

Verlag tweede bijeenkomst Gildekwartier 13 januari 2022

Op donderdagavond 13 januari organiseerden we voor omwonenden en andere geïnteresseerden een digitale bijeenkomst over de ontwikkeling van het Gildekwartier. De bijeenkomst was een vervolg op de eerdere bijeenkomst op dinsdag 12 juli 2021. Destijds werd het eerste plan voor het Gildekwartier gepresenteerd, werden eerste reacties en ideeën verzameld in dialoog met de aanwezigen. Tijdens de vervolgbijeenkomst op 13 januari werd de omgeving bijgepraat over de ontwikkelingen van het plan, was er ruimte voor vragen en werd in aparte themasessies verder gepraat over de uitwerking van het plan.

Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

Projectontwikkelaar KRAGT: Jeroen van Wezel, Bas Hoekstra en Alex Hupkes

Huidige eigenaar: Jurek Verouden

FAAM architecten: Emile van Vught en Michiel Jobse

Adviesbureau Maakdestad: Ruud de Graaf en Maarten Kaptein

Gemeente Eindhoven: projectleider Johan Brands en beleidsmedewerker parkeren Manuela Bosveld

Algemene presentatie

Maakdestad – het bureau dat de participatie verzorgt – opende de avond. Het doel van de bijeenkomst en de omgevingsdialoog werd toegelicht en er werd een samenvatting gegeven van de inbreng uit de eerdere bijeenkomst. In de bijlagen van de e-mail vindt u een overzicht van alle inbreng uit de eerste bijeenkomst met daarbij een reactie van de ontwikkelaar.

Daarna volgde een presentatie van het plan voor de gebouwen en de openbare ruimte. FAAM architecten gaven een update van het bouwplan aan de hand van de meest recente ontwerptekeningen en een maquette. Vervolgens presenteerde KRAGT het plan voor de daktuin, de openbare ruimte en de verkeers-/parkeersituatie rond de ontwikkeling. Bij beide presentaties werd aangegeven hoe de inbreng uit de eerdere bijeenkomst is gebruikt.

Ter afsluiting van de algemene presentatie werd de voorlopige planning van de ontwikkeling toegelicht en was er een eerste vragenronde voor deelnemers. Er werden vragen gesteld over (betaald) parkeren en de hoogte en afsluitbaarheid van de ontwikkeling. Deze vragen werden beantwoord door KRAGT, FAAM en de gemeente. Deze vragen en antwoorden zijn opgenomen in de thematische samenvatting hieronder. U vindt de PowerPointpresentatie van het algemene deel in de bijlagen.





Themagesprekken

We vervolgden de bijeenkomst in drie themagesprekken in 'break out rooms', aparte virtuele ruimtes. De drie thema's waren: 'bouwplan (inpassing/privacy/uitstraling)', 'voorzieningen' en 'daktuin, openbare ruimte en parkeren.' Aanwezigen konden op elk moment wisselen tussen deze ruimtes. Er waren geen deelnemers bij het themagesprek over voorzieningen. Daar is dus ook geen samenvatting van. De opbrengst van het gesprek over de andere twee thema's is opgenomen in de samenvatting hieronder.

Opbrengst bijeenkomst

Bouwplan

Woningprogramma

Er wordt gevraagd hoeveel woningen er komen en wat de verhouding huur/koop zal zijn. De architect geeft aan dat er 188 woningen komen, waarvan circa 46 koopwoningen.

Inkijk, type woningen en hoogte/schaal ontwikkeling

Een aantal bewoners van de Spinnerstraat maakt zich zorgen om inkijk van balkons van toekomstige woningen. Zoals de balkons nu gesitueerd zijn verwachten zij inkijk in hun tuin/woning. Ook willen ze graag weten wat voor woningen er komen. Sociale huur zou mogelijk tot meer overlast kunnen leiden. Daarnaast verwachten sommige deelnemers inkijk vanaf de daktuin, minder daglicht in hun tuin/woning en hebben zij moeite met de hoogte en schaal van de ontwikkeling.

De architect geeft aan dat de daktuin een rand zal hebben van 2 meter die ingevuld wordt met groen. Zo wordt de toegang tot de rand vanaf de daktuin beperkt. Er zal vanaf de daktuin dus geen inkijk zijn in direct omliggende woningen/tuinen. Daarnaast is er inderdaad een balkon aanwezig in het plan op de hoek aan de zijde van de Spinnerstraat. De ontwikkeling is op basis van het bouwbesluit verplicht om buitenruimte voor woningen te realiseren. Dus die woning moet een balkon krijgen. De positie van het balkon is echter nog te heroverwegen. Het is mogelijk een optie om het balkon om te zetten naar de andere hoek, maar dan kijkt deze in een deel van de privétuin van de nieuwe woningen die in de oudbouw komen.

De hogere bebouwing in het plan is bewust wat naar achter geplaatst om afstand te houden van omringende tuinen. Bij de achtertuin in de Spinnerstraat is afstand gecreëerd met lage bergingen. En de gevel van de nieuwbouw is aan deze kant grotendeels met groen begroeid. Uit een bezonningsstudie blijkt dat er voldoende daglicht zal zijn in omringende woningen en tuinen. De architect doet er binnen de mogelijkheden alles aan om de privacy en woonkwaliteit te borgen. Een deel van het gebouw weglaten is geen mogelijkheid. Verder is met de gemeente afgesproken dat alle huurwoningen middenhuur worden of het hogere segment en dus geen sociale huur. Het grootste deel is middenhuur. De bewoners worden uitgenodigd om met KRAGT verder te praten over de plaatsing van balkons en ramen.

KRAGT geeft aan dat er veel vraag is naar woningen en dat in heel Eindhoven wordt gezocht naar mogelijkheden om woningen te realiseren. De ontwikkelaar levert met het Gildekwartier een bijdrage aan de grote woningbehoefte in de stad. Ze zijn van mening met dit plan op een passende schaal een verdichtingsslag te maken in de Gildebuurt. Om het totaalconcept van wonen, groen en andere functies te kunnen realiseren is de huidige schaal - volumes en bouwhoogtes - nodig. Er is binnen die opgave maximale aandacht voor inpassing in en aansluiting op de omgeving. Juist door het totaalconcept te realiseren zal de ontwikkeling van het Gildekwartier maximaal bijdragen aan de opwaardering van de wijk.



Mogelijke overlast en afsluiten Gildekwartier

Een deelnemer vraagt of er rekening gehouden is met mogelijk geuroverlast vanuit het steegje tussen de Kruisstraat en het Gildekwartier. Hier bevindt zich veel horeca, wat tot geuroverlast zou kunnen leiden. Mogelijke geuroverlast is nog niet exact uitgezocht. De toekomstige woningen zijn wat teruggelegd en daarmee is afstand gecreëerd om de verdunningsfactor van de lucht zo gunstig mogelijk te maken.

Er wordt gevraagd hoe (geluids)overlast binnen en vanuit het Gildekwartier straks beperkt wordt. Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor het bewaken van de 'netheid' op de daktuin. KRAGT geeft aan dat er straks een conciërge is die dit soort dingen in de gaten houdt. Dus bij overlast kan daar iets aan gedaan worden. Daarnaast zijn de meeste woningen huurwoningen zodat KRAGT (als eigenaar/verhuurder) de huurders aan kan spreken bij eventuele overlast. Daarnaast zullen er bij de ingangen van het Gildekwartier afsluitbare hekken zijn. Vooralsnog zal de conciërge het openen en sluiten van de hekken verzorgen. Maar het is ook mogelijk om dit elektronisch te regelen. De hekken zullen ieder geval 's avonds gesloten worden. Inwoners en bezoekers kunnen dan natuurlijk nog wel binnenkomen.

KRAGT is bezig om een politiekeurmerk te verkrijgen voor de ontwikkeling. Daarbij wordt onder andere gekeken naar voldoende verlichting en het vermijden van donkere hoeken en plekken waar mensen zich kunnen verstoppen. De experts betrokken bij het keurmerk kijken nu al mee in het ontwerpproces.

Bouw(verkeer) en asbest

Er wordt gevraagd hoe lang de bouw naar verwachting duurt. KRAGT geeft aan dat dit ongeveer 1,5 jaar zal duren. Er zal geprobeerd worden om alles in een één keer te bouwen. Zodat er zo min mogelijk overlast zal zijn.

Aanwezigen zijn benieuwd hoe het bouwverkeer straks door de wijk zal rijden. KRAGT geeft aan dat je bij een ontwikkeling een logistiek plan maakt dat met de gemeente besproken wordt. Wanneer het zover is zal een plan gemaakt worden dat ook met de buurt gedeeld zal worden. Er zal ook voortdurend gecommuniceerd worden over de planning en plannen. Er zal een meldpunt komen voor overlast tijdens de bouw(voorbereiding).

Een deelnemer geeft aan dat veel oude gebouwen in de Visserstraat asbest bevatten. Hij vraagt hoe hier bij de sloop mee omgegaan wordt. KRAGT geeft aan dat alle asbest in de te slopen panden door professionele partijen zal worden gesaneerd.

Gemeentelijke visie op ontwikkeling en relatie met omgeving

Er wordt gevraagd naar de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van de Visserstraat. Bijvoorbeeld of de gemeente een deel van de bedrijfsfuncties wil behouden. De projectleider van de gemeente geeft aan dat de gemeente achter de voorgenomen transformatie van het gebied staat naar een combinatie van wonen, werken en voorzieningen.

Een omwonende geeft aan dat er qua handhaving verschillende zaken spelen rond de Visserstraat, zoals overlast van dak- en thuislozen. Hij vraagt hoe de gemeente hier nu en in de toekomst mee omgaat. De projectleider geeft aan dat deze problemen niet binnen de ontwikkeling van het Gildekwartier worden opgelost. Hij zal het signaal met medewerkers van de gemeente delen.

Een deelnemer heeft behoefte aan een bredere bijeenkomst over (ontwikkelingen in) de buurt. Hierbij kan onder andere de ontwikkeling van het Gildekwartier vanuit een breder perspectief bekeken worden. Ook



kunnen onderwerpen als de verkeerssituatie, de toenemende drukte en groenvoorzieningen in de hele buurt geadresseerd worden. De projectleider van de gemeente snapt dat er behoefte is aan inzicht in de samenhang van ontwikkelingen in de wijk en hun consequenties. Hij zal de vraag meenemen en denkt dat een breder plan voor de wijk hier een aanleiding voor kunnen zijn.

Openbare ruimte en verkeer

Aandeel groen

Er wordt gevraagd of de gemeente een 'groennorm' hanteert voor woningbouwontwikkelingen. De ontwikkelaar gaf aan dat de ontwikkeling ruim voldoet aan de gestelde eisen (5 tot 8 m² per woning). De ontwikkelaar neemt het realiseren en onderhoud van groen binnen het Gildekwartier voor eigen rekening. Dat is niet goedkoop, maar vindt de ontwikkelaar belangrijk. Mede ook omdat het Gildekwartier langdurig in hun bezit blijft.

Ondergrondse containers

Er wordt gevraagd waar de ondergrondse afvalcontainers voor het Gildekwartier zullen komen. Deze locatie wordt nog onderzocht.

Inrichting Visserstraat en verkeersdrukte

Verschillende omwonenden maken zich gezien de huidige verkeersdrukte (vooral in het weekend) en de voorgenomen ontwikkeling zorgen om verkeersoverlast. Daarbij is de bereikbaarheid voor hulpdiensten ook een aandachtspunt. Ook vraagt een deelnemer zich af of de Visserstraat ingericht gaat worden voor verkeer.

De openbare ruimte in de Visserstraat wordt straks zo ingericht dat er verkeer overheen kan rijden en het niet voelt als een weg. De inrichting ontmoedigt mensen om hard te rijden. De bereikbaarheid van hulpdiensten is in het ontwerp geborgd. Dat is sowieso nodig om een vergunning te krijgen.

(Betaald) parkeren

Verschillende aanwezigen maken zich zorgen over een toename van de parkeerdruk in het gebied, onder andere door de ontwikkeling van het Gildekwartier. Worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd? Is betaald parkeren of alleen parkeren voor vergunninghouders een optie? En hoe kan dit gerealiseerd worden?

KRAGT licht toe dat het aantal parkeerplaatsen in het Gildekwartier is gebaseerd op de parkeertool van de gemeente. Hierbij is rekening gehouden met de toekomstige bewoners en bezoekers (van bewoners en de voorzieningen). Het gaat voor het Gildekwartier om totaal 73 parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd, onder de daktuin. Dat zijn minder parkeerplaatsen dan het aantal appartementen. Dat heeft met voorzieningen in de stad te maken, zoals het openbaar vervoer. Die worden allemaal meegenomen in de parkeertool. Een ontwikkelaar mag overigens ook niet meer parkeerplaatsen realiseren dan de parkeertool voorschrijft. Daarnaast komen er ook, zoals voorgeschreven, 800 (!) fietsparkeerplaatsen binnen de ontwikkeling. Ook zijn er 18 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze worden samen met de gemeente ontworpen.



De beleidsmedewerker parkeren van de gemeente benoemt dat betaald parkeren altijd op verzoek van inwoners ingevoerd wordt. Zij adviseert om niet te lang te wachten met dit proces aangezien de ontwikkeling nu gaat beginnen. Onder andere om straks ook overlast van bouwverkeer tegen te gaan. Het proces om betaald parkeren te bespreken en in te voeren duurt ongeveer een half jaar tot een jaar. Parkeren alleen voor vergunninghouders is voor de gemeente geen optie.

In het Gildekwartier zullen er parkeervoorzieningen gerealiseerd worden voor bewoners en bezoekers. Als betaald parkeren ingevoerd wordt hebben bewoners geen recht op een parkeervergunning. In de Visserstraat zijn nu hoofdzakelijk bedrijven gevestigd. Ook zij hebben stemrecht over betaald parkeren en kunnen een parkeervergunning krijgen (1 per 10 werknemers).

De beleidsmedewerker parkeren stelt voor om een avond te organiseren over betaald parkeren. Hier zullen de bewoners/bedrijven in de Visserstraat en omliggende straten waar het nu gratis parkeren is, per brief voor uitgenodigd worden. De afbakening van het gebied wordt nog uitgezocht door de gemeente. De gemeente zal tijdens deze avond informatie geven over de procedure en het draagvlak peilen. Normaal moeten inwoners het initiatief nemen voor betaald parkeren. Maar gezien de urgentie neemt de gemeente het voortouw. Uiteindelijk stemmen inwoners via een enquête per straat of het betaald parkeren wel of niet ingevoerd wordt.

Er wordt gevraagd wat er gaat veranderen aan de verkeers- en parkeersituatie in de Verwerstraat. Hier zal weinig aan veranderen. Wel wordt het huidige parkeerterreintje verfraaid met een 'pocket', één van de ingangen van het Gildekwartier. Het is nu een rommelige plek met een elektriciteitshuisje. In overleg met de gemeente zullen er mogelijk wat parkeerplekken vervallen om een ruimere/aantrekkelijkere ingang te kunnen realiseren. Deze zullen dan elders in het gebied gecompenseerd worden. Verder krijg je aan de kant van het Gildekwartier een ander gebruik. Er zullen meer mensen wonen, maar tegelijkertijd neemt het winkelend publiek terug door minder bedrijvigheid. Het aantal verkeersbewegingen wordt mogelijk iets hoger, maar het parkeren naar verwachting niet.

Rijrichtingen en kruispunt met Spinnerstraat

Er wordt gevraagd of de rijrichting in de Visserstraat en omgeving zullen veranderen. Zal er bijvoorbeeld eenrichtingsverkeer komen in de Visserstraat? Daarnaast hebben inwoners samen met de gemeente wat aanpassingen gedaan op het kruispunt bij de hoek Spinnerstraat en Visserstraat. Er zijn tijdelijke planten geplaatst om de weg te versmallen en zo het negeren van eenrichtingsverkeer en hardrijden tegen te gaan. Ook de parkeerplaatsen zijn aangepast. Wordt deze tijdelijke situatie in de toekomst gehandhaafd? Ook zijn deze wijzigingen nog niet te zien op de kaart van de openbare ruimte.

Voor wat betreft rijrichtingen zal er niets veranderen ten opzichte van de huidige situatie. De Visserstraat zal tweerichtingsverkeer blijven, maar zou net als nu alleen vanuit het noorden bereikbaar zijn vanuit de Spinnerstraat. De ontwikkelaar heeft wel eenrichtingsverkeer voorgesteld bij de gemeente, maar dit is afgewezen. De verkeerssituatie op het kruispunt blijft hetzelfde, maar in samenwerking met de gemeente zal het kruispunt opnieuw ingericht worden. Zo zoekt KRAGT ook aansluiting met omliggende straten om problemen te verhelpen en voorkomen. De wijzigingen aan het kruispunt zullen in een nieuwe kaart verwerkt worden. KRAGT zegt toe een aangepast kaartje rond te sturen met de toekomstige verkeerssituatie. Deze vindt u als bijlage toegevoegd aan de e-mail.



Deelnemers konden ook via het programma Miro gericht reageren op de inrichting van de openbare ruimte

Vervolg

Deze bijeenkomst was een volgende stap in de omgevingsdialog over het Gildekwartier. De opbrengst uit de bijeenkomst wordt gebruikt bij het opstellen van het buurtadvies: het advies van de omgeving voor de ontwikkeling van het Gildekwartier. Ook zetten we het gesprek gericht door.

Daarvoor zullen de komende periode de volgende activiteiten georganiseerd worden:

- De direct omwonenden aan de Spinnerstraat worden uitgenodigd om met de architect nader in gesprek te gaan over onder andere de positionering van het balkon en het zoveel mogelijk voorkomen van verlies van privacy.
- De gemeente zal voor de Visserstraat en omliggende straten met gratis parkeren een bijeenkomst organiseren over het mogelijk invoeren van betaald parkeren. De gemeente zal tijdens deze avond informatie geven over de procedure en het draagvlak peilen. Uw wordt hiervoor door de gemeente uitgenodigd.
- Wanneer de coronaregels het weer toelaten zal de ontwikkelaar een terugkerend inloopmoment organiseren in de winkel van Verouden op Visserstraat 12. Hierbij kunt u de maquette bekijken en in gesprek gaan met de ontwikkelaars. De eerste mogelijkheid hiertoe is op vrijdag 4 februari van 16:00-17:00 uur. U kunt ook een afspraak maken om langs te komen via info@kragtgroep.nl.