

De Gemeenteraad van Eindhoven

t.a.v. het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening

Postbus 90150

5600 RB Eindhoven

Betreft: Nieuwbouw Vogelzangterrein

10 mei 2019

Geachte raadsleden,

Het Vogelzangterrein is het laatste stuk in onze wijk het Vonderkwartier dat bebouwd gaat worden. Met de bebouwing van het Vogelzangterrein is de wijk blij. Eindelijk komt er een invulling voor het gebied, waar wij al jaren op hebben aangedrongen.

Wij zien dit nieuwbouwproject als toegangspoort en onderdeel van onze wijk. Vandaar dat wij ons in het afgelopen jaar hebben ingespannen om dit nieuwe stuk van de wijk zo goed mogelijk te laten aansluiten op bestaande woningbouw en architectuur. Wij willen vanuit de wijkvereniging oprecht dit nieuwbouwproject omarmen en als kans zien voor onze wijk. Maar we willen ook serieus genomen worden in de risico's die wij zien, op korte en lange termijn.

In april 2018 hebben wij onze eerste bevindingen neergelegd bij de gemeente over het zogenaamde massavolumeplan. Wij hebben o.a. de volgende vraag- en verschilpunten neergelegd:

- De aansluiting van de nieuwbouw in de Albertina van Nassaustraat op de bestaande bouw was architectonisch nog onvoldoende (met name de hoekelementen).
- Het parkeerprobleem wordt in de zienswijze van de gemeente beperkt tot het verdwijnen van het parkeren op het Vogelzangterrein. De parkeerdruk is echter groot. Er worden meer openbare parkeerplaatsen onttrokken dan nu in de stukken lijkt te worden aangegeven.
- Aandacht is gevraagd voor de grondwaterproblematiek en de bestaande vervuiling in tuinen van bewoners (oever van de Gender) en op het Vogelzangterrein.
- Wij hebben opmerkingen gemaakt over het effect op de luchtkwaliteit en een verzoek gedaan om meting vooraf en na realisatie.
- Wij hebben aangegeven als wijkvereniging graag in gesprek te gaan over de beoogde doelgroep en daarmee het verhuurbeleid voor dit project. In onze wijk leeft zowel bij jongeren (starters) als ouderen behoefte om in de wijk te kunnen blijven wonen. Wij zien graag geborgd dat dit project ook toegankelijk en bereikbaar wordt voor de woonbehoeften in onze wijk.
- Tot slot staan wij voor het bevorderen van de sociale cohesie in onze wijk en willen wij graag zorgdragen voor een goede integratie van de nieuwe bewoners met onze wijk.

Aanvankelijk voelden wij ons als gesprekspartner weinig serieus genomen, er leek een verschillende interpretatie te bestaan van het begrip 'samenpraak'.

Pas na de inspraakavond die door uw raad begin van dit jaar is georganiseerd -en waarbij door een aantal van u werd gewezen op de Routeplanner Samenpraak Projectontwikkelaars- , is de communicatie verbeterd.

Uiteindelijk hebben we als wijkvereniging Vonderkwartier gehoor gevonden op een groot aantal punten. De wethouder en de projectontwikkelaar hebben zich daadwerkelijk ingespannen om de communicatie te verbeteren. Resultaat van dit alles is een aantal afspraken waarmee aan belangrijke kritiekpunten vanuit de wijkvereniging tegemoet is gekomen.

Ten aanzien van het proces willen wij u meegeven dat deze ervaring ons veel leerpunten heeft opgeleverd, die naar onze mening mogelijk voor uw raad ook van belang zijn, met het oog op komende trajecten. Het is van belang om vanaf het begin af aan helderheid te scheppen over de rol van de projectontwikkelaar en belangrijke actoren zoals de wijkvereniging en de randvoorwaarden voor de samenpraak. Wij bieden daarom aan om onze inzichten met u te delen in het kader van de voorgenomen evaluatie van de 'Routeplanner'.

Ten aanzien van de inhoud van het voorliggende bestemmingsplan en invulling van het bouwplan geven wij u het volgende mee:

1. Het ontwerp:

Na interventie van de wijkvereniging is er een sterk verbeterd ontwerp neergelegd, waarbij de verbinding met de wijk nu wél is gemaakt. De nestkastjes zijn erg creatief gevonden. Door de optische effecten, oogt het ook minder massief, alhoewel het feitelijk het niet minder massief is geworden qua volume, dus niet aan alle punten is tegemoet gekomen.

2. De parkeerdruk

Het Vonderkwartier ligt als wijk direct tegen het centrum aan. Er is grote parkeerdruk vanuit bepaalde instellingen/ voorzieningen op de wijk. We noemen: PSV, de moskee, zalencentrum Ambassadeur, Vonderhof. En aan de andere kant van de wijk het Summa college. Over de resultaten van het door de gemeente gehouden onderzoek naar de parkeerdruk bij het wegvallen van het Vogelzangterrein hebben we geen overeenstemming bereikt. Het parkeren zal voor de nieuwe bewoners worden gerealiseerd op eigen terrein. Echter de druk op de wijk zal toenemen. Hiervoor zullen te zijner tijd passende -financiële- beheersmaatregelen in overleg met de wijkvereniging moeten worden getroffen.

3. De luchtkwaliteit

Gezien de sterk verontreinigde luchtkwaliteit op de Mauritsstraat zijn we zeer gespitst op de eventuele toename van de verontreinigde luchtkwaliteit bij de toegang van het Vonderkwartier bij de kruising Willemstraat/Lodewijk Napoleonlaan. Toegezegd is dat er voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een 0-meting uitgevoerd zal worden. Wij hebben hier nog niets over vernomen, maar verzoeken u om dit als voorwaarde mee te geven. En uiteraard ook een na-meting wanneer de nieuwe woningen zijn bewoond en het in- en uitverkeer op zijn hevigst is.

4. Sociale veiligheid

Wij hebben de toezegging dat wij betrokken zullen worden bij een overleg met de uiteindelijke verhuurder (pensioenfonds) voor deze woningen, zodat wij tot afspraken kunnen komen over de sociale veiligheid in dit gebied.

5. Toekomstige bewoning

Wij hebben zorgen over de toekomst van de onderhavige huurwoningen in dit nieuwbouwproject, gelet op de ontwikkelingen in andere grote steden met economische aantrekkingskracht. Met name het fenomeen 'opkopen' van woningen en wijken door buitenlandse beleggers, baart ons zorgen met het oog op de betekenis daarvan voor onze wijk. Wij verzoeken uw raad om te onderzoeken welke waarborgen gevraagd kunnen worden c.q. regels opgesteld kunnen worden die voorkomen dat de woningen in onze wijk en stad later voor onze eigen inwoners onbereikbaar en onbetaalbaar gaan worden als gevolg van speculatie.

Concluderend: Wijkvereniging Vonderkwartier zal geen bezwaar maken tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Wij hopen dat u onze aanbevelingen en zorgen in uw overweging mee wilt nemen bij het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan en (toekomstige) bouwplannen. Wij zien uit naar een constructief vervolgoverleg met de gemeente en de projectontwikkelaar. Daarnaast verwachten we graag een uitnodiging van uw raad om onze ervaringen in het kader van de 'samenspraak' met u te delen.

Met vriendelijke groet,

Namens de wijkvereniging,

Ir. T. Castenmiller

Namens werkgroep Vogelzangterrein

Drs. H. Janssen.