

Verslag informatieavond Herontwikkeling VB terrein Eindhoven

Op 26 september 2022 van 17.00-19.00 uur is in het VB-gebouw een inloopavond georganiseerd over de plannen van de herontwikkeling van het VB terrein in Eindhoven. Dit in het kader van de omgevingsdialoog. Er zijn daartoe circa 450 mensen uitgenodigd. Zie bijlage voor een kaart van het verspreidingsgebied van de uitnodigingen.

84 mensen hebben de avond bezocht. Een mix van bewoners uit de bestaande wijk Vredeoord en mensen die wonen aan de Boschdijk. Tijdens de inloop hebben de omwonenden kennis kunnen maken met de plannen. De getoonde informatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Ook hebben bezoekers via een reactieformulier kunnen laten weten wij zij van de plannen vinden. Dit hebben 54 mensen gedaan. In dit verslag geven we een samenvatting van de feedback die wij tijdens de avond hebben gehoord.

Tot slot geven we een doorkijk naar het vervolgproces.

Wat was de reactie ?

Over het algemeen waren de bezoekers van de inloopavond positief: Mensen zijn blij dat er wat gaat gebeuren met het leegstaande gebouw en terrein. Bewoners geven aan dat er in de huidige situatie regelmatig overlast wordt ervaren, zoals geparkeerde auto's aan de ontsluitingsweg met de koplampen aan gericht op de woningen aan Boschdijk, en kinderen die soms roggigheid uithalen. Verder zijn er vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over diverse onderwerpen. Hieronder staat een overzicht van een aantal veel voorkomende punten. In de bijlage staat een overzicht van alle ontvangen opmerkingen.

Groenvulling:

- Er is veel ruimte voor groen in het plan. Dat wordt zeer gewaardeerd!
- Zorgen over de hoeveelheid onkruid
- Aandacht voor hooikoortsvriendelijke beplanting.
- De huidige moestuin en het trapveld lijken verdwenen in de plannen. Ook wordt ruimte voor speeltoestellen en een hondenuitlaatplek gevraagd

Bebouwing:

- De speelse opzet van de geplande bebouwing aan de Boschdijk wordt gewaardeerd.
- Twee bewoners aan de Boschdijk uiten hun zorg over de hoogte in combinatie met de zichtbaarheid van het VB-gebouw.
- De uitbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw richting de CPO groepen is nog onvoldoende duidelijk.
- Er zijn zorgen over schades door heiwerk.

Programma:

- Er is behoefte aan een (kleinschalige) supermarkt in de wijk

- Ook andere voorzieningen in de wijk zijn welkom zoals kleine winkeltjes, een drogist, kinderopvang en sportfaciliteiten.
- Is er een combinatie van koop en huurwoningen mogelijk?

Parkeren en mobiliteit

- Fijn dat de wijk autoluw wordt en zorg ook voor voldoende plek voor de fiets.
- Er zijn zorgen of er voldoende parkeerplekken zijn opgenomen in het plan.
- Let ook goed op de verkeersstromen: liever geen autoverbinding met het plan vanuit Loofhout.

Vervolg

De opbrengst van de informatieavond nemen we mee in het ontwerpproces. In een volgende informatieavond zullen we terugkomen op de gemaakte opmerkingen en aandachtspunten. We vertellen dan hoe we daarmee om zijn gegaan.

Voor twee onderdelen wordt nog een specifieke afspraak gemaakt:

1. Met de CPO groepen wordt gesproken over de achterbouw van het rijksmonument
2. Met de omwonenden wordt gesproken over een nieuwe plek voor de moestuin en het trapveld / speelvoorziening.

De beelden die zijn getoond tijdens de inloopavond zijn te bekijken op de website www.vbgebouw.nl. Ook kunnen daar contactgegevens opgeven worden om op de hoogte gehouden te worden van de voortgang van het project.

Bijlagen:

- Kaart van het verspreidingsgebied van de uitnodigingen.
- De tijdens de avond getoonde informatie over de plannen.
- Samenvatting van de ontvangen schriftelijke reacties.



Herontwikkeling VB terrein Eindhoven

Van leegstaand kantoor naar een nieuw woonpark!
Graag horen we uw mening!



diederendirrix
open architectuur
open stedenbouw

Buro Lubbers

FAAM architects

Stichting Trudo

BPRE

Ten Brinke



BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

FAAMARCHITECTS
LIFE DIALOGUE ARCHITECTURE

TRUDO supporting people

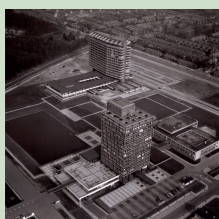
bekke & partners

TEN BRINKE.

Herontwikkeling VB terrein Eindhoven

Van leegstaand kantoor naar een nieuw woonpark!
Graag horen we uw mening!

kernwaarden



Cultuurhistorie

Het oude Philips terrein is een waardevolle plek met een bijzonder Rijksmonument! Het gebouw en het omliggend terrein krijgen een nieuwe functie waar veel vraag naar is. Ze worden vernieuwd met zoveel mogelijk behoud van beleving, herstel van historisch karakter en toevoeging van hedendaagse wensen.



Stads & divers wonen

Het terrein is groot en wordt zorgvuldig verdicht daar waar het stedenbouwkundig verantwoord is. We bouwen voor een veelzijdige mix van bewoners en gebruikers. Voor elk wat wils!



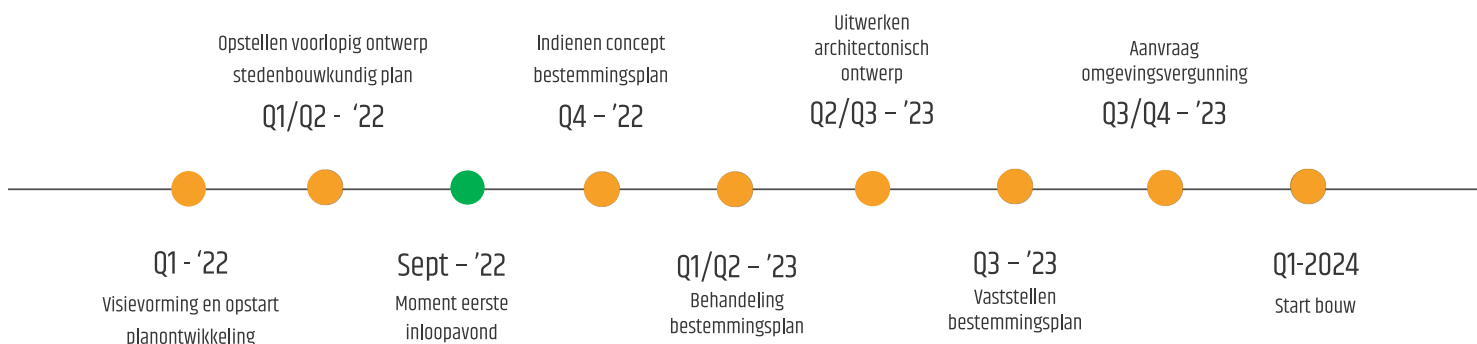
Groen

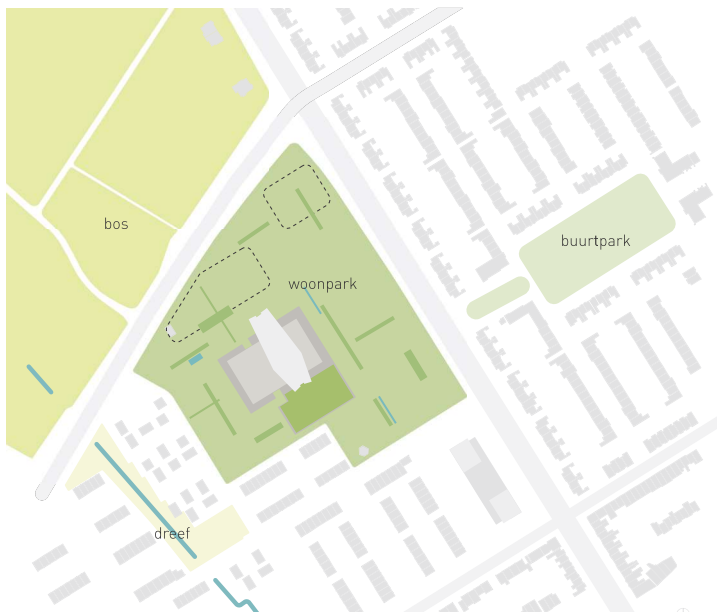
De tuinen rondom de Philips gebouwen van vroeger komen terug in de vorm van een nieuw woonpark, voor iedereen toegankelijk. De toekomstige gebouwen worden in een nieuw groen park geplaatst. Met veel ruimte voor bomen en vaste planten. Het wordt een fijne plek voor mens en dier.

Samen leven

Er komen functies die omwonenden ook kunnen gebruiken. Er komt ruimte voor ontmoetingen in de openbare ruimte. Bewoners en omwonenden krijgen de kans om elkaar te leren kennen en voor elkaar klaar te staan. Samen wonen als goede burens!

indicatieve planning





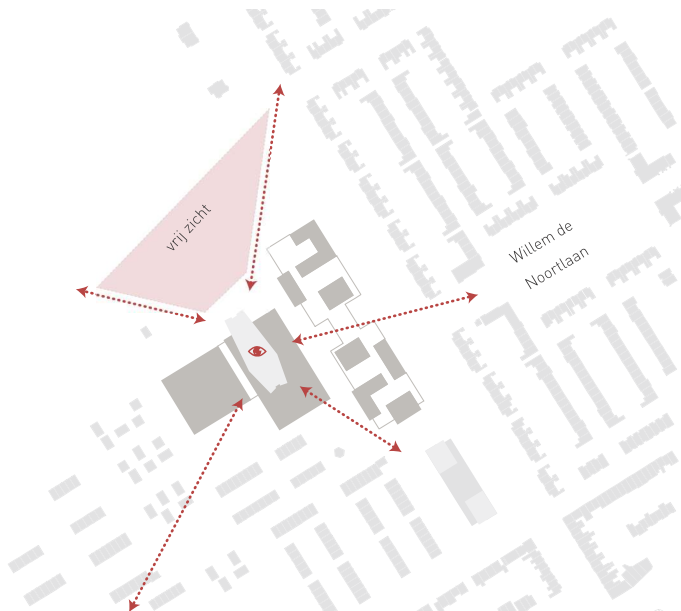
Planconcept landschap

Het landschapson ontwerp is een eigentijdse vertaling van het oorspronkelijke campuslandschap met rechthoekige tuinen, grasvlakken en hagen. Bestaande en nieuwe hoogteverschillen worden ingepast in een 'mozaïeklandschap' met voor iedereen bereikbare terrassen. Hier is er ruimte voor plekken van verblijf, spel, ontmoeting en wonen. Zo wordt het oude VB terrein een groen woonpark.



Planconcept gebouwen

De nieuwe gebouwen aan de Boschdijk vormen een overgang van de hoogbouw van het monument naar de laagbouw van de omliggende grondgebonden woningen. Ze zijn ongeveer even groot als de bebouwing van het Medisch Centrum Boschdijk (MCB). De laagbouw onder de VB - toren wordt vernieuwd en uitgebreid naar de vorm van vroeger.



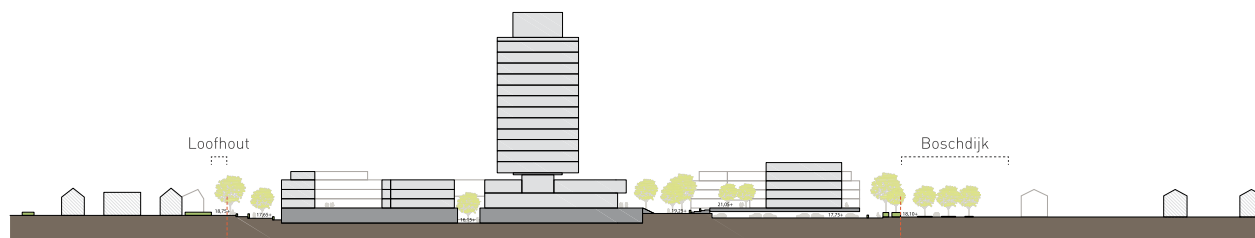
Planconcept zichtlijnen

Door de nieuwe gebouwen aan de Boschdijk te clusteren houden we belangrijke zichtlijnen op VB zoveel mogelijk vrij. Het vrije zicht vanaf de weg Vredeoord op de noordelijke kopgevel blijft het belangrijkste adres van VB. De VB -toren zal door zijn grote hoogte altijd zichtbaar blijven vanuit de omgeving.



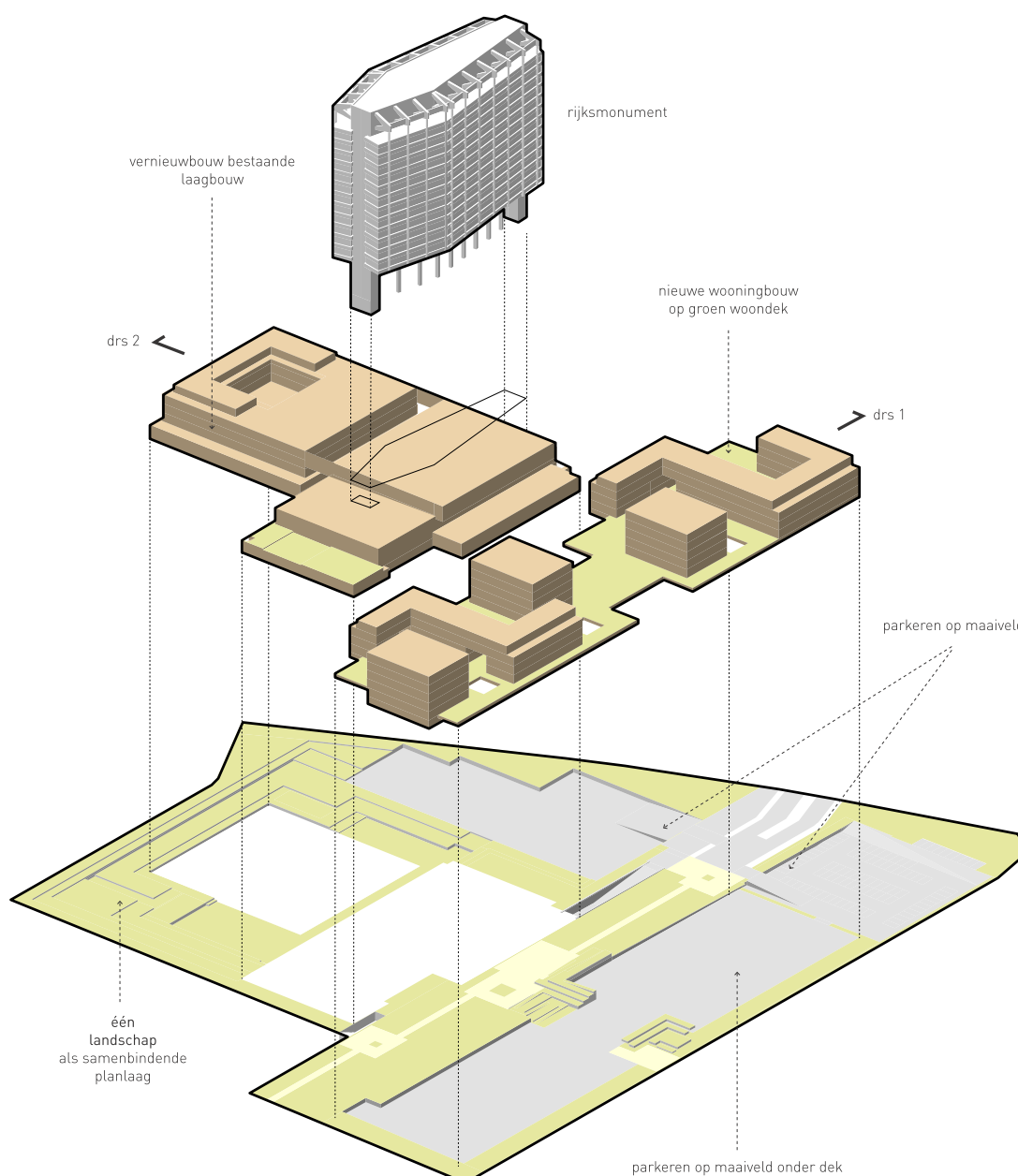
Planconcept doorwaadbaarheid

Auto's komen vanaf de weg Vredeoord en parkeren aan de rand. Over het parkeerterrein aan de Boschdijk komt een groen en beloopbaar woondek. De rest van het terrein is alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers met veel paden door het groen. Voor iedereen toegankelijk!



----- plangrens

planoverzicht



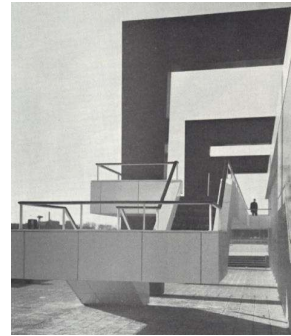
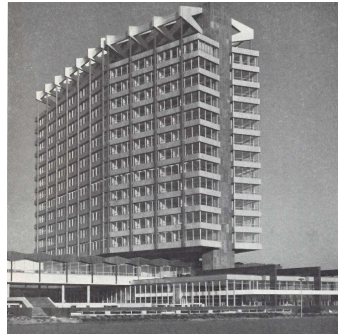
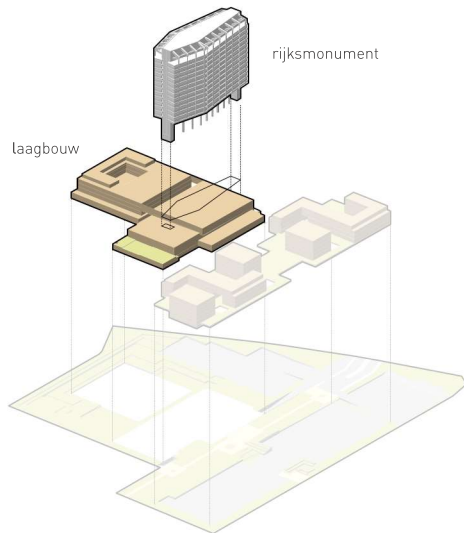


Uitgangspunten inrichting vekeer en parkeren

- Ruim voldoende parkeermogelijkheden bereikbaar vanuit de toegang vanaf Vredeoord
- Geen doorgaande autoroutes, auto's komen dus niet ver de buurt in
- Vrij baan voor fietsers en voetgangers!
- De volledige parkeerbehoefte, voor zowel auto's als fietsers, wordt op eigen terrein opgelost
- Waar mogelijk en gewenst maken we gelegenheid voor deelmobiliteit

Uitgangspunten inrichting woonpark

- Van een verhard privé kantoorgebied naar een groen woonpark
- Voor iedereen goed toegankelijk
- Het parkeerterrein aan Boschdijk wordt overdekt met een groen woondek
- Het groen kan bestaan uit half-open bestrating, gras, vaste planten, struiken en bomen gecombineerd met water. Het wordt een fijne plek voor mens en dier!
- Er komt ruimte voor ontmoetingen in de openbare ruimte. Bewoners en omwonenden krijgen de kans om elkaar te leren kennen en voor elkaar klaar te staan. Samen wonen als goede bure!



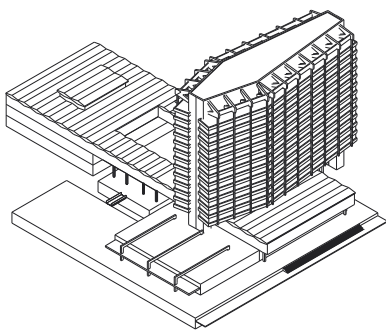
Het oude Philips terrein is een waardevolle plek met een bijzonder rijksmonument! Het gebouw en het omliggend terrein krijgen een nieuwe functie waar veel vraag naar is: wonen. Het terrein is groot en wordt zorgvuldig verdicht daar waar het stedenbouwkundig verantwoord is. Het gebouw en het terrein worden vernieuwd met zoveel mogelijk behoud van beleving, herstel van historisch karakter en toevoeging van hedendaagse wensen. Kortom: we werken naar een duurzaam resultaat voor de toekomst!

De buitenkant van de toren blijft hetzelfde, de toren wordt opnieuw ingericht met appartementen. En de plint (laagbouw onder de toren) wordt hersteld richting de vroegere vorm.

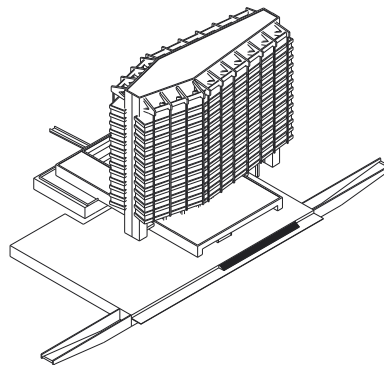
In de plint komen andere functies zoals bijvoorbeeld werkplekken, opleidingen, zorgfuncties, werkcafé-/restaurant. De achterbouw wordt losgesneden van de toren met een nieuwe straat waar nieuwe functies komen die omwonenden ook kunnen gebruiken: bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, lokale winkels / supermarkt.

Verschillende doelgroepen zijn mogelijk: zorg, senioren en /of studenten, starters. We bouwen voor een veelzijdige mix van bewoners en gebruikers. Voor elk wat wils!

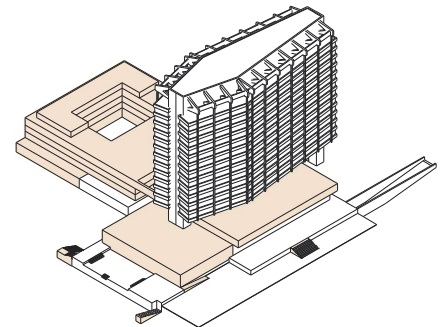
volume ontwikkeling VB gebouw (rijksmonument)



historische situatie

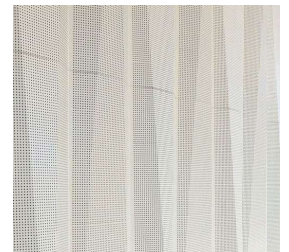
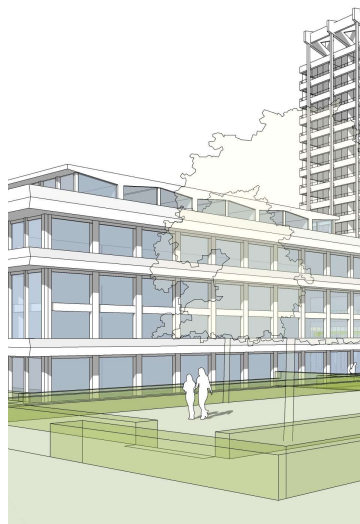


huidige situatie

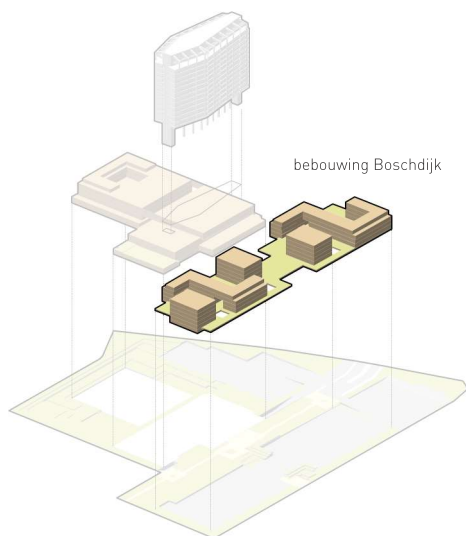


beoogde toekomstige situatie

referentiebeelden



De buitengevels van de hernieuwde laagbouw zijn een herinterpretatie van de oudbouw, gebruikmakend van thema's als horizontaliteit, plasticiteit, plooien en transparantie, waarbij de rijksmonumentale paddestoelen en de constructie een centrale rol krijgen.

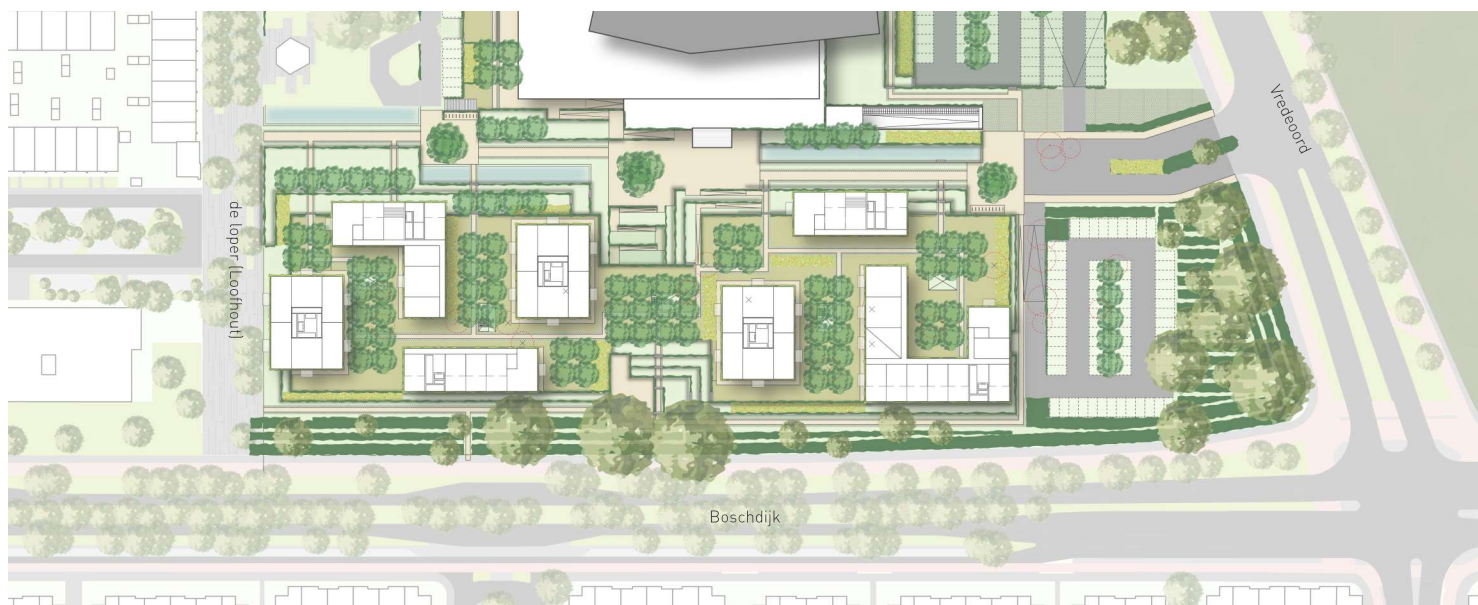


De nieuwe woongebouwen aan de Boschdijk zijn ongeveer even hoog als de gebouwen van het Medisch Centrum Boschdijk. Zo pakken we door op een schaal die er al is en maken we een geleidelijke overgang tussen de hoge toren van VB en de lage omliggende huizen. De parkeerplaats op de locatie blijft bestaan, maar wordt anders ingericht en met een woondek grotendeels uit het zicht weggenomen. Het dek dat zo ontstaat is openbaar toegankelijk, is qua hoogte afgestemd op het monumentale bordes van VB en maakt ruimte voor nieuwe woongebouwen.

Door de nieuwe bouwvolumes in een 'vrije' setting te plaatsen ontstaat er tussen de gebouwen ruimte voor terrassen aan huis, wandelpaadjes, intieme verblijfplekjes en doorzichten. Echt een plek in de luwte en een plek om thuis te zijn!

Er komen ongeveer 175 - 200 sociale huurappartementen in verschillende groottes. De bergingen en fietsenstallingen van de bewoners zijn onder het dek gemaakt zodat ze niet al te veel opvallen en makkelijk bereikbaar zijn vanaf maaiveld. Verschillende doelgroepen kunnen straks een plek vinden op deze mooie locatie aan de Boschdijk!

concept ontwerp



referentiebeelden



De geleiding en verfijning van de gevelarchitectuur in de nieuwe woongebouwen verwijst naar de gevelthematiek van het rijksmonument.

Herontwikkeling VB terrein Eindhoven

Van leegstaand kantoor naar een nieuw woonpark!
Graag horen we uw mening!

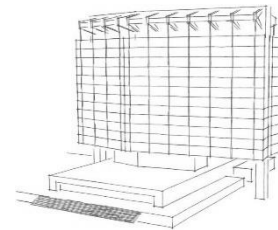


Bijlage 3: Uitgewerkt reactieformulier

Straatnaam		Groen	Bouwwolume	Opzet/inrichting plan	Programma	Parkeren/mobiliteit
1	Beeldbuisring					
2	Boschdijk		👉 Nieuwbouw te hoog	👉 Positionering is niet juist en te weinig zicht op VB-gebouw		
3	Boschdijk					
4	Boschdijk					
5	Boschdijk					
6	Boschdijk	👉 Wat gebeurd er met de huidige bomen langs de Boschdijk? Gaat het hek weg?	👉 Niet blij met hoogbouw voor onze deur.	👉 Zichtlijn vanuit Boschdijk vinden we belangrijker dan die vanuit kruispunt Vredeoord/Boschdijk		
7	Boschdijk	👉 Bomen behouden, graag veel groen		👉 Mooi plan		
8	Boschdijk	👉 Bomen behouden!				
9	Boschdijk	👉 Groenbehoud, helemaal prima	👉 Speelse bouw, mooi			
10	Boschdijk					
11	Boschdijk					
12	Boschdijk					
13	Douglashout	👉 Graag voetbal-/speelveld toevoegen. Moestuin ergens laten terugkomen.		👉 Mooi plan!	👉 Graag openbaar terras/skybarop toren	👉 Parkeernorm kritisch in de gaten houden. Is het voldoende voor het aantal woningen?
14	Douglashout					
15	Douglashout					
16	Douglashout				👉 Graag supermarkt	👉 Fijn dat het autoluw wordt/blijft
17	Douglashout					
18	Douglashout					
19	Douglashout					
20	Douglashout	👉 Mooi plan, groen in huidige wijk valt erg tegen, teveel onkruid		👉 Gaat er geheld worden bij de bouw? Bang voor schade aan huis	👉 Graag supermarkt, kinderopvang, sportfaciliteiten	👉 Zorg voor ruim voldoende parkeermogelijkheden
21	Douglashout			👉 Bang voor scheurvorming bij helwerkzaamheden (zoals nu geval is bij bouw door Moeskops)		
22	Douglashout	👉 Zijn waterpartijen veilig?	👉 Zorgen over heien en scheurvorming bij huidige bebouwing.	👉 Mooi plan. Zorg voor voldoende afvalcontainers.	👉 Graag een combinatie van koop/huur?	👉 Zorg voor goede verkeersstromen
23	Douglashout				👉 Graag supermarkt, kinderopvang, sportfaciliteiten, terras/bar	
24	Douglashout	👉 Heel veel onkruid in huidige wijk, hopelijk beter rondom VB				
25	Douglashout			👉 Zeer hoge vraag naar speeltuin/toestellen	👉 Zeer hoge vraag naar supermarkt in de wijk (Jumbo/AH). Combinatie van huur en koop?	
26	Douglashout			👉 Graag speeltoestellen		
27	Grenenhout			👉 Graag speeltuin voor jeugd en ruimte voor honden/uitlaatveldje	👉 Graag supermarkt en horeca met terras in het groen en lokale winkeltjes	👉 Zorg voor goede aansluiting op OV
28	Grenenhout	👉 Fijn dat het zo groen gaat worden		👉 Mooi plan, graag speelmogelijkheden toevoegen	👉 Graag supermarkt en sportfaciliteiten	
29	Grenenhout				👉 Graag supermarkt, horeca, sportfaciliteiten, drogist	
30	Grenenhout					
31	Grenenhout	👉 Benieuwd of 't écht groen gaat worden		👉 Mooi plan	👉 De wijk kan wel wat winkels gebruiken (onder in VB)	
32	Grenenhout			👉 Graag voetbalveldje/speeltoestellen terugplaatsen ivm overlast jeugd	👉 Graag kleine supermarkt en andere kleine winkels	
33	Loofhout					
34	Loofhout					
35	Loofhout			👉 Zorg over te volle, hoekige en hoge bebouwing. Hoe past dit in concept Vredeoord?	👉 Waar komen de faciliteiten en hoe wordt bepaald waar die komen?	
36	Loofhout	👉 Veel rommelig onkruid in huidige wijk, in nieuw plan meef zorg voor biodivers groenbeeld	👉 Graag duidelijkheid over hoogte/grootte achteruitbouw VB	👉 Mooi plan, dek is mooi.		👉 Geen toegang maken vanuit Loofhout naar nieuwbouw vanwege verkeersstromen
37	Loofhout					
38	Loofhout					
39	Loofhout					
40	Loofhout	👉 Vredeoord nu te stenig, hopelijk beter groen rondom nieuwbouw		👉 Mooie plannen		
41	Loofhout					
42	Loofhout					
43	Loofhout		👉 Zorg over hoogte bebouwing achterzijde VB en inkijk vanuit nieuwbouw.	👉 Mooi plan!		👉 Ik blijf graag op de hoogte van het parkeerplan
44	Loofhout		👉 Hoogbouw richting CPO erg hoog. Hou voldoende rekening met geluid.			👉 Geen toegang maken vanuit Loofhout naar appartementen vanwege parkeerdruk
45	Loofhout					
46	Loofhout	👉 Veel mooi groen, zorg wel voor goed onderhoud.		👉 Al met al een mooi plan		👉 Zorg voor realistisch parkeerbeleid
47	Naaldhout					
48	Pieter Zeemanstraat			👉 Activiteiten voor jongeren en hondenuitlaatveld	👉 Graag supermarkt	👉 Zorg voor voldoende fietspaden
49	Pieter Zeemanstraat					
50	Pieter Zeemanstraat	👉 Mooi veel groen, fan van			👉 Graag supermarkt	
51	Pieter Zeemanstraat	👉 Blij met hoeveelheid groen		👉 Benieuwd naar watermanagement	👉 Benieuwd naar verdeling huur/koop en commerciële invulling	
52	St. Jorislaan				👉 Graag supermarkt, kroegjes, terras, ecoplaza	
53	Versailleslaan	👉 Prachtige plannen, we kijken uit naar mooi groen		👉 Prachtige plannen, we kijken uit naar de mooie woningen, graag speeltoestellen	👉 Graag kleine winkels (ecoplaza)m horeca, terrasjes,	

Verslag workshop

VB-gebouw



=====

Op maandag 26 september jl. vond de eerste omgevingsdialoog plaats waar omwonenden voor het eerst kennis konden maken met de conceptplannen voor het VB-terrein.

Op basis van diverse reacties die we destijds ontvingen leek het ons goed om een vervolgoverleg in te plannen met de bewoners van de CPO-woningen aan Loofhout.

Om daar vorm aan te geven zijn de bewoners van de 16 CPO-woningen aan Loofhout achter het VB-gebouw uitgenodigd om op dinsdagavond 13 december dieper in te gaan op specifieke onderdelen van het plan. We hebben uiteindelijk 11 bewoners mogen ontvangen.

Sinds de omgevingsdialoog zijn er, na diverse overleggen met de Gemeente, stappen gezet in het ontwerp die we graag wilden tonen. De avond bestond uit een presentatie, opgevolgd door een workshop en werd afgesloten met een gezellige borrel.

De presentatie

Bij aanvang van de presentatie werd kort teruggeblikt op de eerdere omgevingsdialoog en de kernwaarden van het plan: cultuurhistorie, groen, stads en divers wonen en samen leven.

Die kernwaarden betekenen dat het Rijksmonumentale VB-gebouw vernieuwd wordt met zoveel mogelijk behoud van beleving, herstel van historisch karakter en toevoeging van hedendaagse wensen. Dit alles in een woonpark met veel ruimte voor groen, vaste planten en

behoud van bestaande bomen. Daarnaast biedt de herontwikkeling mogelijkheden voor een diverse en grote mix van bewoners en gebruikers aangevuld met enkele publieke functies waar zowel bewoners als omwonenden de kans krijgen elkaar te leren kennen.

Vervolgens hebben we de bewoners middels beelden toegelicht hoe die kernwaarden tot uiting komen in de huidige plannen.

Workshops

Na afloop van de presentatie zijn er drie groepen gevormd welke ieder middels een plankaart en gevelbeelden in overleg konden met de ontwerpers en zo de ruimte kregen om hun kijk op de plannen toe te lichten.

Groen:

We hebben samen gekeken naar de uitstraling van het gebied tussen nieuwbouw en CPO en mogelijke locaties voor de moestuin en een speelveld en andere speelmogelijkheden.

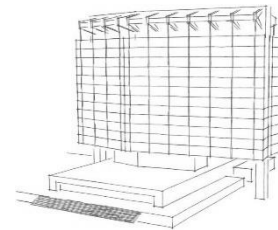
Nieuwbouw/ontwerp

Voor wat betreft de nieuwbouw werden er, voornamelijk vragen gesteld over het uitzicht en/of inijk of geluid die te maken hebben met het volume en het al dan niet toevoegen van buitenruimtes.

Voor wat betreft de uiteindelijke bouw(periode) wordt aandacht gevraagd voor (geluids)overlast en worden bewoners graag tijdig op de hoogte gesteld van de inrichting van het bouwterrein, de bouwplanning en -duur.



Verslag workshop VB-gebouw



Weg Vredeoord

De Gemeente heeft ons gevraagd mee te denken aan mogelijkheden om de weg Vredeoord veiliger/langzamer te maken. Bewoners reageerden unaniem positief en kwamen met voldoende ideeën en aandachtspunten. Er zou voornamelijk gekeken moeten worden naar het reduceren van de hoge snelheid van auto's en veilige oversteekmogelijkheden voor zowel voetgangers als fietsers.

Gewenste functies in of rondom VB

Er wordt enthousiast gereageerd op de mogelijkheid om een aantal publieke functies toe te voegen aan het gebied. Er is vooral behoefte aan een supermarkt. Daarnaast zouden ook een sportschool, kinderdagverblijf, koffiezaak, bakker, pakketdienst, werkplekken en diverse kleine winkeltjes gewenst zijn. Ook zien de meeste bewoners een belangrijke toegevoegde waarde in een mobiliteitshub op het terrein.

Borrel

Na de uitgebreide workshops maakte velen gebruik van de gelegenheid om onder het genot van een hapje en een drankje nog even na te praten.

Vervolg

Tijdens deze avond is door iedereen zeer constructief meegedacht wat veel bruikbare input heeft opgeleverd welke we kunnen gebruiken bij de verdere uitwerking van de plannen. Waarvoor onze dank. Tijdens het verdere proces blijven we omwonenden met regelmaat op de hoogte houden van de voortgang middels de nieuwsbrieven. In de loop van 2023 zal er een vervolg worden gegeven aan de omgevingsdialoog waar u en andere betrokkenen dan tijdig een uitnodiging voor zullen ontvangen.

Prettige feestdagen en een gelukkig en gezond 2023!

Meer weten? Check www.vbgebouw.nl.

Vragen? Mail naar mruijmakers@tenbrinke.com



Verslag informatieavond Herontwikkeling VB terrein Eindhoven

Op 14 september 2023 heeft, in het kader van de omgevingsdialoog, van 17.00-19.00u in het VB-gebouw een tweede inloopavond plaatsgevonden over de plannen van de herontwikkeling van het VB terrein in Eindhoven. Er zijn daartoe circa 450 omwonenden uitgenodigd. Zie bijlage voor een kaart van het verspreidingsgebied van de uitnodigingen.

Ca. 65 omwonenden hebben de avond bezocht. Een mix van bewoners uit buurt. Tijdens de inloop zijn ze op de hoogte gebracht van de actuele plannen en wijzigingen sinds de vorige inloopavond. Ook is een doorkijk gegeven naar de planning: de start van de formele bestemmingsplanprocedure. De getoonde informatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Bezoekers hebben wederom via een reactieformulier kunnen laten weten wat zij van de (herziene) plannen vinden. Dit hebben 8 mensen gedaan. In dit verslag geven we een samenvatting van de feedback die wij tijdens de avond hebben ontvangen. NB: niet alle reacties die we hebben ontvangen zijn letterlijk opgenomen.



Enkele foto's van bezoekers die de presentatieborden bekijken tijdens de inloopavond

Wat was uw reactie ?

Over het algemeen waren de bezoekers positief: ze zijn blij dat er nu al gebruik wordt gemaakt van het VB-gebouw in de vorm van tijdelijke studentenhuysvesting en staan positief tegenover de permanente uitwerking van het leegstaande gebouw en terrein. De verbeterde zichtlijn richting het VB gebouw wordt gewaardeerd. Vanuit de CPO-bewoners aan de achterzijde van het plan zijn er (nog steeds) zorgen over de beoogde achterbouw.

Er wordt aangegeven dat overlast door jongeren nog steeds aanwezig is. Het parkeerterrein aan de Boschdijk is inmiddels afgesloten voor publiek.

Er zijn reeds een aantal kijkmomenten in het monument georganiseerd, maar de vraag vanuit de buurt om dat nogmaals te doen blijft aanwezig.

Er zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over verschillende onderwerpen. Hieronder vindt u een overzicht daarvan voorzien van onze reactie.

Groeninvulling:

- De waardering voor de grote toename van groen op het terrein blijft. Dit is verder uitgewerkt in een alzijdig toegankelijk park, ook geschikt voor mindervaliden, wat de toegang naar het GGzE terrein aan de overkant van de straat Vredeoord, alsook vanaf de Boschdijk, makkelijker maakt. Hierdoor is het beter geschikt voor rondwandelen en bijvoorbeeld het uitlaten van honden, spelen, ontmoeten etc.
- Opmerking vorige keer: Zorgen over de hoeveelheid onkruid.
 - ➔ Reactie: In plaats van kruidenrijke velden met hoog gras, zetten we in op bloemrijke grasvelden met korter gras met bloemsoorten als madeliefjes, paardenbloemen, etc.

- Opmerking vorige keer: Aandacht voor hooikoortsvriendelijke beplanting.
 - ➔ Reactie: Er zijn veel bomen, grassen en planten die hooikoorts kunnen veroorzaken. Verschillende mensen zijn voor verschillende soorten allergisch. We zouden heel veel bomen niet meer kunnen gebruiken als we op basis van dat gegeven het beplantingsplan maken, bovendien zou dan de biodiversiteit ook achteruit gaan, een groot deel van de inheemse bomen is namelijk windbestuiver en dus veroorzaker van hooikoorts. Deze bomen, planten en grassen zijn dan ook soorten die al in de omliggende bossen en landschappen voorkomen (GGzE terrein, Philips de Jonghpark, Wielewaal, etc). Dit zijn windbestuivers, het maakt dus niet uit of dat deze bomen/planten in het bos naast het plangebied of in het plangebied zelf voorkomen. De wind waait overal en brengt in het pollenseizoen de pollen ook overal naar toe. Pollen kunnen zeer grote afstanden afleggen, dat gaat zelfs over landsgrenzen heen. Het beperken van de lokale pollendruk heeft dan ook weinig effect.
- Opmerking vorige keer: De huidige moestuin en het trapveld lijken verdwenen in de plannen. Ook wordt om ruimte voor speeltoestellen en een hondenuitlaatplek gevraagd.
 - ➔ Reactie: De moestuin wordt verplaatst naar de zuidwesthoek van het plan, dit staat op de getoonde plankaart en wordt geborgd in het nieuwe bestemmingsplan. De grondwerkzaamheden hiervoor zijn reeds gestart. Tevens is in het plan (zuidzijde) een veld gepland voor sport-/spel en andere (sportieve) gemeenschappelijke activiteiten. Samen met de buurtvereniging zal nog worden onderzocht hoe het spelen het beste tot zijn recht komt in de buurt. Voor het uitlaten van honden worden betere oversteekmogelijkheden voorgesteld over de straat Vredeoord richting het GGZE terrein.
- Blijven de hagen en bomen langs de straat Vredeoord/Boschdijk bestaan in combinatie met de parkeerterreinen?
 - ➔ Reactie: Uitgangspunt is om de bestaande hagen en bomen rondom het hele terrein te behouden. Langs de Boschdijk wordt het hek verwijderd en de hagen verlaagd (zodat je er overheen kunt kijken) en voorzien van 1 grote doorbraak en diverse kleinere doorbraken om het terrein toegankelijker te maken.
 - ➔ Reactie: Op de hoek Vredeoord/Boschdijk blijven de beeldbepalende grote beuken en eiken behouden. Een ceder (niet beeldbepalend, niet inheems) evenals drie kleinere eiken komen te vervallen. Op deze manier kunnen de grote beuken en eiken duurzaam behouden blijven en is er ruimte gecreëerd tussen de bebouwing van Trudo aan de Boschdijk om zo zicht op het VB gebouw te maken (zie volgend punt 'Bebouwing'). De bomen die ten behoeve van de ontwikkeling komen te vervallen, worden elders in het plan ruimschoots gecompenseerd.
- Is er flora-fauna onderzoek gedaan? Er zat een koppel slechtvalken.
 - ➔ Reactie: Ja, er is flora-fauna onderzoek gedaan. Er zijn eerder (niet tijdens het onderzoek) slechtvalken waargenomen. Er zijn echter geen broedende paren op de planlocatie, noch wordt het gebouw gezien als een geschikte broedplaats.
- Het getoonde plan voor het afvoeren van hemelwater kan niet omdat het over mandelig (privé) terrein gaat en te dicht langs bestaande openbare bomen.
 - ➔ Reactie: Het gepresenteerde principe voor hemelwaterafvoer is indicatief. Dit wordt nog nader uitgewerkt waarbij rekening wordt gehouden met deze zaken.

Bebouwing:

- Opmerking vorige keer: twee bewoners aan de Boschdijk uiten hun zorg over de hoogte in combinatie met de zichtbaarheid van het VB-gebouw.

- ➔ Reactie: De hoogte van de bebouwing aan de voorzijde is even hoog als of lager dan de gebouwen van het medisch centrum ernaast, op de hoek Boschdijk-Pieter Zeemanstraat.
- ➔ Reactie: Om beter zicht te krijgen op de entree van het VB-gebouw is meer ruimte gecreëerd tussen de Trudo-gebouwen aan de Boschdijk. Er wordt één grote doorbraak in de haag gemaakt met een brede ruimte tussen de gebouwen. Hier loopt het maaiveld nu zonder noemenswaardige 'verhoging' door van de Boschdijk tot aan het VB-gebouw.
- Deze wijziging wordt door de aanwezigen gewaardeerd.
- Opmerking vorige keer: De uitbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw richting de CPO groepen is nog onvoldoende duidelijk.
 - ➔ Reactie: In december 2022 heeft er, naar aanleiding van de 1e inloopavond, een workshop plaatsgevonden met de CPO-bewoners aan de achterzijde van het plan. Met de opmerkingen en suggesties die toen gemaakt zijn, zijn we verder gegaan. Er zijn zorgen over de afstand, hoogte en de schaal van de beoogde achteruitbouw t.o.v. de CPO-woningen. Evenals het daarmee samenhangende uitzicht op de toren, de mogelijke geluidsoverlast (vanuit nieuwe buitenruimtes) en inkijk (in badkamers/tuinen).
 - ➔ Reactie: Het benodigde volume en de hoogte zijn nader uitgewerkt en staan op de presentatieborden weergegeven. Daarbij is stedenbouwkundig zorgvuldig rekening gehouden met de belangrijkste zichtlijnen op de toren en afstand/hoogte in verhouding tot de bestaande woningen.
 - ➔ Reactie: Aan de achterzijde zijn inpandige buitenruimtes getekend in plaats van uitstekende balkons. Tevens is er een rij lindes getekend tussen de achterbouw en de CPO woningen, deze worden uiteindelijk circa 20 meter hoog (hoger dan de achterbouw). Beide maatregelen zijn bedoeld om mogelijke inkijk en geluidsoverlast te verminderen.
- Een aantal aanwezige CPO-bewoners geeft aan dat de presentatie met bovengenoemde aanpassingen nog niet alle zorgen weg neemt. Wij zullen nader in gesprek gaan met deze bewoners.
- Graag inzage in bouwhistorisch onderzoek in verband met behoud van de monumentale kwaliteit van de toren (o.a. zichtlijnen).
 - ➔ Reactie: De erfgoedstrategie (hoe we zorgvuldig om kunnen gaan met het monument in relatie tot de herontwikkeling) maakt deel uit van de onderzoeken die ten behoeve van de planvoorbereiding zijn opgesteld. Zodra het college instemt met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken, maakt het deel uit van de stukken die ter inzage worden gelegd en dan door een ieder geraadpleegd kunnen worden.
- Opmerking vorige keer: Er zijn zorgen over schades door heiwerk.
 - ➔ Reactie: Nader onderzoek naar de draagkracht van de bodem heeft uitgewezen dat er wel palen nodig zijn onder de nieuwe bebouwing, maar deze zullen we aanbrengen door middel van boren i.p.v. heien om daarmee geen overlast voor omwonenden te creëren.

Programma:

- Opmerking vorige keer: Er is behoefte aan een (kleinschalige) supermarkt in de wijk
 - ➔ Reactie: Er is in mei 2023 door VB-Trudo een enquête in de buurt gehouden waaruit de grote vraag naar een supermarkt werd bevestigd, meer dan 90% vroeg daar om. De gemeente staat maximaal 800 m2 bvo toe.
- Er zijn reacties ontvangen dat omwonenden hier blij mee zijn, maar ook diverse dat dit veel te klein is.

- Opmerking vorige keer: Ook andere voorzieningen in de wijk zijn welkom zoals kleine winkeltjes, een drogist, kinderopvang en sportfaciliteiten.
➔ Reactie: Op de presentatieborden wordt vermeld hoeveel m²'s horeca, fitness/sportschool en kleine winkels nu worden meegenomen in het bestemmingsplan.
- Opmerking vorige keer: Is er een combinatie van koop- en huurwoningen mogelijk?
➔ Reactie: Dat is nog niet bekend, hoofdzakelijk huur verwacht.

Parkeren en mobiliteit

- Fijn dat de wijk autoluw wordt en er wordt ook gezorgd voor voldoende plek voor de fiets.
- Er zijn zorgen of er voldoende parkeerplekken zijn opgenomen in het plan. Er is inzicht gewenst in de huidige parkeerplaatsen ten opzichte van de toekomstige.
➔ Reactie: We hanteren de parkeernorm van de gemeente Eindhoven die past met het gepresenteerde programma (incl. supermarkt). Tevens zetten we in op deelmobiliteit (deelauto's, -scooters, -fietsen), die ook beschikbaar wordt voor de bewoners van de buurt.
➔ Reactie: De parkeerplaats naast het VB-gebouw wordt heringericht (van 129 naar circa 153 plaatsen, maar niet uitgebreid richting Loofhout. De parkeerplaats op de hoek Vredeoord/Boschdijk wordt richting de straat Vredeoord uitgebreid van 73 naar circa 97 plaatsen. Daar blijven de beeldbepalende grote beuken en eiken behouden. Een ceder (niet beeldbepalend, niet inheems) evenals drie kleinere eiken komen te vervallen. Op deze manier kunnen de grote beuken en eiken duurzaam behouden blijven en is er ruimte gecreëerd tussen de Trudo-gebouwen aan de Boschdijk om zicht op het VB gebouw te maken. Tevens wordt onder een deel van de Trudo gebouwen een half verdiepte parkeerkelder gemaakt. Bomen die vervallen ten behoeve van de ontwikkeling worden elders in het plan ruimschoots gecompenseerd.
- Let ook goed op de verkeersstromen: liever geen autoverbinding met het plan vanuit Loofhout.
➔ Reactie: Er komt geen autoverbinding met het plan met de rest van de buurt. De enige entree blijft aan de straat Vredeoord, daar kunnen auto's links/rechts parkeren en dan kunnen ze niet verder.
- Er lijkt een nieuw parkeerveldje achter de buurtschuur getekend, geen extra verkeer over de Loofhout gewenst. Let op bestaande bomen.
➔ Er komt geen nieuw parkeerveldje achter de buurtschuur. Er zijn daar wel 3 nieuwe ondergrondse containers gepland ten behoeve van (een deel van) het nieuwe plan. Daar ligt al een bestaande keermogelijkheid voor de vuilniswagen.
- Geen voetpaden/doorsteken gewenst van het nieuwe plan naar Loofhout. Daar staan lichtmasten en opstelplaatsen voor containers maar lokt ook uit dat er in Loofhout geparkeerd zal worden.
➔ Het is wel de bedoeling om enkele toegangspaden van Loofhout naar het plan te maken, juist om het VB-terrein te integreren met de buurt, om de nieuwe gemeenschappelijke voorzieningen in/om het VB-gebouw bereikbaar te maken voor bewoners van de hele buurt en om doorgaande wandelroutes te creëren naar de GGzE. Dit betekent dat enkele parkeerplaatsen langs Loofhout (aan de zuidzijde) iets verschoven worden, maar er vervallen er geen.

Vervolg

De opbrengst van de informatieavond nemen we mee in het uitwerkingsproces. We zullen tevens de mogelijkheden bekijken voor een extra kijkmoment in het monument. Middels nieuwsbrieven zullen we de buurtbewoners op de hoogte blijven houden.

Daarnaast zullen we in gesprek blijven met:

1. de CPO groepen over de achterbouw van het rijksmonument;
2. De buurtvereniging.

U kunt de tijdens de inloopavond getoonde beelden nogmaals bekijken op de website www.vbgebouw.nl

Bijlagen:

- Kaart van het verspreidingsgebied van de uitnodigingen.
- De tijdens de avond getoonde informatie over de plannen.



This is a detailed street map of the Vrededorp district in Amsterdam. The map shows a network of streets including Dr. Polaklaan, Vrededorp, Bosdijk, and others. Numerous buildings are depicted as black outlines, with many areas shaded in light orange or yellow. Small numbers are scattered throughout the map, likely representing house numbers or specific plot identifiers. The map also shows green spaces and water bodies along the edges.

Herontwikkeling VB terrein Eindhoven

Van leegstaand kantoor naar een nieuw woonpark!
Graag horen we uw mening!



diederendirrix
open architectuur
open stedenbouw

Buro Lubbers

FAAM architects

Trudo

BPRE

Ten Brinke



BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

FAAMARCHITECTS
LIFE DIALOGUE ARCHITECTURE

TRUDO
supporting
people

bekke & partners



Herontwikkeling VB terrein Eindhoven

Van leegstaand kantoor naar een nieuw woonpark!
Graag horen we uw mening!

Kernwaarden



Cultuurhistorie

Het oude Philips terrein is een waardevolle plek met een bijzonder Rijksmonument! Het gebouw en het omliggend terrein krijgen een nieuwe functie waar veel vraag naar is. Ze worden vernieuwd met zoveel mogelijk behoud van beleving, herstel van historisch karakter en toevoeging van hedendaagse wensen.



Stads & divers wonen

Het terrein is groot en wordt zorgvuldig verdicht daar waar het stedenbouwkundig verantwoord is. We bouwen voor een veelzijdige mix van bewoners en gebruikers. Voor elk wat wils!



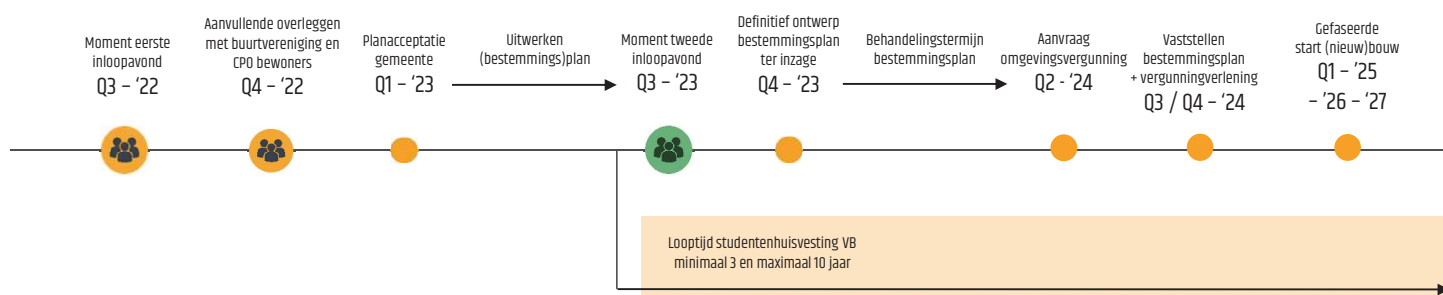
Groen

De tuinen rondom de Philips gebouwen van vroeger komen terug in de vorm van een nieuw woonpark, voor iedereen toegankelijk. De toekomstige gebouwen worden in een nieuw groen park geplaatst. Met veel ruimte voor bomen en vaste planten. Het wordt een fijne plek voor mens en dier.

Samen leven

Er komen functies die omwonenden ook kunnen gebruiken. Er komt ruimte voor ontmoetingen in de openbare ruimte. Bewoners en omwonenden krijgen de kans om elkaar te leren kennen en voor elkaar klaar te staan. Samen wonen als goede buren!

Voorlopige planning gebiedsontwikkeling

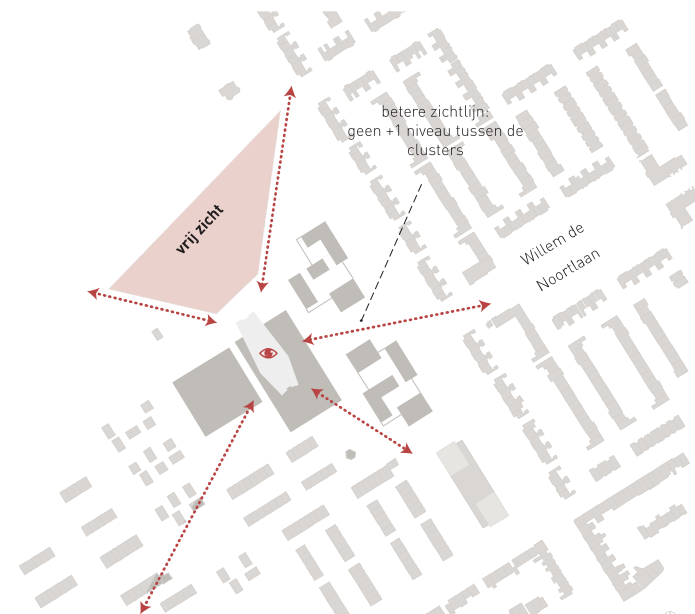


We houden jullie op de hoogte via de nieuwsbrieven!



Planconcept landschap

Het landschapontwerp wordt een moderne versie van de oorspronkelijke Philips kantoortuinen met rechthoekige grasvlakken en hagen. Bestaande en nieuwe hoogteverschillen worden ingepast met voor iedereen bereikbare terrassen. Hier is er ruimte voor plekken van verblijf, spel, ontmoeting en wonen. Zo wordt het VB terrein een groen woonpark!



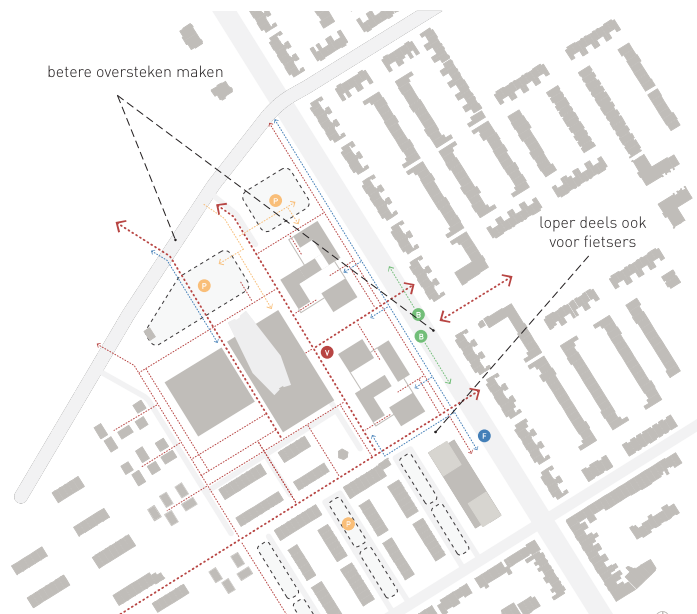
Planconcept zichtlijnen

Door de nieuwe gebouwen aan de Boschdijk te groeperen houden we belangrijke zichtlijnen op VB zoveel mogelijk vrij. Anticiperend op de nieuwe parkeernorm van de gemeente kan het dek worden gehalveerd waardoor het zicht op het bordes van VB vanaf de Boschdijk enorm verbetert. Het zicht vanaf de weg Vredeoord op de noordelijke kopgevel blijft bestaan. De VB-toren zal door zijn grote hoogte altijd zichtbaar blijven vanuit de omgeving.



Planconcept gebouwen

Aan de Boschdijk maken we twee nieuwe gebouwclusters rondom een +1 niveau. Hieronder zitten bergingen, collectieve fietsenstallingen, techniekruimtes en is in de noordelijke cluster ook autoparkeren opgelost. De woningen zakken door tot op de grond en het +1 niveau is vergroend zodat het aangenaam is om aan te wonen. De gebouwclusters vormen een overgang van de hoogbouw van het monument naar de laagbouw van de omliggende woningen en ze zijn ongeveer even hoog als de bebouwing van het Medisch Centrum Boschdijk (MCB). De laagbouw onder de VB - toren wordt vernieuwd en uitgebreid richting de vorm van vroeger.



Planconcept doorwaadbaarheid

Auto's komen vanaf de weg Vredeoord en parkeren aan de rand. De rest van het terrein is alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers met veel paden door het groen. Voor iedereen toegankelijk! De routes voor fietsers in het plangebied sluiten goed aan op het fietsnetwerk buiten het plangebied. En de bushaltes aan de Boschdijk zijn prima bereikbaar via een route tussen de gebouwclusters.

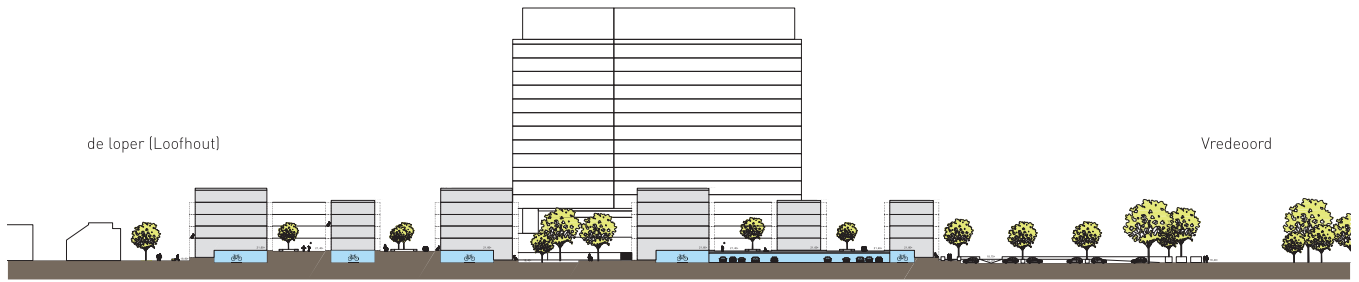
Met de gemeente wordt gekeken of het mogelijk is om de oversteken over de Boschdijk en Vredeoord te verbeteren.

voetgangers

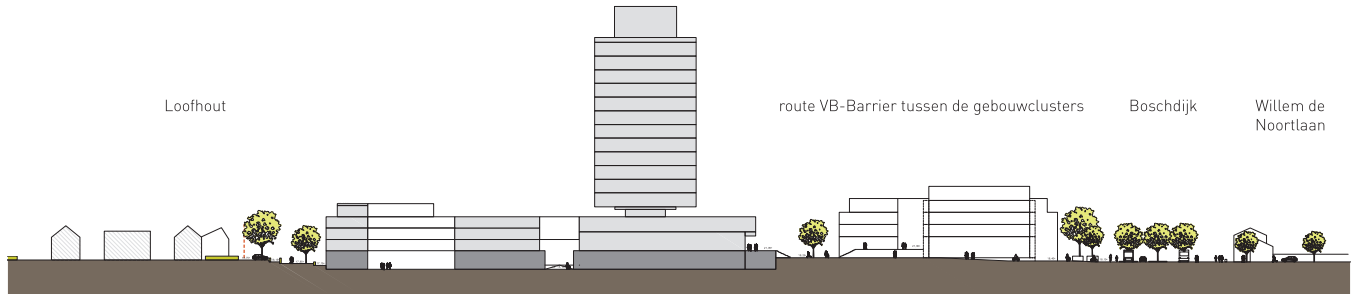
auto

fiets

bus

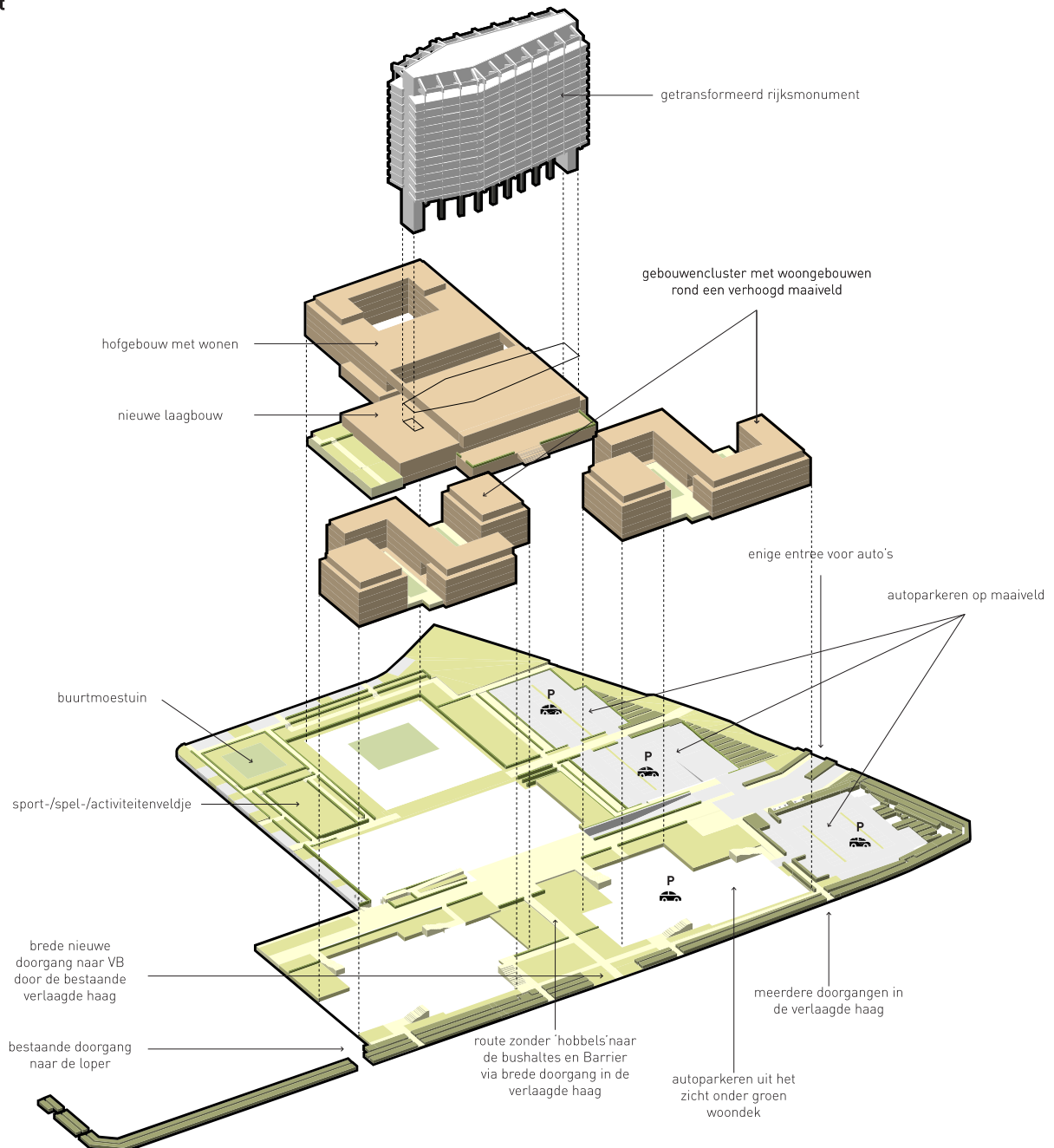


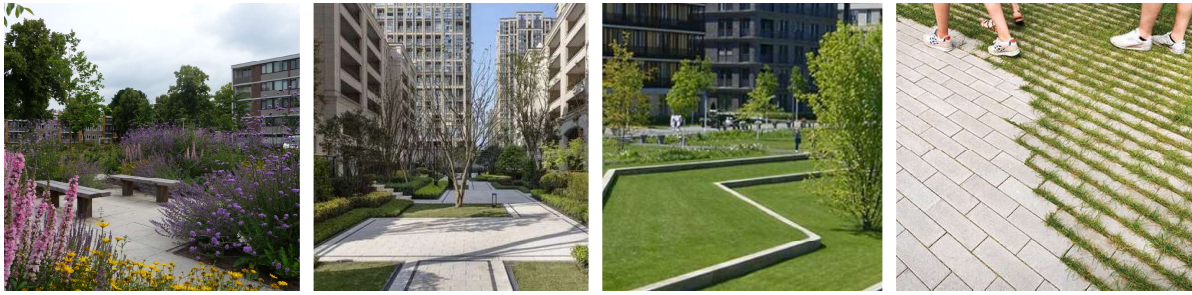
doorsnede 1



doorsnede 2

Planoverzicht





concept ontwerp

De tekstballonnen geven de aanpassingen en aanvullingen weer na de vorige informatiemiddag



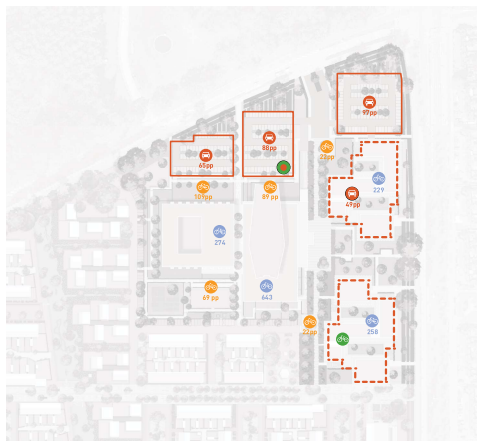
Uitgangspunten inrichting verkeer en parkeren

- Ruim voldoende parkeermogelijkheden bereikbaar vanuit de toegang vanaf Vredeoord
- Geen doorgaande autoroutes, auto's komen dus niet ver de buurt in
- Vrij baan voor fietsers en voetgangers!
- De volledige parkeerbehoefte, voor zowel auto's als fietsers, wordt op eigen terrein opgelost
- Waar mogelijk en gewenst maken we gelegenheid voor deelmobiliteit
- Onderzoeken oversteekplaatsen naar overkant Boschdijk en Grote Beek.

Uitgangspunten inrichting woonpark

- Van een verhard privé kantoorgebied naar een groen openbaar woonpark
- Paden en routes die voor iedereen goed toegankelijk zijn
- Verhoogde maaivelden worden vergroend, zodat het fijn is om aan te wonen
- Het groen kan bestaan uit half-open bestrating, diverse grassen, vaste planten, struiken en bomen. Het wordt een fijne plek voor mens en dier!
- Er komen plekjes voor spel en ontmoeting in het openbaar gebied. Bewoners en omwonenden krijgen de kans om elkaar te leren kennen en voor elkaar klaar te staan. Samen wonen als goede buren!

Parkeren auto's en fietsen



Autoparkeren. Het nieuwe parkeeraanbod is minimaal 299 plaatsen, hetgeen overeenkomt met de maximale parkeervraag op basis van de nieuwe parkeernorm. Aan de noordzijde kunnen 250 plaatsen gerealiseerd worden verdeeld over 3 veldjes. Hier parkeren bezoekers en bewoners. Onder de noordelijke gebouwcluster wordt een overdekte parkeervoorziening gerealiseerd. Hier komen 49 plaatsen. Deze plekken zijn bedoeld voor bewoners en personeel.

Fietsparkeren. De totale parkeervraag is 1712 plaatsen. Het nieuwe parkeeraanbod is 1715 plaatsen.

Dit wordt exact door de gemeente getoetst bij de vergunningsverlening.

- parkeervoorziening voor auto's in de openbare ruimte
- parkeervoorziening in gebouwcluster uit het zicht parkeren auto's
- MAAS (mobility as a service) parkeerruimte t.b.v. deelmobiliteit
- fietsparkeren bezoekers in de openbare ruimte
- fietsparkeren bewoners/personeel in gebouwde voorzieningen
- onderzoekslocatie wijkhub voor deelfietsen

Water



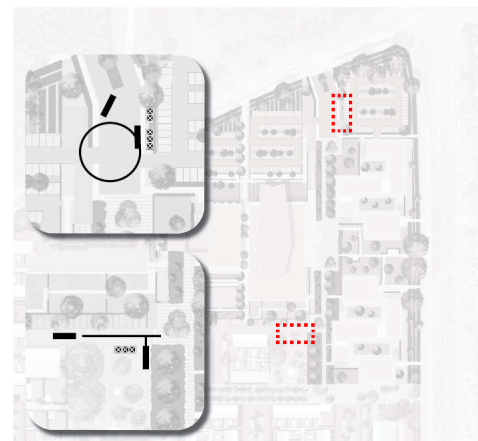
Er is voldoende ruimte om water op te vangen, omdat een groot deel van het terrein een parkachtige omgeving wordt. Het water dat wel op daken en verhardingen valt zal in een berging onder de parkeerplaatsen worden opgevangen. Deze berging heeft vervolgens een overstort naar het systeem dat het water richting de Grote Beek brengt.

De berging zal op eigen terrein liggen en voldoen aan de kubieke meters die door de gemeente worden gesteld.

Samen met de gemeente wordt het waterhuishoudkundig verder uitgewerkt.

- ondergrondse waterberging met overstort naar Grote Beek via hoofdverzameltracé
- ondergronds hoofdverzameltracé water
- ← afwateringsrichting

Afval



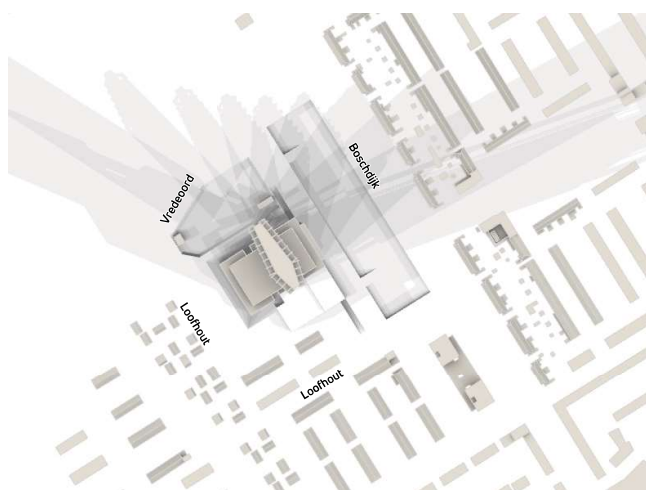
Bewonersafval. Dit wordt op 2 plaatsen centraal ondergronds opgeslagen in de openbare ruimte. De locaties bevinden zich resp. aan Vredeoord bij de gescheiden in-/ en uitrit en aan het einde van Looftout ten noorden van de buurtschuur waar nu de keerlus voor van afvalwagens is.

De locaties zijn goed bereikbaar voor de gemeentelijke diensten.

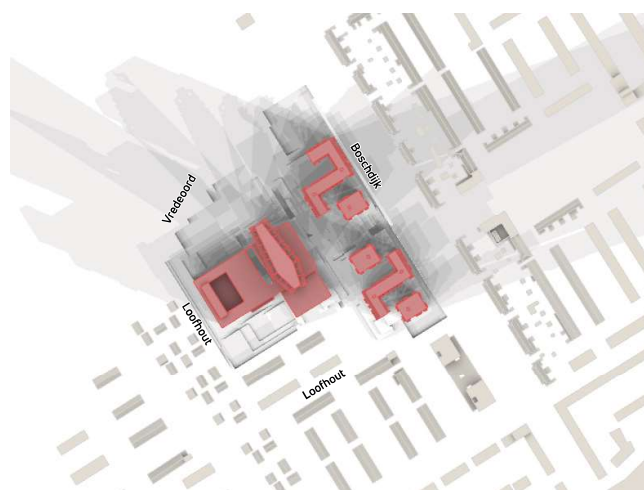
- containers
- afvalwagens
- kern

Schaduw - Bezonning

Bestaande situatie



Toekomstige situatie

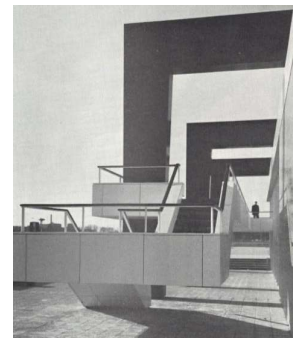
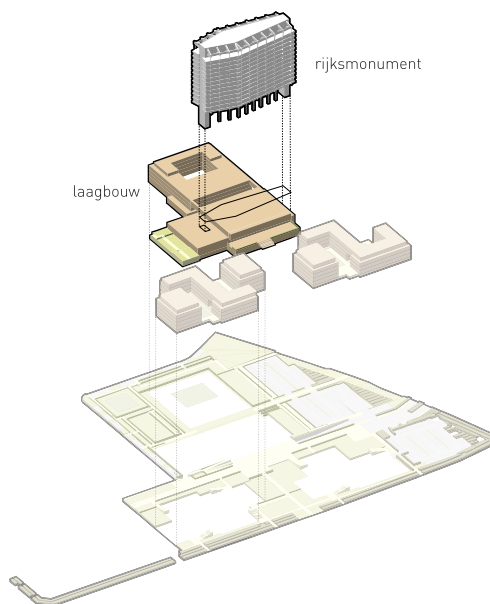


Schaduw geworpen op de omliggende gebouwen bij de meest laagstaande zon op 19 februari (minst gunstige scenario uit het bezonningsonderzoek)

Er is een schaduw-/bezonningsonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat op de omliggende woningen aan de Looftout en de Douglasshout geen schaduw valt ten gevolge van de ontwikkeling.

De schaduw heeft op 19 februari pas na 16:00 uur enige invloed op enkele woningen aan de Boschdijk. Aan de Boschdijk 492 t/m 506 en 516 t/m 536 vermindert (op 19 februari) het aantal bezonningsuren op de voorgevel tussen 15 minuten en 1.55 uur en in de achtertuinen (op 21 maart) met een maximum van 30 minuten bij nummers 516 en 524. Hiermee blijven ze allemaal ruim voldoen aan de norm van de gemeente Eindhoven.

Vanaf 19 februari vermindert die invloed van het plan op de omgeving dagelijks tot 21 juni, wanneer de zon op zijn hoogst staat. Op deze dag heeft het project geen invloed op de omliggende gebouwen. De schaduw op 21 maart reikt minder ver, vergeleken met de schaduw op 19 februari.



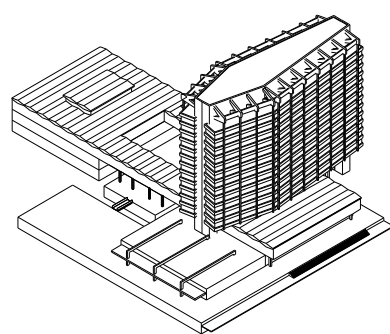
Het oude Philips terrein is een waardevolle plek met een bijzonder rijksmonument! Het gebouw en het omliggend terrein krijgen een nieuwe functie waar veel vraag naar is: wonen. Het terrein is groot en wordt zorgvuldig verdicht daar waar het stedenbouwkundig verantwoord is. Het gebouw en het terrein worden vernieuwd met zoveel mogelijk behoud van beleving, herstel van historisch karakter en toevoeging van hedendaagse wensen. Kortom: we werken naar een duurzaam resultaat voor de toekomst!

De buitenkant van de toren blijft hetzelfde, de toren wordt opnieuw ingericht met appartementen. En de plint (laagbouw onder de toren) wordt hersteld richting de vroegere vorm.

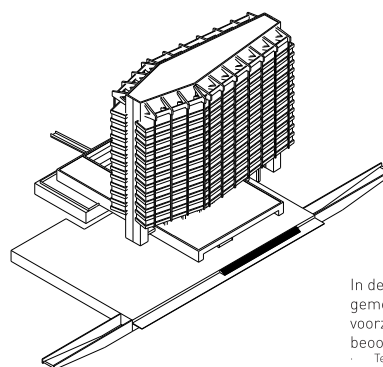
In de plint komen andere functies zoals bijvoorbeeld werkplekken, opleidingen, sociaal maatschappelijke functies, werkcafé-/restaurant. De achterbouw wordt losgesneden van de toren met een nieuwe straat waar nieuwe functies komen die omwonenden ook kunnen gebruiken: bijvoorbeeld sportfaciliteiten, lokale winkels / supermarkt.

Verschillende doelgroepen zijn mogelijk: expats, studenten, starters. We bouwen voor een veelzijdige mix van bewoners en gebruikers. Voor elk wat wils!

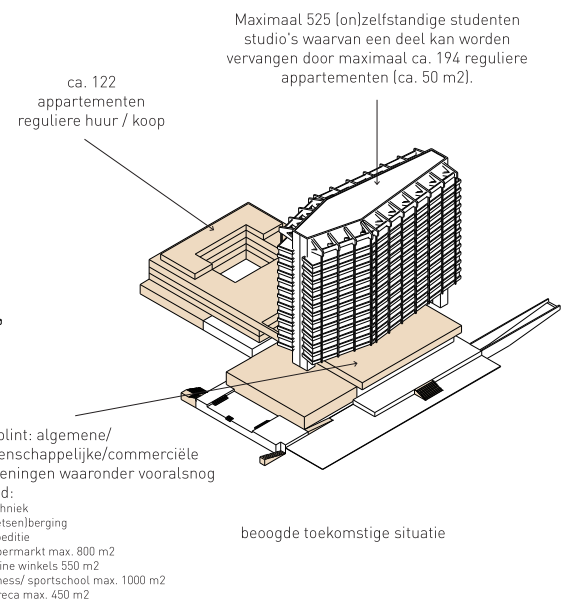
Volume ontwikkeling VB gebouw (rijksmonument)



historische situatie

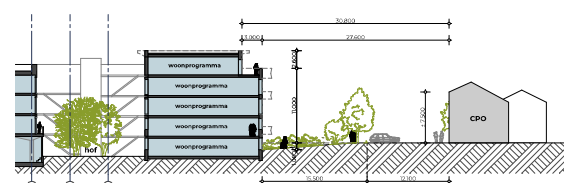
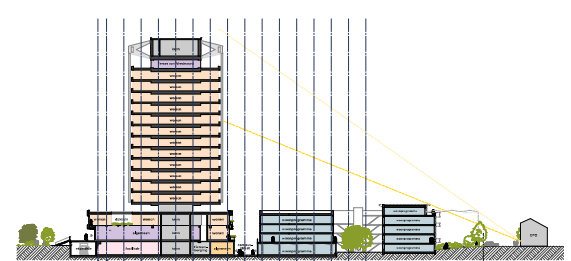
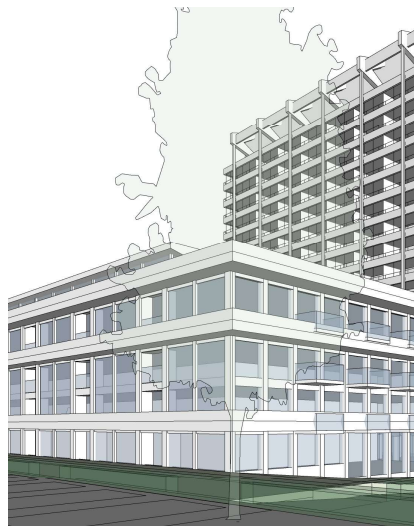


huidige situatie



beoogde toekomstige situatie

Referentiebeelden & afstanden tot en afstemming met omwonenden



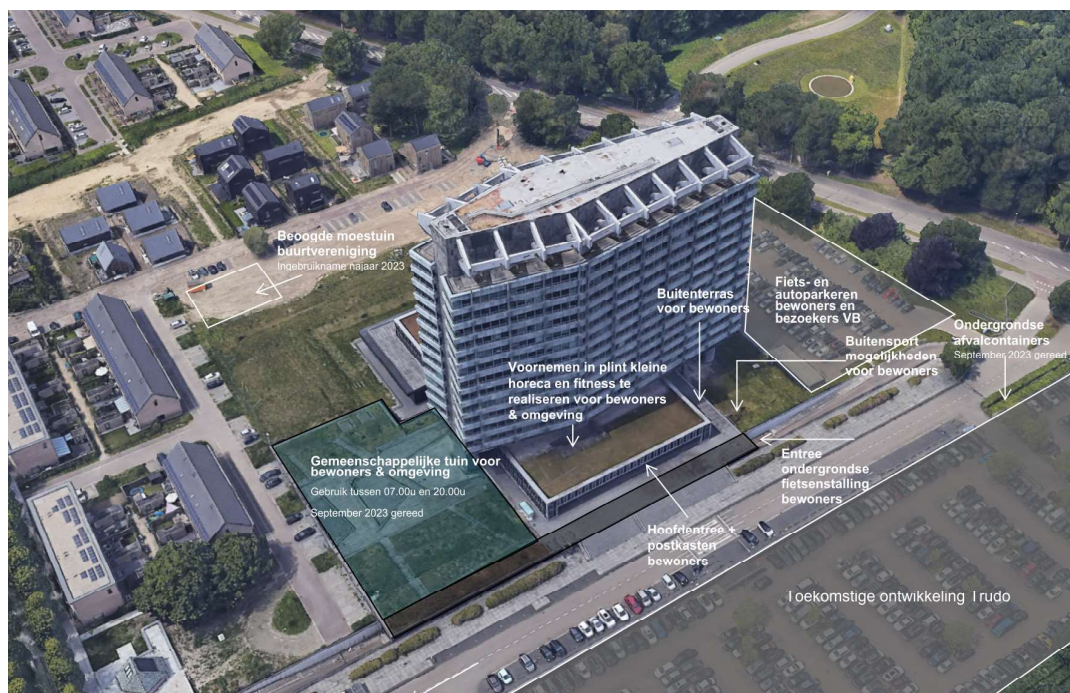
De buitengevels van de hernieuwde laagbouw worden een moderne herinterpretatie van de historische situatie. In december 2022 is er een workshop geweest met omwonenden. Wat betreft de vernieuwbouw van VB werden er voornamelijk vragen gesteld over het uitzicht en/of inkijk of geluid als gevolg van het nieuwe volume en het al dan niet toevoegen van buitenruimtes. Bovenstaande doorsnedes geven indicatief aan hoe het zit met uitzicht, inkijk en buitenruimtes.

Overzicht van de functies nu

Vanaf half augustus is het VB-gebouw betrokken door 456 studenten van maar liefst 55 nationaliteiten!

Hiervoor is een tijdelijke vergunning verleend voor maximaal 10 jaar. We beogen dit ook als permanente invulling, eventueel gecombineerd met een deel reguliere studio's / appartementen in de toren.

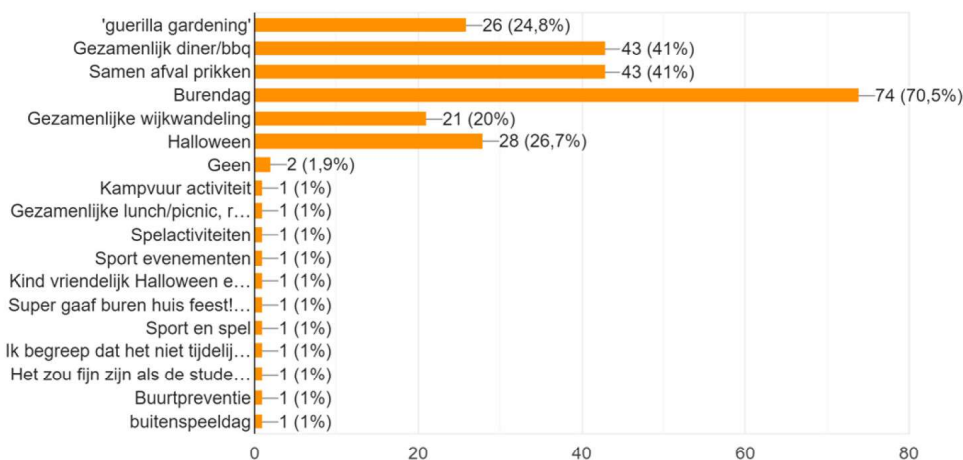
We vragen op korte termijn een aanvullende (tijdelijke) vergunning aan voor een kleine horeca invulling en een fitnessvoorziening in de plint ten behoeve van de studenten en omwonenden. Ook deze functies willen we permanent mogelijk maken.



Uitkomst enquête omwonenden mei 2023

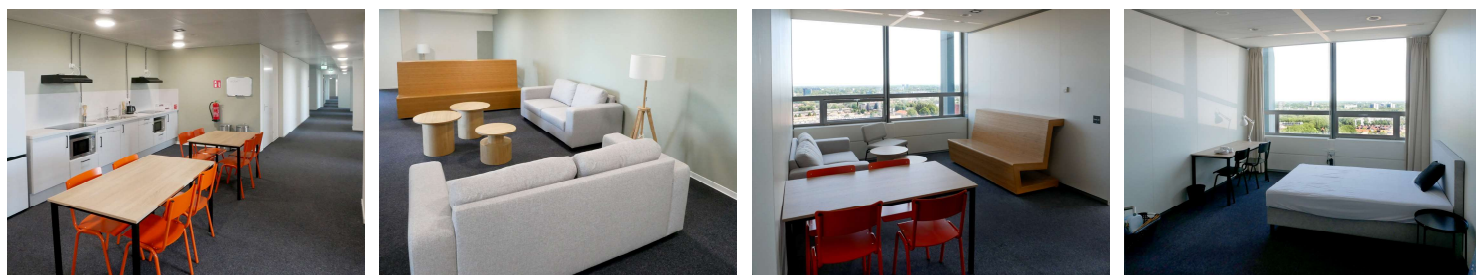
Aan welke gezamenlijke activiteiten zou je samen met de tijdelijke studentbewoners uit het VB-gebouw willen deelnemen?

105 antwoorden



Holland2Stay zal in overleg met de buurtvereniging deze suggesties oppakken. Indien u een bijdrage wilt leveren kunt u zich melden bij de buurtvereniging.

Zo ziet de hoogbouw er nu van binnen uit!

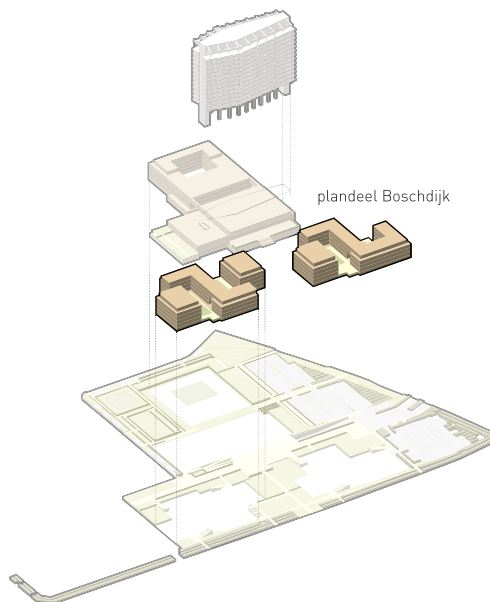


Holland2Stay is actief als beheerder van VB student Living.

Mocht het voorkomen dat u als omwonende een vraag heeft of overlast ervaart, dan kunt u tijdens kantooruren (09.00u – 17.30u) altijd even binnen lopen (ingang voorzijde VB Gebouw) of contact opnemen via **+31 85 130 55 53**.

U kunt uw vraag of bericht ook altijd per email richten aan **vbs@holland2stay.com**





Aan de Boschdijk maken we 2 nieuwe bouwclusters rondom een +1 niveau. De verhoging wordt ingezet om bergingen, collectieve fietsenstallingen, autoparkeren en techniekruimtes op te lossen. Zo vallen ze niet al te veel op en zijn ze makkelijk te bereiken vanaf maaiveld. De verhogingen zijn vergroend zodat ze meedoen in de landschappelijke structuur en aangenaam zijn om aan te wonen.

De nieuwe woongebouwen aan de Boschdijk zijn ongeveer even hoog als de gebouwen van het Medisch Centrum Boschdijk. Zo pakken we door op een schaal die er al is en maken we een geleidelijke overgang tussen de hoge toren van VB en de lage omliggende huizen. De bestaande parkeerplaats gaat grotendeels weg, een deel onder de noordelijke cluster wordt overdekt en een deel op de hoek Vredeoord - Boschdijk blijft in het zicht maar wordt anders ingericht met hagen en bomen.

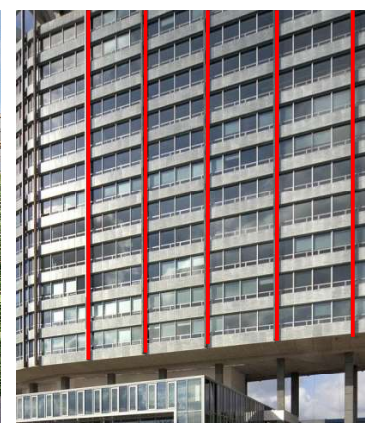
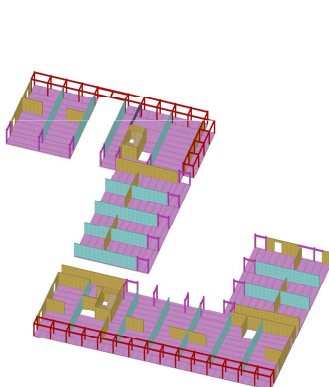
Door de nieuwe bouwvolumes in een 'vrije' setting te plaatsen ontstaat er tussen de gebouwen ruimte voor terrassen aan huis, wandelpaadjes, intieme verblijfplekjes en doorzichten. Echt een plek in de luwte en een plek om thuis te zijn!

Er komen ongeveer 214 huurappartementen voor Trudo in uiteenlopende groottes tussen de 50 en 70 m2. Verschillende doelgroepen kunnen straks een plek vinden op deze mooie locatie aan de Boschdijk!

Two building clusters each with an intermediate raised ground level



Eerste studies van de architect



De geleding en verfijning van de gevelarchitectuur in de nieuwe woongebouwen verwijst naar de gevelthematiek van het rijksmonument.

Herontwikkeling VB terrein Eindhoven

Van leegstaand kantoor naar een nieuw woonpark!
Graag horen we uw mening!



Verslag informatieavond CPO-bewoners 24-10-2023 Herontwikkeling VB terrein Eindhoven

De 1^e omgevingsdialoog vond op 26 september 2022 plaats waarin de eerste plannen zijn gepresenteerd.

Naar aanleiding daarvan is er op 13 december 2022 een aanvullende workshop gehouden voor de CPO-bewoners waarin zorgen en wensen geuit konden worden.

We hebben geluisterd naar de wensen en zorgen en zijn met deze input aan de slag gegaan.

Tijdens de 2^e omgevingsdialoog op 14 september 2023 zijn de actuele gewijzigde plannen getoond.

We hebben veel positieve reacties gehad en ook een aantal vragen vanuit de CPO-bewoners over de achterbouw waar we deze avond verder op in gaan.

Er zijn 16 CPO-adressen direct achter de beoogde achterbouw uitgenodigd, er zijn 8 bewoners aanwezig van 5 adressen (zie onderstaande afbeelding).



Met name de zorg over de ruimtelijke verandering als gevolg van de uitbreiding van de achterbouw richting de CPO-woningen (Cabins in the Wood) speelt bij de aanwezigen.

Na een korte terugblik op de opmerkingen/vragen uit de vorige workshop en omgevingsdialoog, wordt door de ontwerpers en gemeentelijk vertegenwoordigers nader uitleg gegeven over de belangenafwegingen tussen de verschillende aandachtspunten die het ontwerpteam heeft gemaakt om tot het huidige ontwerp te komen. Zoals de grote woningbehoefte t.o.v. de historische context van het monument, de erfgoedstrategie voor de herontwikkeling en hoe dit is verwerkt in de stedenbouwkundige uitwerking. Dit alles in relatie tot onderwerpen als zichtlijnen, afstand, schaal en hoogte alsmede privacy, uitzicht en geluid.

Om tegemoet te komen aan de zorg van de bewoners is een robuuste rij bomen gepland tussen de achterbouw en de CPO-woningen. Deze strook wordt openbaar. De bomen zullen in de periode van aanplant tot volwassen groei variëren tot een hoogte van ca. 12 hoog (bij aanplant hebben bomen

normaal gesproken een hoogte tussen 4 en 5 meter indien er bewust gekozen wordt om grotere bomen aan te planten, betekent dit extra kosten en nazorg). Tevens zijn de verplichte buitenruimtes in de nieuwbouw naar binnen gedrukt als loggia's, om de afstand tot de bestaande woningen verder te vergroten. Daar zijn de bewoners blij mee.

De hoogte van het appartementengebouw t.o.v. maaiveld is maximaal 13,5m en de terugliggende setback maximaal ca. 15,5m boven maaiveld. De afstand tot de eerste rij CPO-woningen is ruim 27 meter. Deze hoogte/volume/afstand staan in een goede verhouding tot de buurt en zijn daardoor stedenbouwkundig verantwoord. Enige gevolgen voor privacy worden hierdoor aanvaardbaar geacht in stedelijk gebied. Er bestaat buiten de bepaling in het burgerlijk wetboek (voorwaarden voor bouwen binnen 2 meter afstand van een perceel) geen regelgeving voor privacy. In onderzoeken naar privacy is het al dan niet herkennen van de gezichtsuitdrukking van belang voor de beleving van privacy. Vanaf 25m is er geen gezichtsuitdrukking meer herkenbaar.

Er bestaat, ondanks de gevoelens van waardering/herkenning van de bewoners voor de monumentale toren, geen recht op een blijvend (vrij) uitzicht daarop van vanaf ieder gewenst punt. Zichtlijnen op het rijksmonument worden voldoende gewaarborgd.

Mogelijke burengeluiden vormen binnen stedelijk gebied geen reden om bouwplannen niet mogelijk te maken.

Anders zou er bijna nergens meer gebouwd kunnen worden.

Er worden enkele suggesties gedaan aan de CPO-bewoners om inkijk te voorkomen om hun badkamerraam te voorzien van raambekleding en het nemen van aanvullende maatregelen op hun eigen perceel, bijvoorbeeld het toevoegen van beplanting, heesters en bomen, om hun gevoel voor privacy te vergroten.

De gemeente beoordeelt of er, rekening houdende met alle gemaakte afwegingen, als gevolg van het plan geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor de bestaande omgeving ontstaat en daarmee of er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dat lijkt hier, ondanks de geuite zorgen, niet het geval te zijn.

Enkele gestelde vragen en besproken antwoorden:

- Vraag: Hoe is de RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed) bij het project betrokken?
- Antwoord: Via de gemeente, door CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) en de Monumenten Commissie wordt het RCE uitgenodigd voor de beoordeling van het plan en of de monumentale waarden worden gerespecteerd. Dat is reeds 2x gebeurd en de RCE was positief.

Er zijn bij de bestaande keerlus voor de vuilnisophaaldienst aan Loofhout, achter de buurtschuur, 3 nieuwe ondergrondse perscontainers gepland.

Deze positie is in overleg met, maar uiteindelijk door Cure bepaald en daarbij is o.a. gekeken naar bereikbaarheid (voor de ophaalwagen) en loopafstand t.o.v. de nieuwe woningen.

- Vraag: betekent dat meer verkeer over Loofhout?
- Antwoord: Dit zal een extra bezoek van de vuilnisophaaldienst betekenen. Dit is een verwaarloosbare toename (vergeleken met het aantal verkeersbewegingen van bijvoorbeeld bewoners en pakketdienstbusjes).
- Vraag: wat is de afweging geweest m.b.t. de setback?
- Antwoord: Het doel is om met de transformatie van de laagbouw de balans te herstellen zodat de monumentale hoogbouw weer volledig tot zijn recht komt. De historische gebouwcontour is leidend voor het nieuw te realiseren volume van de laagbouw. De laagbouw wordt weer voorzien van een 1e verdieping zodat de 'hals' van de toren minder bloot komt te liggen en het volume wordt weer naar achteren uitgebreid en voorzien van een optopping (setback). De monumentale paddenstoelenvloer blijft behouden en vormt de basis van het uitbreidingsontwerp. De vroegere vakwerkliggers en extreme transparantie voor de grote kantoorvloeren passen niet in het veel kleinschaliger woonprogramma van nu, ze fungeren als inspiratie en worden 'hergebruikt' in de vormgeving, met als doel wederom een 'eerlijk constructief' ontwerp te krijgen. De optopping (setback) vormt een sculpturale beeindiging als uitzondering op de sterke horizontaliteit, tevens historische referentie. Deze setback kan i.v.m. de maximale draagkracht van de paddenstoelen kolommen niet daarboven gepositioneerd worden.

- Vraag: kan de achterbouw tegen de VB-toren geschoven worden en de campusstraat laten vervallen?
- Antwoord: Nee, de historische campusstraat in eer herstellen past bij het monument en zorgt voor licht, lucht en toegankelijk van het plan. Zonder daglicht kunnen daar geen woningen gebouwd worden.
- Vraag: Hoe sluit het idee achter Cabins in the wood aan bij het plan voor het VB-terrein?
- Antwoord: Beide projecten zijn weliswaar van een verschillende schaal, maar beide komen ze in een nieuwe groene omgeving te staan, dat wordt de verbindende factor en toekomstige meerwaarde voor de CPO-bewoners t.o.v. de huidige staat van het VB-terrein. Deze ontwikkeling maakt het mogelijk dat er ca. 13.500m² aan groen binnen het plangebied wordt toegevoegd en tevens ca. 108 nieuwe bomen worden aangeplant. In dat opzicht sluiten beide projecten goed aan bij het groene karakter van het gebied.
- Vraag: kunnen we meer viewpoints ontvangen van het plan vanuit de CPO-woningen?
- Antwoord: ja, die volgen. De bewoonster van Loofhout nr. 5 vraagt of we nog een keer komen kijken vanuit hun woning/tuin.

Met deze extra sessies willen we laten zien dat we de specifieke zorgen van de CPO-bewoners hebben gehoord en voor een deel ook aan tegemoet hebben willen komen.
Het nu gepresenteerde plan is de versie die we in procedure gaan brengen om te realiseren.