

Vonderpark Kwartier

Terugblik informatieavond Breevast

11 oktober 2022

Vonderpark Kwartier

Onder de naam Vonderpark Kwartier, als onderdeel van het Emmasingelkwadrant in Eindhoven, is Breevast verantwoordelijk voor de realisatie van circa 550 huurappartementen met (commerciële) functies in de plint. Vonderpark Kwartier ligt direct aan de Vonderweg op de plek waar ooit 'het Karkas' stond. Breevast blijft ook na de oplevering van de appartementen in 2030, als verhuurder van de woningen betrokken bij Vonderpark Kwartier. Breevast kijkt als belegger naar de lange termijn kwaliteit van gebouwen, directe omgeving en de beste woning mix en deelt daarom juist de belangen van huurders en gebruikers. Met een blijvende rol als verhuurder onderstrepen ze de verantwoordelijkheid en de kwaliteit waarvoor ze staan.

De eerste bouwwerkzaamheden van Breevast (bouwveld A + B) staan gepland voor de tweede helft van 2023.

In samenspraak

In deze nieuwe fase van planontwikkeling naar uitvoering, worden bewoners, betrokkenen en belangstellenden actief meegenomen in de ontwikkelingen in Vonderpark Kwartier. Niet om draagvlak te creëren voor onze plannen, maar om in samenspraak met de bewoners, ondernemers en stakeholders plannen vorm te geven, te finetunen en maximale meerwaarde te creëren voor de buurt.

Vorige keer is daarmee een start gemaakt. Naast een informatief deel met een presentatie over de plannen en gelegenheid om vragen te stellen, was er een inspiratiesessie waarin ideeën zijn opgehaald over de invulling van de (commerciële) ruimte in de plint, de inrichting van de openbare ruimte én de tijdelijke invulling en activiteiten op de bouwlocatie. Het verslag van deze eerste sessie, de vragen, suggesties en ideeën kun je teruglezen op www.vonderpark-kwartier.nl en de website van de gemeente Eindhoven www.eindhoven.nl

Welkom op deze tweede informatieavond!

Gastheer Peter Blees is opnieuw van de partij en heet alle aanwezigen in De Huiskamer aan de Lichtstraat van harte welkom. Eén ding is duidelijk: Vonderpark Kwartier trekt volle zalen. De opkomst en enthousiasme zijn groot. Ook omdat mensen het oprecht leuk vinden elkaar weer te zien en te spreken. Peter geeft aan dat - in tegenstelling tot de vorige keer waar juist veel ideeën zijn opgehaald - deze avond wat meer zenden en informatie verstrekken is. De architecten gaan namelijk hun plannen toelichten en vooral heel veel plaatjes laten zien.

De plint

Jos Schüssel van Breevast neemt het woord over om allereerst nog even terug te komen op de informatie- en inspiratiebijeenkomst van 19 mei eerder dit jaar. Het verslag daarvan is terug te lezen op www.vonderpark-kwartier.nl

“Wat we toen merkten is dat de invulling van de (commerciële) ruimte in de plint sterk leeft. Begrijpelijk, want de plint bepaalt voor negentig procent de beleving op straat. Bewoners hebben toen aangegeven voorkeur te hebben voor nuttige en leuke voorzieningen als meerwaarde voor de buurt. Voorzieningen die ook 's avonds zorgen voor veiligheid, levendigheid en sfeer. Aanvankelijk ging het bij de plint vooral om huur, maar nu onderzoeken we ook de mogelijkheid van koop, zodat er meer betrokkenheid is en dit leegstand voorkomt.” Nogmaals stelt hij de bewoners gerust: er komen in ieder geval geen grote ketens. In lijn met de wensen van bewoners wordt er gedacht aan de ingebrachte ideeën en worden hiervoor partijen gezocht.

Bloemborrel

Peter Sonnemans van Breevast koppelt kort de laatste ontwikkelingen terug. Qua planning ligt Vonderpark Kwartier op schema. De conceptaanvraag voor de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan ligt bij de gemeente en kan na akkoord van de gemeente in procedure worden gebracht. Parallel zegt Peter dat de aanvraag voor de omgevingsvergunningen voor bouwveld A en B voor het einde van 2022 worden aangevraagd. "We gaan ook met de ideeën uit de vorige sessie aan de slag. Om het bouwterrein aan te kleden en op te leuken gaan we bloembollen poten, zodat we uitkijken naar een kleurrijk voorjaar. Het plan is op 10 december met elkaar de bloembollen te poten met aansluitend een 'bloemborrel'. Breevast voorziet hierin, maar buurtbewoners mogen zelf planten. Een uitnodiging volgt nog en we hopen dat iedereen dit plekje in de agenda alvast reserveert."

De plaatjes van de architecten

Mariska van Eldonk, architect van KENK architecten, trapt af. Zij vertelt over kavel c op bouwveld A dat we verder De Gagel noemen. De Gagel ligt met 104 huurwoningen - 50 sociale en 54 midden- en dure huur - aan een driehoekig plein aan het begin van de groene route, tussen het centrum en PSV-stadion.

In nauw overleg met de Stichting Henri van Abbe heeft KENK architecten gekeken hoe de cultuurhistorische waarde van het gebied een plek kan krijgen. Zo loopt straks de Gagelstraat denkbeeldig door in het gebouw. De industriële uitstraling is een directe verwijzing naar het industriële verleden van Philips op deze plek. Het strakke grid van de gevel met de aluminium ramen, de lichte steen met zwartgeblakerde accenten, de balkons van stalen lamellen en de naam De Gagel op het dak. Op het dak komt een groot terras met picknicktafels en een dichte, groene rand als windscherm, een plek voor bewoners om elkaar te ontmoeten.



Overzicht Bouwveld B



Irma van Oort, KCAP Architects & Planners
Reinoud van der Zijde, LEVS architecten

Bouwveld B is ontworpen door KCAP Architects & Planners en LEVS architecten. Het grenst aan de plek in het Victoriapark waar De Gender weer boven de grond komt. Het is een mooi ensemble van verschillende bouw- delen rondom een binnentuin met daarin als parel het paviljoen.

Het paviljoen ligt middenin het groen en krijgt een groene, natuurlijke uitstraling met veel hout, glas en een kasdak. Dé plek voor de huiskamer in het Vonderpark Kwartier, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte waar je ook een feestje kunt geven of in overleg met de horeca-exploitant samen kunt koken. En met een kas om groente te verbouwen voor de restaurantkeuken en op de begane grond werkplekken en/of showroom 'in het groen'.

Het hoogste bouwdeel A/B heeft een getrapt volume. De verspringende terrassen doen denken aan een 'laars'. Ondanks het volume oogt het gebouw licht en luchtig: het horizontale lijnenspel, de transparante gevel met de lichte baksteen met reliëf, de houten plafonds onder de balkons die mooi corresponderen met de houten kozijnen in de plint. De loggia's en terrassen krijgen groene beplanting.

C1 is het gebouw met de afgeronde hoek, ook als knipoog naar De Gender, die net daar een bocht maakt in het landschap. De lobby in C1 is naast de entree ook echt een ontmoetingsplek voor de bewoners. De gevel is een strak betonraster met grijsgroene kozijnen die met gebogen metselwerk en gebogen glas de hoek omloopt. De plint is uitgevoerd in een stijlvolle groene geglazuurde baksteen.

De bouwdelen C2 en C3 zijn opgetrokken uit een grijs-antraciet-wit gemêleerd baksteen met ook hier de houten afwerking onder de balkons. De bouwdelen hebben een geweldig groene daktuin.

De gemeente aan het woord

Jesper Remmen van Gemeente Eindhoven licht vervolgens de ontwikkelingen toe binnen Emmasingelkwadrant waarvan Vonderpark Kwartier deel uitmaakt. Zo zal Stichting Woonbedrijf ook huurwoningen realiseren in het Emmasingelkwadrant, maar dat laat nog even op zich wachten. Op de beoogde plek staan nu nog woningen waarvoor tot 2028 vergunning is afgegeven.

De Victoriatoren loopt uit de planning. Foolen geeft aan financieel niet uit te komen met de kosten voor de bouw waarin – als eis vanuit de gemeente – ook huurwoningen komen. Foolen is eveneens financieel verantwoordelijk voor de inrichting van het Victoriapark. De gemeente onderzoekt nu of het mogelijk is dat de gemeente zelf het park inricht.

Remmen geeft verder aan dat het eerste kwartaal van 2023 het riool aan de Vonderweg wordt verlegd. De Vonderweg is dan afgesloten voor autoverkeer. Het verkeersbesluit is te bekijken via www.officielebekendmakingen.nl. Wel blijft de parkeergarage bereikbaar. Verder is het streven van de Vonderweg op den duur een 30 km zone te maken.

Gezien de rooilijn van de nieuwe bebouwing wordt er begin 2023 een aantal bomen gekapt aan de Vonderweg. De kapvergunning is te bekijken via www.officielebekendmakingen.nl

En tot slot nog feestelijk nieuws: 15 mei volgend jaar, op de oprichtingsdag van Philips, wordt het stalen beeld van Gerard Philips onthuld! Een geschenk van Philips aan de stad! De onthulling is waarschijnlijk aan het Gloeilampenplantsoen bij Strijp-T, maar uiteindelijk komt het zeven meter hoge kunstwerk in het park. Voor de volledigheid van het verslag vermelden we dat naast de gemeente. Bewoners en architecten ook TAC aanwezig was.

Tot slot: complimenten, opmerkingen, vragen & antwoorden

We doen ons best en mooie complimenten nemen we dan ook dankbaar in ontvangst:

"Respect voor de historie. Dat is vaak ver te zoeken in Eindhoven. In en rondom gebouw De Gagel komt daar echter wel veel aandacht voor!"

Is het mogelijk met Stichting Woonbedrijf het hele gebied tegelijk te ontwikkelen?

Jos Schüssel van Breevast geeft aan daarover graag in dialoog te blijven met Woonbedrijf en Architectenbureau West 8.

Bij het gebouw met de ronde hoek: hoe is verdeling koop/huur, zijn er liften en hoe groot zijn de balkons?
Reinoud van der Zijde van LEVS architecten: "Het zijn alleen huurwoningen, er zijn twee liften en de balkons zijn grof geschat 8 m²."

Wie gaat de huizen in het plan verhuren en hoe is de verdeling van huurhuizen?

Jos Schüssel van Breevast: "Breevast is blijvend betrokken in Vonderpark Kwartier en verhuurt de woningen. De verdeling wordt: 29% wordt sociale huur (tot € 763 huur), 49% wordt middenhuur (ongeveer tot € 1000) en 22% vrije sector huur (boven € 1000)."

Wanneer is de verwachte oplevering?

Jos Schüssel van Breevast: "Naar verwachting is de oplevering van bouwveld A in 2025, bouwveld B eind 2025/begin 2026."

Is het nieuwe plan de toegankelijkheid voor rolstoelen?

Jos Schüssel van Breevast: "Alle gebouwen zijn rolstoeltoegankelijk. De appartementen zijn drempelloos en voorzien van liften."

Heeft de Welstandscommissie het plan al goedgekeurd?

Irma van Oort van KCAP Architects & Planners: "De plannen zijn voorgelegd aan de Welstandscommissie. Die zijn enthousiast. De definitieve goedkeuring moeten we nog op papier krijgen."

Komt er een maquette?

Jos Schüssel van Breevast: "Mogelijk, we kijken of dat een waardevolle aanvulling is op de 3D-beelden."

Hoe is het de ontsluiting van het gebied en het afval geregeld?

Jos Schüssel van Breevast: "De ontsluiting voor bouwveld B voor auto's is de Vonderweg, daar zit de ingang van de parkeergarage. De entree voor voetgangers zit aan de Lumenstraat."

Belangrijk punt: de afvalcontainers!

Vorige keer kwam dit onderwerp ook ter sprake en daarom is er extra aandacht voor.

Jesper Remmen van de gemeente: "De gemeente plaatst zeer waarschijnlijk ondergrondse containers. Dat is het huidige afvalbeleid van de gemeente. Dat zijn perscontainers waar vier keer zoveel afval in geperst kan worden. Inpandige afvalruimte, de wens vanuit omwonenden, neemt volgens de ontwikkelaar teveel vierkante meters in beslag."

Wat kunnen we als omwonenden doen om afval zo goed mogelijk te (laten) verwerken?

Jesper Remmen van de gemeente: "Géén losse zakken bij de containers plaatsen. De volgende die komt denkt dan dat de container vol is en plaatst ook zijn zakken náást in plaats van ín de container."

Totdat er gebouwd gaat worden, willen wij in een veilige buurt wonen, onder andere met voldoende verlichting.

Jesper Remmen van de gemeente: "Een deel van de Lichtstraat is nogal duister. Er staat een extra lantaarnpaal op de planning. En we gaan de lampen laten maken. De aannemer kijkt begin november op locatie en dan kan het werk ingepland en uitgevoerd worden (afhankelijk van beschikbaarheid materiaal en ruimte bij aannemer). We willen ook zorgen voor meer reuring in het hele gebied. Moeilijkheid is echter dat nog niet alle grond in bezit is van de gemeente."

Dank en denkmee@vonderpark-kwartier.nl

We zijn blij met de mooie opkomst. Dat geeft aan dat het leeft. Dankzij de inbreng van bewoners, belangstellenden en betrokkenen worden de plannen steeds beter en mooier. De plannen voor de architectuur, de ontwerpen en de uitstraling van de gebouwen zijn positief ontvangen. Vooral ook de ideeën voor de centrale functie van het paviljoen als huiskamer van de buurt. We merken verder dat bewoners ook het historische culturele perspectief door het denkbeeldig terug laten komen van de Gagelstraat en de naam De Gagel enorm waarderen. Dank daarvoor aan de Stichting Henri van Abbe voor hun inbreng.

In het voorjaar komen we weer terug om jullie bij te praten en de plannen en ideeën te klankborden, maar eerste zien we elkaar hopelijk op 10 december aanstaande bij het poten van de bloembollen. Zoals aangegeven delen we dit verslag via een nieuwsbrief in je mailbox en via de website van de gemeente. Aankomende periode bouwt Breevast verder aan de website van Vonderpark Kwartier (vonderpark-kwartier.nl) waarop we de verschillende bouwdelen uitgebreid gaan toelichten.

Ideeën, tips, suggesties en opmerkingen zijn altijd welkom, mail die naar denkmee@vonderpark-kwartier.nl!

Vragen voor de gemeente? Neem contact op met:

Gied Alferink, omgevingsmanager Gemeente Eindhoven
g.alferink@eindhoven.nl

Eric van Doren, gebiedscoördinator Gemeente Eindhoven
e.van.doren@eindhoven.nl

Jesper Remmen, projectmanager Gemeente Eindhoven
j.remmen@eindhoven.nl