

Participatieverslag VDMA-terrein Eindhoven

1. INLEIDING

Eind 2019 werd bekend gemaakt dat Being Development BV (hierna: 'Being' of 'de ontwikkelaar') het VDMA-terrein mocht ontwikkelen met het plan 'JOIN THE STAGE'. Na een zorgvuldige selectieprocedure heeft de gemeente Eindhoven Being gekozen om deze herontwikkeling ter hand te nemen.

Selectieprocedure

In 2018 is een marktselectie gestart met de vraag hoe marktpartijen een herontwikkeling van dit terrein in zouden vullen. Dit leverde 24 inzendingen op.

Een onafhankelijke selectiecommissie filterde hier 6 geschikte partijen uit (uiteraard op basis van vooraf gestelde criteria). Deze 6 partijen mochten hun plannen verder uitwerken. In december 2018 volgde nog een selectie en bleven er 3 partijen over.

De 3 overgebleven partijen zijn met een bieding en een uitgewerkt plan gekomen. Deze plannen zijn bestudeerd door een speciaal aangesteld buurtcomité, een ambtelijke adviescommissie én een selectiecommissie (bestaande uit in- en externe deskundigen). De selectiecommissie adviseerde vervolgens het college van burgemeester en wethouders. In november 2019 nam het college het besluit om Being de herontwikkeling van het VDMA-terrein te gunnen.

Omgevingscommunicatie

In een complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling als die van het VDMA is het betrekken van de omgeving vanzelfsprekend een integraal onderdeel van de ontwikkeling. Op basis van de quickscan participatie op www.eindhoven.nl valt VDMA onder participatie Level 3, dit houdt in dat de ontwikkeling van het VDMA terrein veel impact heeft op de omgeving.

In dit verslag staan we stil bij de contactmomenten met stakeholders tot nu toe (zomer 2021) en een doorkijk naar de momenten tijdens de ontwerpfase. En weergeven we in het kort weer welke vragen er spelen en op welke manier we omgaan met deze vragen. Daarnaast maken we inzichtelijk hoe we tot het vaststellen van de stakeholders zijn gekomen.

Tot nu toe hebben de o.a volgende contactmomenten plaatsgevonden:

- Inloopavond 19 februari 2020.
- Nieuwsbrief algemene stand van zaken, verspreidingsgebied (ca. 500 brieven) 23-06-2020.
- Team Gebiedsregie, kick off op 21 februari 2021 (3x per jaar).
- Digitale informatieavond 31 maart 2021 (3.200 uitnodigingen).
- Nieuwsbrief met verslaglegging digitale informatieavond 31 maart, verspreidingsgebied 18 mei 2021.

- Gesprekken met omwonenden (residentie in invloedsgebied VDMA), Tramstraat en Raiffeisenstraat en ondernemers in de omgeving.
- Overleggen met Dommeldistrict, EHVXL, Stichting Beter Eindhoven, Trefpunt Groen, Stichting Wederopbouw en van Abbe Stichting.
- Overleg met omgevingsprojecten (Pullman, De Nieuwe Eindhoven, De Heuvel).
- Workshop 'uitzetten Stadsbos' op locatie met omwonende op 19 mei 2021.

In hoofdstuk 3 gaan we dieper in op het verspreidingsgebied van uitnodigingen/nieuwsbrieven. In hoofdstuk 4 een samenvatting van de gestelde vragen en antwoorden tijdens de informatieavonden en de verschillende belangen van de omgevingsprojecten en omwonende/ondernemers in de omgeving

2. STAKEHOLDERS

In de omgevingsscan en in de startgesprekken met de gemeente zijn meer dan 200 stakeholders gesignaleerd. De gegevens, kenmerken en afspraken met deze partijen zijn verzameld in een stakeholderlijst. Zo zijn er o.a. belangenverenigingen, natuur- en milieuorganisaties, bewonersorganisaties, ondernemersverenigingen en omwonenden.

3. DOELGROEPEN

De stakeholders zijn onder te verdelen in verschillende doelgroepen. Afhankelijk van de doelgroep en doelstelling, wordt voor elke belanghebbende de mate- en manier van betrokkenheid bepaald. Bij elk onderdeel past immers een andere benaderingsstrategie. Matrix A brengt dit globaal in kaart. In het vervolg van deze paragraaf wordt de inhoud van de matrix nader toegelicht. In de uitvoeringsparagraaf worden de momenten concreet uitgewerkt naar datum, opzet en doelgroep. Onderstaande matrix geldt hierbij als richtsnoer.

Matrix A: schematisch overzicht doelgroepen en benaderingsstrategie Omgevingsmanagement

Doelgroep	Participatieniveau	Benaderingsstrategie
1. Brede publiek, incl. pers en media	Informeren	De doelgroep brede publiek omvat alle inwoners van Eindhoven. VDMA is herkenbaar voor menig inwoner van Eindhoven, maar natuurlijk zal slechts een beperkt deel van deze inwoners zich interesseren voor VDMA. Deze groep zal in beeld moeten worden gebracht teneinde deze beter te informeren. Op het moment dat deze groep in beeld is, zal zij, uitgebreider dan de gemiddelde inwoner op de hoogte worden gehouden. De geïnteresseerden vormen doelgroep 2. Het is van belang dat iedere

		Eindhovenaar op een willekeurig moment, zich kan 'opgeven' voor deze groep. Hiervoor is continue informatievoorziening via de gangbare media (internet, pers) noodzakelijk. Stakeholdergroep 1 blijft dus gewoon continu bestaan.
2. Geïnteresseerden, incl. toekomstige bewoners	Informereren	Een specifieke groep, die overigens onderdeel uitmaakt van voor genoemde doelgroep, vormen de geïnteresseerden. Dit zijn mensen die ofwel heel direct met de gevolgen van de herontwikkeling van de VDMA te maken krijgen, ofwel op andere wijze geïnteresseerd zijn in VDMA. Deze groep kan op aparte wijze worden geïnformeerd. Informereren is een eenzijdige activiteit waarbij de ontwikkelaar belanghebbenden en geïnteresseerden op de hoogte brengt van inhoud en voortgang van het proces. Deze informatie vindt plaats via verschillende kanalen, zoals Internet, pers, nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten (nadere toelichting hierop volgt verderop in het plan). Belangrijk aspect van informatie is de al genoemde continuïteit ervan.
3. Direct betrokkenen, incl. omwonenden, lokale ondernemers, en actie- en belangengroepen	Meedenken	Het gaat bij deze stakeholdergroep mensen die momenteel op het VDMA-terrein wonen, maar ook om omwonenden en lokale ondernemers. Het is zaak deze doelgroep zo snel mogelijk in beeld te krijgen teneinde deze direct en doelgericht te kunnen informeren en consulteren. Deze stakeholdergroep zien hun directe omgeving ingrijpend veranderen door zeer grote bouwwerken. De visuele impact, mogelijke geluid- en schaduwhinder, mobiliteit en wind zijn de belangrijkste onderwerpen. Transparantie is essentieel evenals het luisteren naar de vragen van de stakeholdergroep. Geslotenheid en het slecht informeren zonder te luisteren zullen leiden tot

		weerstand en onzekerheid. De stemming en houding bij de direct betrokkenen heeft grote invloed op het gemeentebestuur en de leden van de gemeenteraad en bepaalt voor een belangrijk deel de slaagkans van VDMA. Bij meedenken gaat de ontwikkelaar te rade bij omwonenden en lokale ondernemers om inzicht te krijgen in wensen en belangen aangaande het project. Deze consultatie vindt meestal plaats in de vorm van een gesprek of overleg.
4. Gemeente	Meewerken	Gemeente wordt gevraagd middels een samenwerkingsovereenkomst actief mee te doen in het project en een verbindende schakel te vormen binnen de inwoners van de gemeente.

Een tijdige en zorgvuldige communicatie moet leiden tot draagvlak onder stakeholders en een soepele voorbereiding en uitvoering van het project binnen de randvoorwaarden van tijd en geld én met een tevreden omgeving.

Belangrijk is te zorgen voor een continue stroom van informatie. Dat houdt in dat de informatie op regelmatige momenten wordt verstrekt. Dus geen lange radiostiltes en ook geen plotse overdaad aan informatie. De genoemde “regelmatige informatievoorziening” zal in belangrijke mate gekoppeld zijn aan de verschillende besluitvormingsmomenten in het proces.

4. VERSPREIDINGSGBIED UITNODIGINGEN EN NIEUWSBRIEVEN



Fig. 1: spreidingsgebied fysieke mailing VDMA, met Smalle Haven, Ten Hagestraat, Gedempte gracht, Jan van Leishoustraat, Markt, Nieuwstraat, Dommelstraat, Vestdijk, NS-plein, Stationsweg, Raiffeissenstraat, Kanaalstraat, Antonie van Hemertstraat, Willem Dickbierstraat, Augustijnendreef, Aert Roelofstraat, Hubert Seijssemaekerstraat, Johanna van Rochefortstraat.

5. UITVOERINGSPARAGRAAF PARTICIPATIE

In deze paragraaf volgt een beknopte weergave van de diverse gesprekken die zijn gevoerd met de stakeholders. Daarnaast een kort verslag van de inloopavond en de digitale bijeenkomst waarin de reacties van de bezoekers zijn benoemd met bijbehorende antwoorden.

- Inloopavond 19 februari 2020.
- Nieuwsbrief algemene stand van zaken, verspreidingsgebied (ca. 500 brieven) 23-06-2020.
- Team Gebiedsregie, kick off op 21 februari 2021 (3x per jaar).
- Digitale informatieavond 31 maart 2021 (3.200 uitnodigingen).
- Nieuwsbrief met verslaglegging digitale informatieavond 31 maart, verspreidingsgebied 18 mei 2021.
- Gesprekken met omwonenden (residentie in invloedsgebied VDMA), Tramstraat en Raiffeissenstraat en ondernemers in de omgeving.
- Overleggen met Dommeldistrict, EHVXL, Stichting Beter Eindhoven, Trefpunt Groen, Stichting Wederopbouw en van Abbe Stichting.
- Overleg met omgevingsprojecten (Pullman, De Nieuwe Eindhoven, De Heuvel).
- Workshop 'uitzetten Stadsbos' op locatie met omwonende op 19 mei 2021.

Na afloop van de inloopavond op 19 februari is de website <https://vdma-eindhoven.com> online gegaan. Via de website is het mogelijk om in te schrijven voor een digitale nieuwsbrief. In de nieuwsbrief van 23 juni 2020 is ook aangegeven dat ingeschreven kan worden op de website. Indien er vragen zijn, kunnen deze ook via de website worden gesteld.

In Matrix B worden doelstellingen per communicatiemoment schematisch weergegeven. In relatie tot participatie worden 8 doelstellingen onderscheiden.

- A. Belangen – Inzicht in welke belangen er zijn en geraakt worden
- B. Wensen – Inzicht in welke wensen er leven
- C. Ideeën/ mogelijkheden verkennen om tegemoet te komen aan belangen en wensen
- D. Deskundigheid – Betrekken van relevante kennis en ervaring
- E. Betrokkenheid en eigenaarschap creëren door participatie
- F. Draagvlakpeiling – Inschatting maken van verhouding voor- of tegenstanders
- G. Acceptatie

Matrix B: communicatiemomenten 2021

Communicatiemoment	Doel	Activiteiten	Frequentie + planning
Informatiebijeenkomst Voortgang VDMA	G	Webinar Gerichte en uitgebreide terugkoppeling van resultaten via de mail, website, nieuwsbrief.	Eenmalig. Eind maart
Tijdelijke activatie	G	Pop-up poppodium, werkplek, club en tentoonstellingsruimte <i>Optioneel:</i> Informatiepunt Rondleidingen Lezingen	Eenmalig. April-oplevering
Participatiebijeenkomst Publieke Ruimte	B, C, D, E, F, G	Fysieke workshop Een gericht participatietraject om omwonenden en andere stakeholders te betrekken bij het project. Kennismaking met vraag en antwoord Gerichte en uitgebreide terugkoppeling van resultaten via de mail, website, nieuwsbrief. Verslaglegging van participatie: wie betrokken, op welke wijze en wat gedaan met de resultaten?	Eenmalig. Mei
Participatiebijeenkomst Publieke Voorzieningen	B, C, D, E, F, G	Fysieke workshop Een gericht participatietraject om omwonenden en andere stakeholders te betrekken bij het project. Kennismaking met vraag en antwoord Gerichte en uitgebreide terugkoppeling van resultaten via de mail, website, nieuwsbrief. Verslaglegging van participatie: wie betrokken, op welke wijze en wat gedaan met de resultaten?	Eenmalig. Q3
Overleg Gemeente	A, B, C, D, E, F, G	(Digitale) overleggen	Frequent

		Gerichte en uitgebreide terugkoppeling van resultaten via de mail, telefonisch, face-to-face	
Overleg Team Gebiedsregie	A, B, C, D, E	Vergadering Gerichte en uitgebreide terugkoppeling van resultaten via de mail.	Per kwartaal
Overleg Buurtcomité	A, B, C, D, E	Vergadering Gerichte en uitgebreide terugkoppeling van resultaten via de mail.	Vanaf tenderfase betrokken, na tenderwinst geen vaste overlegstructuur
Overleg actie- en belangengroepen	A, B, C, D	Afstemmingsoverleg Gerichte en uitgebreide terugkoppeling van resultaten via de mail, telefonisch, face-to-face	Flexibel
Overleg naburige ontwikkelingen	A, B, C, E	Face-to-face; telefonisch	Wekelijks
Buurtbezoek omwonenden	A, B, C, D, E, F, G	Face-to-face; (fysieke) nieuwsbrief Gerichte en uitgebreide terugkoppeling van resultaten via de mail, telefonisch, face-to-face	Flexibel

Inloopavond 19 februari 2020

Locatie: VDMA-kantoor van de gemeente, Vestdijk 39

Tijdstip 19.00 uur tot 21.00 uur

Uitnodiging aan:

- Omwonenden en lokale ondernemers (ca. 500 fysieke uitnodigingen)
- Detailhandelsplatform Binnenstad Eindhoven (801 personen)
- Stichting Horecaplatform Eindhoven (427 personen)
- Overige stakeholders (ca. 180 digitale uitnodigingen)
- Lokale pers & media (ca. 15 digitale uitnodigingen)

Aanleiding

Op 22 november 2019 is bekend gemaakt dat ontwikkelaar Being het VDMA-terrein mag gaan ontwikkelen. Op dit moment zijn de gemeente en Being druk in



gesprek om tot een koopovereenkomst te komen. In het kader van inspraak is op woensdag 19 februari 2020 een inloopavond gehouden op het VDMA-terrein. Hier werd de toelichting op het plan geboden en konden vragen worden gesteld. Buurtbewoners en lokale ondernemers waren hiervoor per brief uitgenodigd. Een uitnodiging naar andere stakeholders en geïnteresseerden, waaronder aanmeldingen van de nieuwsbrief, werd per mail verzonden.

Het plan

Het ontwerp van het plan van circa 75.000 vierkante meter kwam tot stand onder leiding van architectenbureau OMA samen met diderendirix, FABRICations, landschapsarchitect DELVA en ontwerperscollectief NULZes. Het plan geeft invulling aan een duurzaam en inclusief programma, waarbij het creëren van balans in diversificatie een belangrijk uitgangspunt is. Vijf nieuwe, duurzame gebouwen gaan de dialoog aan met vier bestaande waardevolle gebouwen van de Zusterflat, Luciferfabriek en Garage aan de Vestdijk en de Chauffeurswoning aan de Raiffeisenstraat. Zo ontstaat op stedelijk niveau een complementaire mix tussen klein, middelgrote en grote gebouwen. Het plan vormt de perfecte overgang tussen de binnenstad, stationsomgeving en omliggende woonwijken.

Koopovereenkomst en planning

Being heeft met haar inschrijving 'Join the Stage' grootse plannen met het terrein; deze plannen worden op dit moment verder uitgewerkt en besproken met de gemeente. Naar verwachting is vóór de zomer van 2020 de koopovereenkomst getekend. Daarna is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan en wordt er tegelijkertijd toegewerkt naar een definitief ontwerp. Als alles volgens planning verloopt start de bouw eind 2021 en wordt het project in 2025 opgeleverd. Het bestemmingsplan wordt in de zomer van 2021 ter inzage gelegd en volgt de reguliere inspraak procedure.

De meest gehoorde reacties

De bijeenkomst resulteerde in een aantal opmerkingen, vragen en suggesties. In het algemeen is men positief over het plan, in bijzonder het Brabants Stadsbos. Veel reacties gingen over de betrokkenheid van de buurt, over de bestaande bebouwing, over de start van de bouw, en over hoogbouw.

Inspraak

Hoe worden buurtbewoners en lokale ondernemers betrokken bij het plan?

Toelichting NulZes: Naast de gemeente Eindhoven, het buurtcomité en vertegenwoordigers van toekomstige bewoners en gebruikers, zijn de andere omwonenden en betrokkenen in de omgeving misschien wel de allerbelangrijkste stakeholders. Zij zijn het klankbord dat goed weet te duiden waar behoeften liggen en kunnen – als luis in de pels – bewaken dat beloftes worden nagekomen. Daarom is er ook met deze doelgroepen regelmatig overleg over de VDMA-ontwikkeling.

Toelichting Being: De afstemming en het betrekken van de buurt en andere geïnteresseerden, wordt zorgvuldig ontworpen. Betrekken en informeren is



tenslotte meer dan een mooie folder in de bus of een gelikte website op je scherm. Wij zoeken naar dialoog boven presenteren zodat we een podium zijn.

Toelichting gemeente: Er is door de gemeente al een buurtcomité opgesteld voor het selectieproces, bestaande uit bewoners en ondernemers uit de omgeving. Zij hebben de selectiecommissie geadviseerd.

Verhuizing huidige bewoners

Wanneer moeten bewoners van de bestaande bebouwing verhuizen/ wanneer start de bouw?

Toelichting gemeente: Op dit moment is er nog geen exacte datum bepaald waarop de woningen leeg moeten zijn. Zodra er een onherroepelijke vergunning kan de bouw van start gaan, dit is echter geheel afhankelijk van het verloop van deze procedure. Voor die tijd moeten de woningen leeg zijn. De termijn voor bestaande bewoners om een andere woning te zoeken is nu nog niet bekend.

Toelichting Being: Allereerst hebben partijen 6 maanden de tijd om tot een koop-/verkoopovereenkomst te komen. Op basis hiervan gaan partijen verder met de nadere uitwerking van de ontwerpen, de hieraan gekoppelde onderzoeken en het opstarten van de procedures (bestemmingsplan/vergunningen). De inschatting is dat de eerste fysieke werkzaamheden ten behoeve van het nieuwe plan in 2021 of 2022 starten.

Windstudie

Wat is het effect op wind, is er voorzien in een windbelastingsonderzoek?

Toelichting OMA: De eerste onderzoeken wijzen uit dat er geen hinder wordt ondervonden in de Tramstraat. Overal heerst een windklasse A, het hoogst haalbare niveau voor zowel doorlopen, slenteren of langdurig zitten. Dat wil zeggen dat hoogbouw op dusdanige afstand van de woningen aan de Tramstraat staat dat dit hoogstwaarschijnlijk geen invloed heeft. Het ontwerp in relatie tot de omgeving komt ook in een windtunnel en de zorg van windverandering in de achtertuinen wordt meegenomen in de uitwerking.

Bezonningsstudie/ schaduwstudie

Welk effect opheeft dit plan op bezonning?

Toelichting OMA: Wij kunnen alleen onze eigen ontwerpen meenemen in de zonstudie omdat de ontwikkeling van Nieuwe Eindhoven zich nog niet in een dusdanig vergevorderd stadium bevindt (hoogte en afmetingen zijn onbekend). Ons ontwerp zal volledig voldoen aan alle eisen van regelgeving en het ontwerp van de torens is dusdanig dat er zo min mogelijk schaduwwerking is.

Digitale informatiebijeenkomst 31 maart 2021

Locatie: Online, terug te vinden op <https://vdma-eindhoven.com/webinar/>

Tijdstip 19.00 uur tot 21.00 uur

Uitnodiging aan:

- *Omwonenden en lokale ondernemers (ca. 500 fysieke uitnodigingen)*
- *Overige stakeholders (ca. 180 digitale uitnodigingen)*
- *Lokale pers & media (ca. 15 digitale uitnodigingen)*
- *Aanmeldingen nieuwsbrief via website (ca. 140 digitale uitnodigingen)*
- *Chainels (ca. 1200 digitale uitnodigingen)*
- Detailhandelsplatform Binnenstad Eindhoven (801 personen)
- Stichting Horecaplatform Eindhoven (427 personen)

De bijeenkomst startte gebiedsmanager centrum, gemeente Eindhoven met een (project)overzicht van de transformatie van de binnenstad van Eindhoven. Vervolgens wijdde Being uit over de visie en uitwerking van Join the Stage. Architect OMA gaf een update over de stand van zaken van het ontwerp. De sessie eindigde met een rondetafelgesprek met publieksvragen, waarbij ook de omgevingsmanager aanschoof.

In het volgende stuk bieden we een eerste beantwoording op ingekomen vragen en opmerkingen uit het publiek die tijdens de webinar niet aan bod zijn gekomen. Daarnaast is het complete verslag en een overzicht van de gestelde vragen tijdens de webinar terug te vinden op de projectwebsite.

1. ONTWERP

Vragen en onderwerpen

- Inspiratiebron voor het plan
- Gebouwtypologieën
- Hoogte nieuwe bebouwing
- Behoud bestaande bebouwing

Reactie Being: Het ontwerp van het plan van circa 85.000 vierkante meter kwam tot stand onder leiding van architectenbureau OMA samen met diederendirrix, FABRICations, landschapsarchitect DELVA en ontwerperscollectief NUL ZES.

Inspiratiebron voor het plan

De grootste bron van inspiratie voor het ontwerp van VDMA is de stad Eindhoven zelf, een unieke plek op de wereld. Enerzijds is Eindhoven een stad van radicale innovatie en koploper in techniek, design en kennis. Anderzijds heeft Eindhoven de ambitie om te vergroenen en te verduurzamen. Juist dit gebrek aan groen in de binnenstad is een uitgangspunt geworden van het plan en de reden dat het Stadsbos het hart is van het VDMA-ontwerp.

Gebouw typologieën en hoogte nieuwe bebouwing



Het plan geeft een nieuwe culturele invulling aan vier bestaande waardevolle panden en introduceert vijf nieuwe gebouwen met een mix van wonen, werken en inspireren toe. De laagbouw (gebouwen A en D) wordt 13 verdiepingen hoog (45m). In gebouw A komen sociale huurwoningen en in gebouw D komen middeldure woningen met collectieve voorzieningen. De grootte van de woningen varieert.

Behoud bestaande bebouwing

Het VDMA-terrein kent een rijke industriële historie en karakteristieke architectuur. Veel aandacht is besteed aan de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing. Dit heeft ertoe geleid dat sterk is ingezet op het behoud van de Zusterflat, de Garage, de Luciferfabriek en de Chauffeurswoning. Niet alle gebouwen kunnen echter behouden worden. Zo moeten gebouwen Raiffeisenstraat 3 en 3A moeten plaatsmaken voor het kantoor (gebouw E), de diagonale looproute en gebouw D.

2. WONINGAANBOD

Vragen en onderwerpen

- Aanpassingen programma 2021 t.o.v. 2019
- Prijsklasse woningen
- Verkoopproces woningen

Reactie Being: VDMA krijgt ruim 700 woningen – zowel huur- als koopwoningen in alle prijsklassen – voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder studenten, young professionals, kleine huishoudens, gezinnen, expats en empty nesters. We streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, een voorwaarde voor een levendige (binnen)stad.

Aanpassingen programma 2021 t.o.v. 2019

In het Bestemmingsplan is een maximaal aantal woningen opgenomen die we niet overschrijven. In vergelijking met het in 2019 voorgestelde programma zijn enkele kantoor/bijeenkomstfuncties vervangen met woningen. Uitgangspunt blijft een gebalanceerde mix van woningen, voorzieningen en openbare ruimte.

Prijsklasse woningen

Het woonprogramma bestaat uit sociale huur (20%), middeldure sector (45%) en vrijesectorwoningen (35%), zowel huur- als koopwoningen. Dat wil zeggen dat het merendeel van de woningen (in de sociale- of middeldure sector) een huurprijs tot 1.050 euro per maand en een koopprijs tot 345.000 euro heeft.

Verkoopproces woningen

Inschrijven voor een woning kan pas op een later moment. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven voor de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven.

3. BEREIKBAARHEID EN TOEGANKELIJKHEID

Onderwerpen en vragen

- Bereikbaarheid Rafeissenstraat, Pullman Hotel, en andere bestemmingen
- The Loop
- Toegankelijkheid als u rolstoelgebonden of slecht ter been bent
- Parkeergelegenheid

Reactie Being: Het gebied rondom het VDMA wordt momenteel gekenmerkt met een brei van straten die om het terrein lopen en onderling niet verbonden zijn, waardoor het geheel ontoegankelijk is. In het plan wordt juist verbinding gezocht tussen verschillende locaties en verkeersroutes, waardoor mensen vanuit het centrum sneller hun bestemmingen als het station bereiken.

Bereikbaarheid Rafeissenstraat, Pullman Hotel, en andere bestemmingen

Er komt bijvoorbeeld een route vanaf Mariënhage, langs de Tramstraat, over het terrein van Pullman diagonaal over het VDMA-terrein, met aansluiting op de Raiffeisenstraat. Deze route is voor fietsers en voetgangers toegankelijk. Verder blijft de Raiffeisenstraat (ongewijzigd) toegankelijk voor verkeer van bewoners.

The Loop

Verbinding tussen mensen wordt letterlijk en figuur verder bevorderd door The Loop, een opvallende en herkenbare publieke ontsluitingsroute met een in het oog springende spectaculaire trap. De trap leidt naar het tweede maaiveld op de Zusterflat. Hierdoor ontstaat een omloop binnen het VDMA-terrein die bezoekers verleidt om techniek, design, kennis, cultuur en vermaak te beleven. De realisatie van The Loop vindt op dit moment alleen op het VDMA-terrein plaats en er zijn nog geen concrete plannen om deze door te trekken naar andere gebieden in de stad. Wel maakt de gemeente in haar Verdichtingsvisie Binnenstad Eindhoven duidelijk dat waarde wordt gehecht aan de toegankelijkheid van daken.

Toegankelijkheid als u rolstoelgebonden of slecht ter been bent

Het gehele VDMA-terrein, incl. The Loop, is toegankelijk voor mensen die rolstoelgebonden of slecht ter been zijn. Er komt een openbaar toegankelijke lift die naar het dak van de Zusterflat leidt en naar de openbare ondergrondse fietsenstalling.

Parkeergelegenheid

Op het VDMA-terrein komen ca 100 parkeerplekken. Er komt een grote ondergrondse fietsenstalling waarbij een ruime fietsnorm per woning wordt gehanteerd. Daarnaast wordt het gebruik van deelmobiliteit en OV gestimuleerd.

Het is helaas niet meer mogelijk om na 9 uur s' avonds gratis te parkeren op het VDMA-terrein. In het nieuwe plan voor VDMA wordt autoparkeren tot een minimum beperkt, enkel bestemd voor bewoners. Uiteindelijk wordt het aantal autoparkeerplaatsen uitgefaseerd tot een aantal van 0. Dit sluit aan op de visie van de gemeente als om het centrum van Eindhoven autoluwer te maken (Eindhoven op weg van 19-11-2013). Er wordt op deze plek wel stevig ingezet op fietsparkeren, zo zal er een fietsenstalling gerealiseerd worden voor openbaar gebruik. Er blijven wel diverse betaalde autoparkeerplekken in de nabijheid beschikbaar, zoals de garage van Q-park aan de Ten Hagestraat, om de auto te parkeren.

4. NATUUR EN BIODIVERSITEIT

Onderwerpen en vragen

- Functie stadsbos
- Ontwerpteam
- Toegankelijk stadsbos
- Weesbomen
- Toegankelijk stadsbos

Reactie Being: Het is onoverkoombaar dat een klein deel van bestaande beplanting plaats moet maken voor het nieuwe VDMA. De status van elke boom in huidige situatie wordt verwerkt in een bomeninventarisatieplan. Maar we willen meer. Met een Brabants Stadsbos brengen we de natuur naar de stad.

Functie stadsbos

Het omvangrijke Brabants Stadsbos maakt van VDMA een ecologische hotspot die samen met de groenstructuren langs de Dommel, een ecologisch netwerk van formaat vormen met relevantie en betekenis voor de regio. Het Brabants Stadsbos is een zorgvuldig aangeplant bos dat op een natuurlijke manier zal uitdijen tot een echt stuk volwassen stadsnatuur met bijzondere ecologische én sociale functies. Een icoon in de stad. Dit inheemse bos van zo'n 3.500 m² is niet alleen een fijne plek voor insecten, reptielen, vogels en kleine zoogdieren, maar ook voor mensen.

Ontwerpteam

Het ontwerp van het Brabants Stadsbos komt van de hand van DELVA Landscape Architecture & Urbanism. Daarbij wordt continu advies ingewonnen van diverse belangengroepen op gebied van natuur, milieu en cultuurhistorie, zoals Trefpunt Groen Eindhoven (TGE). Ook is een ecooloog en een boswachter betrokken bij de uitwerking van o.a. het bos.

Toegankelijk stadsbos

In de toekomst zal een eigenboswachter nauwlettend in de gaten houden, zowel met oog op natuur als op veiligheid en overlast. Langs het stadsbos komen ook woningen, zodat er altijd zicht is op wat er gebeurt en sociale veiligheid gewaarborgd is. Het gehele openbare gebied wordt ontworpen met duurzame en robuuste materialen die wel tegen een stootje kunnen. Daarnaast is het Stadsbos zo ontworpen dat deze lager ligt dan het omliggende terrein, om betreding hiervan zo veel mogelijk te ontmoedigen.

Uiteraard zoekt het ontwerp balans tussen groen en bebouwing. Zo komt rondom het Brabants Stadsbos relatieve laagbouw. Aansluitend wordt in de initiële beplanting voor het bos rekening gehouden met licht en schaduw. In de verdere uitwerking van het plan wordt bovendien met de landschapsarchitect gekeken naar drukke en rustige zones en daar wordt de situering van de woningen op aangepast.

Weesbomen

Op korte termijn worden reeds bomen geplant op het binnenterrein achter de Zusterflat en zijn 24/7 te bezoeken. Deze 'weesbomen' zijn al lange tijd

voorbested voor het nieuwe stadsbos. Tijdens de bouw gaan ze even uit logeren daarna kunnen ze definitief deelnemen in het stadsbos. Voor de eeuwigheid.

Het is verder een stuk natuur waar je niet te veel beheer gaat doen. Om het bos ook een bos te laten zien moet je het niet te veel betreden. Stadslandbouw heeft juist erg veel beheer en activiteit nodig. Op de Eindhovense Laag zien wij wel kans om stadslandbouw en voedselproductie te laten organiseren door bewoners.

Iedereen is welkom om de verstillings van het Brabants Bos te komen ervaren via de wandelroute die er volledig omheen loopt: The Loop.

5. DUURZAAMHEID

Onderwerpen en vragen

- PV-panelen

Reactie Being: VDMA zet in op de verandering naar een duurzame leefomgeving die past bij een nieuw tijdperk. De focus ligt daarbij op circulaire economie en de transitieopgaven voor klimaat, energie en mobiliteit in de omgeving. Zo wordt uitvoerig nagegaan wat de geschikte locatie is van de PV-panelen voor een optimaal rendement. Daarnaast wordt de volledige bandbreedte bespeeld: van hightech PV-gevels tot lowtech natuur in het Stadsbos met haar variëteit aan ecosystemen.

6. PUBLIEKE PROGRAMMERING

Onderwerp en vragen

- Publieke programmering
- Tijdelijke activatie

Reactie Being: In verleden waren er in de bestaande gebouwen op het VDMA-terrein enkele evenementen en tijdelijke gebruikers. Zo was er een grote tentoonstelling van de Dutch Design Week en van Glow, werd er een Maker Faire gehouden en ging Dave Hakkens er met Precious Plastic op zoek naar slimme manieren om kunststof opnieuw te gebruiken. We juichen toe dat dergelijke evenementen en activiteiten ook kunnen plaatsvinden in het nieuwe VDMA, op korte én lange termijn.

In een aantal fases gaan we het terrein tot aan start bouw activeren. Het liefst waren we al veel eerder begonnen, maar een wereldwijde pandemie gooide roet in het eten. Daarnaast moet alles achter de schermen even goed geregeld zijn.

We beginnen met het tijdelijke bos! Op het binnenterrein komen een aantal bomen logeren. Samen met PlugInCity bouwen we een tijdelijk containerdorp, waarin inkijkjes te zien zullen zijn van het plan. Helaas kunnen we de Garage niet activeren vanwege de vervuiling die daar is aangetroffen.

Wanneer alles goed geregeld is beginnen we omstreeks mei 2021 met het programma in de HUB. De HUB gaat open voor publiek en komt een vergelijkbaar programma als dat er eerder was. Dat programma is nu in ontwikkeling.

In de toekomst willen we kijken of het VDMA-terrein onderdeel kan uitmaken van het programma van Glow en DDW en hier zal rekening mee worden gehouden in de uitwerking.

7. PARTICIPATIE

Onderwerp en vragen

- Participatie

Reactie Being: Iedereen is welkom om mee te denken over de verdere uitwerking van het nieuwe VDMA.

Rekening houdend met (het uitgebreid voorproces van) de tender, liggen een aantal planaspecten vast. De torens, het volume en de verdeling van de programmaonderdelen wonen, werken en inspireren bijvoorbeeld. Wat beloofd is in de indiening, wordt ook werkelijk nagestreefd.

Daarvoor wordt het plan constant doorontwikkeld en aangescherpt. In dat proces worden een aantal uiteenlopende studies uitgevoerd. Bijvoorbeeld naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten, de kwaliteit van de bodem en de vervuiling van de bestaande gebouwen. Ook wordt nauw afgestemd met direct omwonenden en andere belanghebbenden in het gebied. Denk dan aan het effect op verkeer en de omgeving, erfgronden, omgang met erfgoed en het effect op het woon- en werkgenot van het gebied.

Desalniettemin zijn er nog onderwerpen waarvoor we de buurt graag uitnodigen mee te denken. JOIN THE STAGE is een uitnodiging voor iedereen om het podium te betreden. Met ideeën uit de omgeving wordt verondersteld dat het plan alleen maar beter kan worden en nog beter bij iedereen zal gaan passen. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven om mee te denken op een van de volgende onderwerpen:

1. De invulling van de publieke ruimte: het Brabants Stadsbos, het binnenterrein of de Eindhovense Laag
2. De invulling van het publieke programma: The Stage, The Loop of de voorzieningen
3. Met de bewoners van de Tramstraat is gekeken naar de hoogte van het gebouw aangrenzend aan de Tramstraat.

8. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Onderwerp en vragen

- Radiatie en hittestress
- Bezonnings-, geluid- en windstudies
- Zichtkwaliteit



Reactie Being: Doorgaans slaan steden warmte op door de hoeveelheid steen en een gebrek aan groen en schaduw. Dit kan op warme dagen leiden tot een enorm temperatuurverschil ten opzichte van naburig dorpen op het platteland. Om VDMA toekomstbestendig te maken is het plan uitstekend voorbereid op hittestress.

Radiatie en hittestress

Door de groene gevel van de LowRise (17m - 45m) en door de verschillende daktuinen van het gebouw, heeft gebouw C een positief effect op de reductie van hittestress in de omgeving. Overigens hebben alle nieuwe gebouwen van VDMA hebben door hun groene gevels en groene daken een positieve impact en dit geldt vooral voor het nieuw aan te leggen Stadsbos.

Bezonnings-, geluid- en windstudies en Zichtkwaliteit

VDMA houdt rekening met de impact van bezonning en veroorzaken schaduw op de directe omgeving. Naast bezonnings- zijn ook wind- en geluidsstudies onderdeel van het Bestemmingsplan en zullen ter inzage liggen.

De eerste windonderzoeken wijzen uit dat er geen hinder wordt ondervonden in de Tramstraat. Overal heerst een windklasse A, het hoogst haalbare niveau voor zowel doorlopen, slenteren of langdurig zitten. Dat wil zeggen dat hoogbouw op dusdanige afstand van de woningen aan de Tramstraat staat dat dit hoogstwaarschijnlijk geen invloed heeft. Het ontwerp in relatie tot de omgeving komt ook in een windtunnel en de zorg van windverandering in de achtertuinen wordt meegenomen in de uitwerking.

Wij kunnen alleen onze eigen ontwerpen meenemen in de bezonningsstudie omdat de ontwikkeling van Nieuwe Eindhoven zich nog niet in een dusdanig vergevorderd stadium bevindt (hoogte en afmetingen zijn onbekend). Ons ontwerp zal volledig voldoen aan alle eisen van regelgeving en het ontwerp van de torens is dusdanig dat er zo min mogelijk schaduwwerking is.

9. BOUW

Onderwerpen en vragen

- Start bouw
- Bouwlogistiek

Reactie Being: De transformatie van VDMA is een uitgebreid en intensief proces dat uit verschillende fases bestaat. Naar verwachting start de bouw van de eerste fase in de zomer van 2022. Het verdere verloop van de bouw vindt gefaseerd plaats.

Bouwlogistiek

We beseffen dat bouwen in de binnenstad enorme impact kan creëren op de leefbaarheid en veiligheid van de buurt. In samenwerking met naburige ontwikkelingen, waaronder Pullman en de Nieuwe Eindhoven, zullen de aannemers afstemming moeten zoeken over de bouwlogistiek. Op dit moment is voor VDMA nog geen aannemer geselecteerd, maar er zal nauwlettend worden bekeken dat de logistieke keuze zo min mogelijk overlast geeft voor de omwonenden en ondernemers. Het vertrekpunt is en blijft een slimme, schone en veilige bouw(logistiek).

Workshop 'uitzetten Stadsbos' op locatie met omwonende.

Locatie: VDMA-terrein, parkeerterrein Raiffeisenstraat

Datum: 31 mei van 18.00 uur tot 19.00 uur

Uitnodiging aan:

- Omwonenden Tramstraat en Raiffeisenstraat
- Dommeldistrict.
- De mensen die hebben gereageerd op de vacature om deel te nemen aan het team Gebiedsregie
- Bewoners Zusterflat
- Stad en Co

VERSLAG BUURTBIJEENKOMST STADSBOS

Aanleiding

Op het huidige parkeerterrein tussen de Raiffeisenstraat en de Tramstraat wordt in de toekomst een Brabants Stadsbos gerealiseerd. Op een nog leeg parkeerterrein is dat lastig voor te stellen. Daarom zijn alle directe burens van het VDMA-terrein uitgenodigd voor een inloopavond over het Brabants Stadsbos.

Introductie

NulZes heette de mensen welkom en besprak in hoofdlijnen de ontwikkeling en het proces van tender tot nu. Delva nam de bewoners mee in het verhaal van het bos. Delva schetste hoe ze met het bos willen gaan werken, wat er nodig is om een bos te laten zijn en legde uit dat de ontwikkeling van een bos vooral veel tijd nodig heeft. Het zal een proces worden dat geen begin en eindstadium kent, het bos zal altijd in ontwikkeling zijn. De boswachter lichtte toe wat de rol inhoudt van 'wachter van het bos'.

Een aantal aanwezigen waren goed op de hoogte van de ontwikkeling en hadden al verschillende informatiemomenten bijgewoond. Een enkele bewoner was nog niet op de hoogte van de plannen. Ook was er een gloednieuwe bewoner uit de Tramstraat.

De meest gehoorde reacties

Bewoners waren overwegend positief over de plannen voor het bos en de ontwikkeling ervan. Er zijn geen kritische reacties ten aanzien van het plan gekomen. Een bewoner gaf aan erg van vogelgeluiden te houden en hoopte op een rijk dierenleven in het bos.

Voorafgaand aan de introductie kwamen er een aantal gerichte vragen vanuit de bewoners van de Tramremise. Zij waren benieuwd hoe er met de erfgrens om zou worden gegaan. Een bewoner gaf aan dat de ontwikkeling zijn nooduitgang zou

blokkeren. We hebben voorgesteld later persoonlijk met deze bewoner in gesprek te gaan om zijn zorgen te horen en aan de hand van beelden toe te kunnen lichten hoe Gebouw E zou gaan worden.

Workshop

Om gevoel te krijgen bij het formaat van het bos zijn de nieuwe volumes op de locatie inzichtelijk gemaakt. De U-vormige houtbouw is geïllustreerd door vanaf de erfgrans met de brandgang achter de Tramstraat te meten hoe 'breed' het gebouw langs de rand werd. Vervolgens zijn we met de groep over de rand van het bos gaan lopen. Op een aantal punten zijn bewoners stil blijven staan zodat we een rand van mensen rondom het bos konden vormen. Omdat het erg hard ging regenen hebben we deze actie vroegtijdig moeten afbreken. Renee is, om de lengte nog even beleefbaar te maken voor bewoners, naar het uiteinde van het bos gelopen (de korte zijde het dichtst bij de Garage) om vanuit daar naar de overkant te zwaaien (de korte zijde aan de kant van de Dommelstraat).

Na deze activiteit was het de bedoeling een rondje om het bos te gaan lopen en tijdens dit rondje toekomstige belevingen op te halen en te noteren, als input voor het ontwerptraject. Dit laatste onderdeel is door de gure weersomstandigheden helaas komen te vervallen.

Helaas heeft er door de weersomstandigheden ook geen centrale afsluiting plaats kunnen vinden. Met plukjes bewoners is er her en der onder de bomen tijdens het schuilen kort nagepraat. Bewoners reageerden verbaasd over het formaat en gaven aan positief verrast te zijn. Ze zeiden niet verwacht te hebben dat het bos zo'n aanzienlijk stuk zou beslaan.

Overleggen omwonenden Tramstraat (4 afgevaardigden)

De Tramstraat wordt vertegenwoordigd door een 4 tal bewoners en een medewerker van de Gemeente Eindhoven. De bewoners van de Tramstraat hebben een brief ontvangen met de vraag om deel te nemen aan het buurtcomité. In het buurtcomité is besloten om een afvaardiging van de Tramstraat te benoemen. Met als voorwaarde dat de afvaardiging zou zorgen voor een goede terugkoppeling aan de overige bewoners van de Tramstraat. Er vindt verslaglegging plaats van alle overleggen, zodat de verslagen kunnen worden gedeeld.

Tijdens het Gebiedsregie overleg van 26 januari 2021 is naar voren gekomen dat er een tweetal vragen zijn vanuit de bewoners van de Tramstraat:

- De verbinding tussen het VDMA terrein en de Tramstraat
- Programmawijziging van werken naar wonen

In het ontwerp is een ontsluiting getekend van het VDMA terrein naar de Tramstraat. Op dit moment wordt deze doorgang gebruikt als brandgang. Een aantal bewoners heeft aangegeven geen voorstander te zijn van het openstellen van de brandgang ivm mogelijke overlast. Met de bewoners wordt gekeken of we samen een oplossing kunnen bedenken.

Beide onderwerpen zijn besproken. Waarbij de verhoging van de gebouwen ten opzichte van de woningen kritisch wordt bevonden. Een afvaardiging van de Tramstraat is gevraagd om met suggesties te komen. De bewoners hebben inmiddels een aantal suggesties gedaan en deze zijn uitgewerkt in 3 voorstellen. Uiteindelijk is er gekozen voor 1 voorkeursvariant door de bewoners.

Overleggen omwonenden/huurders Raiffeisenstraat

Voor een aantal bewoners en huurder aan de Raiffeisenstraat geldt dat zij niet meer binnen het huidige plan passen. Voor andere geldt dat de bebouwing zeer dicht tegen de panden aan gebouwd gaat worden. Daarnaast zal er tijdens de realisatie overlast ontstaan. Op verschillende manieren wordt contact onderhouden met de huurders/bewoners. Er hebben een aantal fysieke afspraken plaatsgevonden waarbij wordt gekeken naar mogelijkheden om overlast te voorkomen, of waar ondersteuning wordt geboden om een nieuw onderkomen te vinden.

Dommeldistrict, EHVXL, Stichting Beter Eindhoven

Vanaf januari 2021 hebben gesprekken plaats gevonden met vertegenwoordigers van het Dommeldistrict, EHVXL en Stichting Beter Eindhoven. In de gesprekken is stil gestaan bij de invulling van het plan en de bijbehorende planning. De reactie is positief of positief kritisch voornamelijk op de invulling van de publieke plint. Graag wordt er meegedacht over de kansen om koppelingen te maken met de omliggende ondernemers. Daarnaast is ook het aantal m2 horeca gedeeld in verband met de zorg over het aantal m2 horeca qua concurrentie. Aangegeven is dat hier in de plannen rekening mee wordt gehouden en dat de horeca zich centreert in het gebied rondom de Garage.

Afgesproken is om vervolgssessies in te plannen met Dommeldistrict, EHVXL en Stichting Beter Eindhoven.

Stichting Wederopbouw en van Abbe Stichting.

Stichting Wederopbouw en de Henri van Abbe Stichting worden nauw betrokken bij de planvorming in relatie tot de historische panden in het plangebied. Vanaf december 2020 hebben er inmiddels 3 sessies plaatsgevonden op een erfgoedstrategie op te stellen. Deze strategie dient als leidraad voor het ontwerp.

Daarnaast zijn er 3 aanvullende overleggen geweest over de wens om een museum naar VDMA te halen. Deze mogelijkheid wordt inmiddels onderzocht.