontheffing is verleend op 10 maart 2023 en houdt in dat vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten, rustplaatsen of verblijfsplaatsen van huismus, huis- of gierzwaluw, diverse vleermuissoorten en de steenmarter tijdelijk is toegestaan tijdens werkzaamheden. Voorwaarde hierbij is om een soortenmanagementplan (SMP) op te stellen en dat heeft initiatiefnemer laten doen voor het woningbezit in Geldrop en Eindhoven van de woningen ouder dan 18 jaar. In dit SMP zijn richtlijnen, taakstellingen, mitigerende taken en aandachtspunten beschreven per faunasoort per werkzaamheid. Het is een uitgebreid rapport met een generiek plan van aanpak met theoretische informatie. Om de vertaalslag te maken naar praktische maatregelen, moet per projectgebied afhankelijk van type werkzaamheden gekeken worden wat de maatregelen gaan inhouden. In geval van zware werkzaamheden, zoals sloop en renovatie gaan een projectleider en ecooloog ter plaatste de situatie bekijken en met maatwerk wordt gekeken welke mitigerende maatregelen worden getroffen.

Voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Deze beschermde soorten zijn veelvuldig aanwezig. Bij één woning aan de Jacob van Campenweg zijn huismussen aanwezig. Bij vier woningen zijn zeven nesten van de gierzwaluw aangetroffen. Verder zijn er in Jacob van Campenweg en Van Zinnicqstraat ter hoogte van meerdere adressen meerdere paarterritoria van vleermuizen aangetroffen. Het park aan de noordzijde van het projectgebied is een foerageergebied voor de vleermuizen en gierzwaluwen.

Op moment van schrijven ontbreekt het ecologisch uitvoeringsplan. TGE is in gesprek gegaan met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft een ecooloog ingeschakeld die betrokken is bij het project en om de taakstellingen uit het SMP op te volgen in de voorbereidende, sloop- en bouwphase. Voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen wordt momenteel een ecologisch werkprotocol geschreven. Initiatiefnemer is bereid om deze te delen met ons, zodra het klaar is.

Op moment van schrijven ontbreken gegevens hoe de aanwezige stadsnatuur niet wordt verjaagd en verdwijnt maar dat een tijdelijke verblijfs-, rust- of nestgelegenheid wordt gewaarborgd. De ecooloog heeft de mitigerende maatregelen mondeling toegelicht. Afhankelijk van de fasering van de renovatiewerkzaamheden is er wel/niet voldoende uitwijkmogelijkheden voor de gierzwaluwen. De ecooloog gaat het projectgebied bezoeken in het seizoen wanneer de gierzwaluwen terugkeren en wanneer er niet voldoende nestgelegenheid is, worden er tijdelijke maatregelen getroffen met het plaatsen van kasten inclusief lokinstallaties.

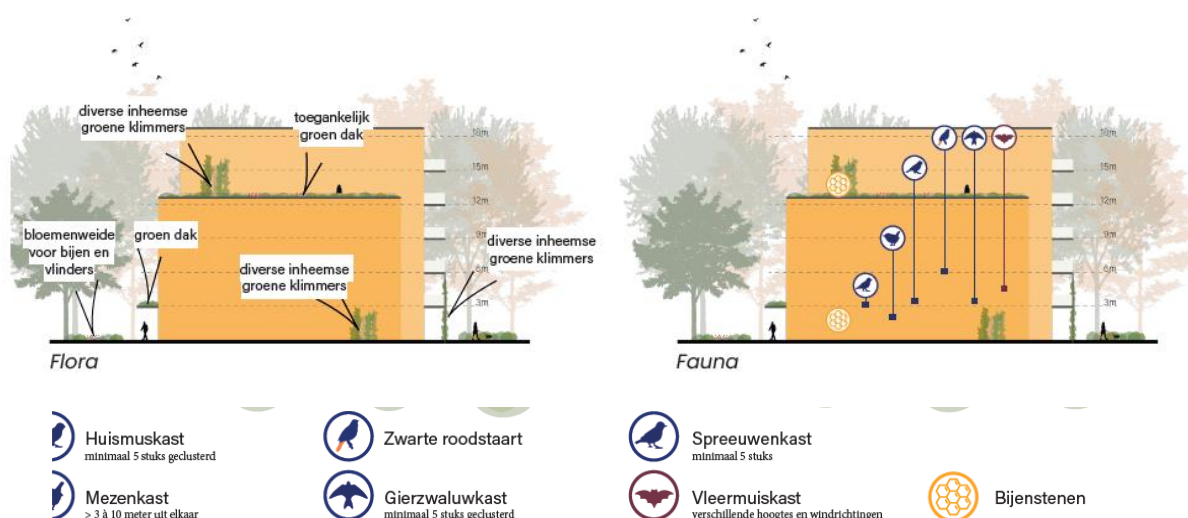
Ook voor de huismussen is op dit moment nog niet te zeggen of mitigerende maatregelen nodig zijn. Wanneer er voldoende woningen zijn gerenoveerd voor de broedperiode van de huismus zijn er geen mitigerende maatregelen nodig. Wanneer er te weinig uitwijkmogelijkheden zijn, worden huismustillen geplaatst.

Voor de vleermuizen worden sowieso paalkasten geplaatst in het bestaande groen en eventueel in het park. Enerzijds bevordert dit de natuureducatie in de wijk. Anderzijds is er meer dan voldoende uitwijkmogelijkheden: eventueel in de gerenoveerde huizen en in de tijdelijk geplaatste kasten.

Naast beschermde soorten is bij ons bekend dat egels leven en nestgelegenheid vinden in het projectgebied: in de achtertuinen van de bestaande woningen. Initiatiefnemer heeft de intentie om de situatie te verbeteren, waardoor ze naar een passende oplossing gaan zoeken. Ook dit wordt vervolgd.

We waarderen dat we betrokken worden en hebben vertrouwen in een constructieve opvolging om de al aanwezige stadsnatuur duurzaam te beschermen.

Wij zijn over het voorgenomen plan te spreken, waarin veelvoud van nestgelegenheid per soort in de nieuwbouw geplaatst gaat worden. Ook wordt de ecooloog betrokken voor het bespreken van geschikte plekken in het gebouw voor de nestkasten.



Afbeelding 4: Doorsnede van natuurinclusieve maatregelen voor de nieuwbouw (Bron: Buro Lubbers)

Verder uitten we onze zorgen over (over)belichting van de omgeving. Op dit moment is het ten noorden gelegen park donker en dat is een veilige omgeving voor de faunasoorten. We willen aandacht vragen voor de nachtdieren en aanmoedigen om enkel verlichting toe te passen waar nodig, naar beneden gericht en amberkleurig. De initiatiefnemer heeft toegezegd om zijn best te gaan doen om overbelichting te voorkomen.

Conclusie

TGE geeft een positief advies voor deze TAM Omgevingsplan met IMRO procedure, mits wij het ecologisch werkprotocol ontvangen met de mitigerende maatregelen. Ook willen wij benadrukken om boombeschermende maatregelen te treffen (zie aanbevelingen in de BEA) tijdens de bouwfase en de voorbereidingen daarvan.

We zijn zeer te spreken over de inrichting van het groen rondom de gebouwen, waarbij met respect wordt omgegaan met cultureel groen erfgoed: de bomen zijn door dendroloog Frans Fontaine geplant in de periode 1960-1970.

Ook zien wij een zorgvuldige opvolging van de taakstellingen uit het SMP met een betrokken ecooloog. Op moment van schrijven zijn de mitigerende maatregelen nog niet bekend, maar wordt daar wel aan gewerkt. Wij willen graag betrokken blijven worden voor de maatregelen omtrent het beschermen van de gierzwaluw, huismus, alle vleermuissoorten en andere aanwezige faunasoorten (zie afweging).

We waarderen dat we betrokken worden door de initiatiefnemer en zien uit naar een duurzame voortzetting daarvan.

Namens Trefpunt Groen Eindhoven,

Marlijn van den Broek

BIJLAGE 14



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN

Aan
Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
Bastiaan Bandsma
Wal 2
5611 GG Eindhoven

Eindhoven: 3 december 2024
Kenmerk: 2024.12.03.zinnicqstr.jve.wb
Betreft: Vervangende Nieuwbouw Van Zinnicqstraat

Dag Bastiaan,

De stichting is op 23 mei 2024 verder geïnformeerd over de planvorming rondom de Van Zinnicqstraat in de wijk Prinsejagt. Het betreft 42 bestaande grondgebonden woningen aan de westrand van de wijk, tegen de parkrand aan. Onderstaand onze reactie op de presentatie.

Voorafgaand

In maart en mei is de stichting al geïnformeerd door Woonbedrijf om kennis te nemen van de planvorming rondom de Van Zinnicqstraat in de wijk Prinsejagt. Hierop heeft de stichting al schriftelijk gereageerd (d.d. 8 april 2024) en (d.d. 6 juni 2024).

Proces en voortgang

Het plan is verder uitgewerkt sinds de laatste presentatie. Er is een TAM procedure lopende, en het plan is ook voorgelegd aan de AOKE en de bewoners en omwonenden. Pauwert heeft de blokken verder uitgewerkt, terwijl Buro Lubbers betrokken is het omliggende terrein te ontwerpen.

Analyse

Vanuit de eerdere opmerkingen van de SWE zijn de volgende zaken onderzocht: verdraaiing van de blokken, of gedeeltelijke verdraaiing; bouwhoogte van de gebouwdelen (4 en 6 lagen); meer uitwerking van het landschap als verbinding tussen park en wijk.

Het tweede punt (bouwhoogte) wekte enige verbazing, omdat dit tijdens de vorige presentatie al afgehandeld leek te zijn en besloten op 4-6 bouwlagen. Echter wordt er in de TAM uitgegaan van 5-7 bouwlagen. Dit is een resultaat van parallelle processen, waarin het ontwerp inmiddels de randvoorwaarden van het TAM achterhaald heeft. Het ontwerp gaat dus uit van 4-6 bouwlagen, minder dan de ruimte die in de TAM gereserveerd wordt.



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN

Buro Lubbers licht verder in een heldere analyse toe hoe het landschap van origine ingericht was, hoe de situatie er nu bij ligt, waar het wel of niet functioneert en hoe dit verbeterd kan worden.

Vanuit de AOKE werd er juist positief gereageerd op de verdraaide positionering van de blokken, en werd er verzocht om het contrast tussen park- en wijkgevels te verkleinen om de blokken minder als een samenstelling te benaderen.

Planvorming

De planvorming heeft de VO fase afgerond. Er ligt een ontwerp met gebouwstructuur en geleiding, woningplattegronden. De gevels zijn in 3D uitgewerkt.

De drie volumes krijgen elk een eigen gezicht door anders te reageren op de context: verschillende verhoudingen tussen 'Parkgevels' en 'Wijkgevels' bieden aanleiding om de blokken te differentiëren. Een afwijkend woningtype (studio's) zorgt ervoor dat het middelste blok iets anders van structuur is.

De blokken worden alzijdig georiënteerd om te voorkomen dat er plekken ontstaan waar geen zicht op is. Parkeren wordt opgelost op maaiveld, op de oost- en westhoek van het plangebied.

De blokken zijn qua volume en verdraaiing in hoofdzaak ongewijzigd t.o.v. de vorige presentatie. Het gedane onderzoek heeft geen variant opgeleverd die twee gebouwrichtingen verenigt, zonder daarbij een inefficiënte (en daarmee duurdere) plattegrond op te leveren.

Het landschapson ontwerp respecteert de historische structuur van de beplanting, en bouwt vanuit deze principes het plan opnieuw op. De ruimtes tussen de blokken worden als uitlopers van het park beschouwd, en brengen het park daarmee dichterbij de wijk. Richting de nieuwe gebouwen wordt een gradiënt in beplanting opgebouwd die een zachte overgang maakt tussen openbaar en privé. In deze tussenruimtes is ook plek voor openbare collectieve functies.

Reactie op presentatie

In de eerdere reacties van de stichtingen werden drie belangrijke punten aangestipt die extra aandacht behoeven. Te weten: Bouwhoogte, positionering van de volumes, aansluiting op de wijk.

Bouwhoogte leek de vorige keer al naar tevredenheid aangepast, en dat werd deze presentatie herhaald.

Positionering van de volumes blijft een punt van discussie. Het is jammer te horen dat de studies naar verdraaiingen binnen de volumes niets opgeleverd hebben. Dit zou een subtiele manier geweest kunnen zijn om de bebouwing zijn aansluiting bij de wijk te kunnen laten vinden, terwijl het zich tegelijkertijd verzelfstandigt richting het park en zo de wijk beëindigt. Het kostenargument dat een verdraaiing duurder is zal tot op zekere hoogte valide zijn, maar zou niet het enige en leidende argument moeten zijn om hier een streep door te zetten.



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN

Ook is het jammer te horen dat de AOK hier geen kritische vragen over gesteld heeft, en dat dit vanuit stedenbouw niet onderkend wordt. In het huidige plan wordt opportuun een verdraaide richting gekozen die weliswaar aanwezig is in de historische situatie, maar die niet tot de hoofdstructuur van de wijk behoort en die daar ook geen nieuwe relatie mee legt. In wezen verliest de wijk nu zijn rand, en wordt de nieuwe bebouwing een uitloper van de serie middelhoogbouw doorheen Prinsejagt. Een duidelijk verarming en aantasting van de wijk die afgesneden wordt in zijn bebouwing. Onderbouwing waarom de blokken wél bij de wijk zouden horen wordt niet gegeven, en er worden ook geen beelden getoond die de relatie (of het ontbreken daarvan) tussen wijk en nieuwbouw tonen.

Het landschapsontwerp lijkt een heldere en doordachte structuur te bieden om het park verder de wijk in te brengen. De geschetste graduele overgangen tussen groen en gebouw zijn daarin prettige middelen, gestoeld op de historische principes. De parkeercoffers worden groen ingepakt.

Het lijkt er wel op dat het vooral als (goed uitgevoerde) invuloefening opgevat is, waarbij hooguit de padenstructuur herzien is om enige verbeterde aansluiting met de wijk te bewerkstelligen. Een wisselwerking met bebouwing en met de positie van parkeren is niet af te lezen. De stichting blijft er dan ook bij dat de positionering van de parkeercoffer aan de westzijde een kwetsbare plek oplevert.

Op vlak van architectuur werden nu 3D beelden van de gevels getoond. Er wordt een neutrale baksteenarchitectuur beoogd in lichtgrijze steen. Hoewel de beelden passen bij wederopbouwarchitectuur, is er in dit geval geen directe aansluiting te vinden bij de historische wijk in kleur, maat, ritmiek, schaal of gebruik van accenten. Nadere studie hiernaar zou het plan specifiek voor deze plek kunnen maken, en op die manier aansluiting met de wijk kunnen vinden.

Verder zijn de 'park- en wijkgevels' nog wel te onderscheiden, maar o.a. op vraag van de AOK zijn deze gevels qua architectuur naar elkaar toegebracht. De grootste bezorgdheid van de stichting zit in de gevels die bij de hogere 'parkvolumes' horen, en ook grootschaliger ingevuld zijn, maar die eigenlijk naar de wijk gericht zijn. In die gevels wordt het parkvolume erg overheersend en komt de verbinding met de wijk nog verder onder druk te staan. Mogelijk valt hier nog een verfijning te behalen. Hetzelfde geldt voor de grootschalige lange luifels aan de wijkzijdes.

De stichting blijft graag op de hoogte van de verdere plannen en volgt deze met grote interesse.

Met vriendelijk groet
Namens de Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven
ir. H. van Helmond, voorzitter,
Voor deze

Ing. H.G.F.E. van Buul, secretaris

BIJLAGE 15

Interview

Quicksan Participatie

Interview Details

Date of export	07-04-2023 11:39
Survey Language	Dutch

Table of Contents

Interview.....	1
Naam project	3
1. In welke categorie past het initiatief?.....	3
Licht hier je antwoord toe:.....	3
2. Heeft het initiatief een positieve invloed op de samenleving?	3
Licht hier je antwoord toe:.....	4
3. Krijgt het initiatief (naar verwachting) veel aandacht in de politiek en / of (negatieve) aandacht in de (sociale) media?	4
Licht hier je antwoord toe:.....	5
4. Geeft het initiatief hinder of overlast voor een ander, waardoor er weerstand ontstaat voor de omgeving, tijdens of na de realisatie?	5
Licht hier je antwoord toe:.....	5
Participatielevel	6
Level 0 - Geen participatie	6
<i>Het initiatief heeft niet of nauwelijks impact op de samenleving. Je hoeft geen participatie te organiseren.</i>	6
Participatielevel	6
Level 1 - Beperkte participatie	6
<i>Je initiatief heeft weinig impact op je omgeving. Bekijk wie direct betrokken zijn, bijvoorbeeld de directe omwonenden, ga in gesprek over je initiatief.</i>	6
Participatielevel	6
Level 2 - Participatie.....	6
<i>Je initiatief heeft een gemiddelde impact op de omgeving. Betrek de directe omgeving en andere belanghebbenden. Vraag om adviezen en laat hen meedenken over het initiatief. Doe dit bijvoorbeeld door een informatie-avond te organiseren of een discussiepanel, webinar of (online) enquête.</i>	6
Participatielevel	6
Level 3 - Veel participatie.....	6
<i>Je initiatief heeft veel impact op de omgeving. Dit vraag om intensieve participatie. Breng de belanghebbenden uit de omgeving in kaart en informeer hen. Laat de omgeving meedenken en meewerken aan het initiatief. Doe dit bijvoorbeeld door een informatieavond te organiseren, of een discussiepanel, webinar of (online) enquête, brainstorm of (online) overleg te organiseren.</i>	6

Welkom bij de Quicksan Participatie

Om te weten of er veel of weinig participatie nodig is, bepaal je de impact van je initiatief op de omgeving. Hiervoor beantwoord je de vier vragen in deze quickscan. Na het invullen kun je een PDF downloaden met de resultaten.

Naam project

LOOF Prinsejagt

Soort initiatief

Welke categorie past het beste bij je initiatief? Motiveer je antwoord, zodat je later nog weet waarom je een bepaalde keuze hebt gemaakt.

1. In welke categorie past het initiatief?

Geef een beeld van de aard en omvang van het initiatief

Grootstedelijke ingreep: Een grootschalige wijziging in de stad, vaak met meerdere functies (bijvoorbeeld wonen en werken) en infrastructurele wijzigingen. Heeft gevolgen voor een (grote) groep inwoners in en buiten de gemeente. Bijvoorbeeld: grote herontwikkeling, groot bedrijventerrein, aanleg snelweg of wijziging vliegveld.

Herstructurering: Een herontwikkeling van een gebied die meerdere kavels, gebouwen of functies betreft. Vaak gaat het om sloop en nieuwbouw of transformatie van huidige bebouwing, inclusief aanpassing in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld: wijkvernieuwing, gebiedsontwikkeling Strijp-5.

Functiewijziging: De bestemming van bestaande bebouwing (meestal één gebouw of op één kavel) verandert door het initiatief. Een woning wordt een winkel, een bedrijfspand wordt omgevormd tot woningen, een groen gebied krijgt een zonnepark.

Aan huis gebonden activiteit: Kleine aanpassingen aan huis, bijvoorbeeld het starten van een kapsalon of cateringbedrijfje aan huis.

- ☐ Grootstedelijke ingreep
- ☒ Herstructurering
- ☐ Functiewijziging
- ☐ Aan huis gebonden activiteit

Licht hier je antwoord toe:

Het betreft het slopen van 42 bestaande grondgebonden woningen. Op deze locatie worden een drietal gebouwen ontworpen met appartementen.

Algemeen belang

2. Heeft het initiatief een positieve invloed op de samenleving?

Ga na of het initiatief bijdraagt aan de ambities van de stad. Sluit het aan bij de afspraken en doelen in het coalitieakkoord, de (nationale, provinciale en /of gemeentelijke) omgevingsvisie, (beleids-)doelen van

de organisatie en/of eerder gerealiseerde projecten in het gebied.

Zeer groot: Het initiatief draagt breed bij aan de samenleving en het algemeen belang. Het werkt door op landelijk, provinciaal of regionaal niveau. Bijvoorbeeld de klimaatopgave.

Groot: Het initiatief draagt breed bij aan de samenleving op stedelijk niveau. Het draagt bij aan meerdere opgaves of ambities in de stad, zoals geformuleerd in de omgevingsvisie of coalitieakkoord. Bijvoorbeeld: grootschalige woningbouw (meer dan 100 woningen), bedrijventerrein, grote sport- of culturele voorzieningen.

Behoorlijk: Het initiatief draagt bij aan één of enkele opgaven of ambities op stedelijk- of stadsdeelniveau. Bijvoorbeeld een nieuwe school, cultureel centrum / buurthuis of kleinschalige woningbouw (25 tot 100 woningen).

Weinig: Het initiatief levert een bescheiden bijdrage aan één of enkele lokale opgaven op wijk- of buurtniveau. Bijvoorbeeld: kleinschalige woningbouw (minder dan 25 woningen) en een buurtsuper.

Niet of nauwelijks: Vrijwel niemand anders dan de initiatiefnemer heeft profijt. Bijvoorbeeld: een zaak aan huis of de bouw voor mantelzorg.

- ☐ Zeer groot
- ☒ Groot
- ☐ Behoorlijk
- ☐ Weinig
- ☐ Niet of nauwelijks

Licht hier je antwoord toe:

In Eindhoven is een enorme woningopgave voor realisatie van nieuwe woningen.

Dit plan draagt hierbij aan mee door 42 wooneenheden weg te nemen en minimaal een drievoudige aantal wooneenheden voor terug te brengen.

Maatschappelijke aandacht

3. Krijgt het initiatief (naar verwachting) veel aandacht in de politiek en / of (negatieve) aandacht in de (sociale) media?

Bepaal dit door gesprekken met bijvoorbeeld de bestuurder of gebiedscoördinator en door het monitoren van (sociale) media.

Groot: Het initiatief (of vergelijkbare initiatieven) heeft al geleid tot grote politieke spanning en / of veel (negatieve) aandacht in de (sociale) media.

Behoorlijk: Het initiatief vraagt naar verwachting om politieke aandacht en leidt mogelijk tot (negatieve) aandacht in de (sociale) media.

Weinig: Het initiatief vraagt naar verwachting om enige politieke aandacht, maar leidt naar verwachting niet tot (negatieve) aandacht in de (sociale) media.

Niet of nauwelijks: Het initiatief vraagt naar verwachting niet om politieke aandacht en leidt niet tot (negatieve) aandacht in de (sociale) media.

- ☐ Groot
- ☒ Behoorlijk
- ☐ Weinig
- ☐ Niet of nauwelijks

Licht hier je antwoord toe:

Gezien we grondgebonden woningen wegnemen en gebouwen in hoogte terug bouwen kan dit nogal wat roering geven.

Hinder

4. Geeft het initiatief hinder of overlast voor een ander, waardoor er weerstand ontstaat voor de omgeving, tijdens of na de realisatie?

Soort hinder, denk aan:

- *Overlast (geluid, geur, trilling)*
- *Uitzicht (uitstraling, schaduw)*
- *Praktisch (toegang, parkeren)*
- *Ideel of principieel (natuur, milieu, cultureel, gezondheid, levensbeschouwing)*
- *Financieel/economisch (omzetverlies door concurrentie, waardedaling eigen woning)*

De mate van hinder:

- *Hoe lang duurt de hinder?*
- *Wie ervaren de hinder (hoeveelheid)?*
- *Is de toegestane hinder / overlast in regels vastgelegd?*

- ☐ Groot
- ☒ Behoorlijk
- ☐ Weinig
- ☐ Niet of nauwelijks

Licht hier je antwoord toe:

De bouw zal een tweetal duren. Dit brengt extra vrachtverkeer in de wijk met zich mee.

Uitzicht kan een belemmering zijn voor de bestaande bebouwing.

Participatielevel

Level 0 - Geen participatie

Het initiatief heeft niet of nauwelijks impact op de samenleving. Je hoeft geen participatie te organiseren.

☐ Oké

Participatielevel

Level 1 - Beperkte participatie

Je initiatief heeft weinig impact op je omgeving. Bekijk wie direct betrokken zijn, bijvoorbeeld de directe omwonenden, ga in gesprek over je initiatief.

☐ Oké

Participatielevel

Level 2 - Participatie

Je initiatief heeft een gemiddelde impact op de omgeving. Betrek de directe omgeving en andere belanghebbenden. Vraag om adviezen en laat hen meedenken over het initiatief. Doe dit bijvoorbeeld door een informatie-avond te organiseren of een discussiepanel, webinar of (online) enquête.

☒ Oké

Participatielevel

Level 3 - Veel participatie

Je initiatief heeft veel impact op de omgeving. Dit vraagt om intensieve participatie. Breng de belanghebbenden uit de omgeving in kaart en informeer hen. Laat de omgeving meedenken en meewerken aan het initiatief. Doe dit bijvoorbeeld door een informatieavond te organiseren, of een discussiepanel, webinar of (online) enquête, brainstorm of (online) overleg te organiseren.

☐ Oké

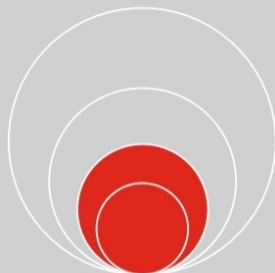
Het organiseren van participatie

In onderstaand schema zie je per participatie level globaal hoe je de participatie kunt organiseren.

Meer tips voor het maken en uitvoeren van een participatieplan vind je op www.eindhoven.nl/participatieomgevingswet

LEVEL 1

Beperkte participatie

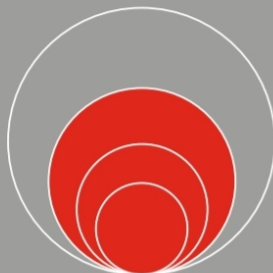


- Direct betrokkenen informeren
- Zorgen inventariseren en toelichten

▪ *Bijvoorbeeld* gesprek, mail, website, webinar, video, wijkinfo, buurtapp.

LEVEL 2 (+1)

Gemiddelde participatie

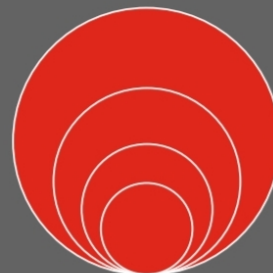


- Directe omgeving laten meedenken en belangen meewegen

▪ *Bijvoorbeeld* infoavond, discussiepanel, online enquête, social media, webinar, poll op Facebook.

LEVEL 3 (+1+2)

Intensieve participatie



- Omgeving laten meewerken en breed informeren

▪ *Bijvoorbeeld* brainstorm, webinar, online overleggen.

BIJLAGE 16



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN

MEMO

Van Zinnicqstraat

Reactie presentatie Woonbedrijf 23 mei 2024

Aanwezig namens de stichting: Hein van Buul, Jáchym van Erning

Aanwezig namens de Van Abbe stichting: Fred Hund

Voorafgaand

In maart is de stichting voor de eerste keer ingelicht door Woonbedrijf om kennis te nemen van de planvorming rondom de Van Zinnicqstraat in de wijk Prinsenjagt. Het betreft een verdichtingsopgave, waarbij 42 grondgebonden woningen uit de wederopbouwperiode plaatsmaken voor ca 170 appartementen. Hierop heeft de stichting al schriftelijk gereageerd (d.d. 8 april 2024).

Analyse

Inmiddels is er iets meer concrete input vanuit de afdeling stedenbouw van de gemeente geleverd, en is er meer analyse gedaan naar de structuur en morfologie van de wijk.

Als legitimatie, en mogelijke structuur om op aan te sluiten wordt de 'slinger' van (middel)hoogbouw aangewezen die doorloopt tot aan Prinsenjagt III.

Qua positionering, inpassing, programma en geleding wordt de appartementenbouw in het noorden van Prinsenjagt III geanalyseerd.

Planvorming

De planvorming bevindt zich in de SO fase: er begint een ontwerp te ontstaan, met gebouwstructuur en geleding, plattegronden als vlekkenplannen. Er zijn nog geen uitgewerkte gebouwplattegronden en gevels.

De appartementengebouwen worden nu gedacht als 3 gelijkvormige massa's van 4 tot 6 bouwlagen, waarin een programma van ca 170 woningen gerealiseerd moet worden. Qua positie wordt de verdraaiing aangehouden die nu ook aanwezig is in een deel van de bestaande woningen.

De drie volumes krijgen elk een eigen gezicht door anders te reageren op de context: verschillende verhoudingen tussen 'Parkgevels' en 'Wijkgevels' bieden aanleiding om de blokken te differentiëren. Een afwijkend woningtype (studio's) zorgt ervoor dat het middelste blok iets anders van structuur is.

De blokken worden alzijdig georiënteerd om te voorkomen dat er plekken ontstaan waar geen zicht op is. Parkeren wordt opgelost op maaiveld, op de oost- en westhoek van het plangebied.

Reactie op presentatie

Er is weer uitgebreid de tijd genomen om de stichtingen te informeren, dat wordt gewaardeerd. Het gevoerde gesprek was open en prettig.



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN

MEMO

In de eerste reactie werd gevraagd om nadere analyse van de aansluiting tussen wijk en park. Hier is gehoor aan gegeven, en de gemaakte stappen lijken in hoofdlijnen een prima richting in te gaan.

Tijdens het gesprek kwam al naar voren dat het jammer zou zijn om de nieuwe blokken enkel als voortzetting van de slinger middelhoogbouw richting Prinsenjagt III te gaan zien, zoals in de analyse betoogd werd. Daarmee wordt de verbindende functie tussen wijk en park ontkend. Juist die functie als rand van de wijk is in de bestaande situatie waardevol, en zou gekoesterd moeten worden. Dat lijkt in de verdere uitwerking overigens ook wel in beeld te zijn. Voor de zekerheid wordt hier nogmaals met klem benadrukt dat de blokken in de eerste plaats bij de wijk zouden moeten horen, met de verbindende schakelfunctie tussen wijk en park.

Aansluitend daarop is er gesproken over de positionering van de blokken: de keuze om alle blokken volledig te verdraaien ten opzichte van de wijk, weliswaar volgens de verdraaiing aan de huidige Van Zinnicqstraat, zorgt ervoor dat de aansluiting op de wijk verwatert. De huidige bebouwing staat in hoofdzaak hetzelfde georiënteerd als de wijk; de verdraaide blokken zijn de uitzondering/verbijzondering. Het zou interessant zijn mochten de nieuwe blokken eenzelfde opbouw krijgen: in hoofdzaak gelijk georiënteerd met de wijk, en een deelvolume verdraaid om de beweging richting park (of richting het Pastoor Duséeplein) te maken als verbijzondering. De huidige opbouw als samengesteld volume lijkt zich hier prima voor te lenen. De keuze om samengestelde blokken te maken oogt qua schaal veel vriendelijker dan de monoliete massa's uit de eerdere studies.

De bouwhoogtes zijn gereduceerd tot maximaal 6 bouwlagen aan de parkzijde. Aan de wijkzijde is het maximum 4 bouwlagen. Dit lijkt veel passender dan de eerder getoonde 8 lagen. Dit is een grote verbetering.

Het parkeren is nu op de hoeken van het studiegebied gesitueerd. Aan de zijde van de kerk lijkt dit wel denkbaar; het voortzetten van het Pastoor Duséeplein met daarover een ondergeschikte verkeersroute lijkt een haalbaar plan. Mogelijk biedt dit kansen tot verbetering van de openbare ruimte.

Aan de westzijde wordt een zelfde parkeerveld geprojecteerd, maar hier is de context wat kwetsbaarder. Aan de overkant van de straat ligt al een cluster met garageboxen, waarop geen (toe)zicht is. In de huidige situatie kijken de huidige woningen daar nog op uit. In het nieuwe blok echter, dat ook nog eens op afstand komt te staan, wordt aan deze zijde op begane grondniveau een fietsenstalling voorzien. Er ontstaat op deze manier een groot gebied garages en parkeerplaatsen waarop weinig tot geen direct zicht is, met twijfelachtige kwaliteit.



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN

MEMO

Op vlak van architectuur werden nu meer coherente referentiebeelden getoond. Dit lijkt passender binnen deze wijk. Dit biedt een robuust raamwerk om context-gerichte aansluitingen te maken richting wijk en richting park/plein.

De stichting blijft graag op de hoogte van de verdere plannen en volgt deze met grote interesse.