

Laagstraat 414-428

Presentatie aangepaste plannen

Stichting Blaarthem

22 februari 2023

Agenda

01. Inleiding

Korte omschrijving van de planvorming.

02. Tijdslijn

Geschiedenis van het project aan de Laagstraat vanaf 2019 tot 2023

03. Eerste schetsontwerp

Gepresenteerd bij de omgevingsdialoog

04. Opmerkingen vanuit de omgeving

Een overzicht van de gemaakte opmerkingen tijdens de inloopavond

05. Aangepast schetsontwerp

Het laatste ontwerp, met hierin de opmerkingen meegenomen.

Inleiding

De panden Laagstraat 414 t/m 428 te Eindhoven staan al enkele jaren.

Er is een positieve grondhouding bij de gemeente over het voornemen van het transformeren naar wonen, op dit moment is er nog geen formele procedure gestart voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Aan de hand van deze presentatie willen wij de huidige stand van zaken verder toelichten.



Tijdslijn



2020 - Heden

Tijlijn

Oktober 2020

Plan wordt voor het eerst gepresenteerd bij de gemeente.



Mei 2021

Aanschaf van de percelen door Schepers Vastgoed

Maart 2021

Akkoord op hoofdlijnen met de gemeente.

Juli 2021

Afspraak Schepers Vastgoed bij Stichting Blaarthem

Tijlijn

September 2021

Waardevolle omgevingsdialoog, waarbij veel nuttige input kwam.

November 2021

Aankoop Laagstraat 428

November 2021

Plannen aangepast naar aanleiding van de omgevingsdialoog.



Februari 2022

Aangepaste plannen ingediend bij de Gemeente ter beoordeling.

Tijdslijn

Mei 2022

Reactie positief vanuit Gemeente, advies is om langs het CRK te gaan waarna er nogmaals met de omgeving geschakeld kan worden.

Oktober 2022

Wisseling van architect, totaal nieuw ontwerp opzet.



September 2022

Beoordeling CRK, NEGATIEF, dient een appartementencomplex te lijken, deze verbeelding niet acceptabel.



December 2022

Akkoord intake op de nieuwe opzet. Advies is om opnieuw in gesprek te gaan met omgeving.

Tijdslijn

Januari 2023

CRK beoordeelt het plan als voorstelbaar, verdere uitwerking verdient aandacht in detaillering.

Februari 2023

Buurt informeren over het nieuw aangepaste plan.



Februari 2023

Gesprek Stichting Blaarthem



Q2/Q3 - 2023

Planning opstellen over vervolg, afhankelijk van de reacties uit de buurt.

Eerste ontwerp

Reeds gepresenteerd



Impressie De Fallastraat



Impressie hoekpunt Laagstraat / De Fallastraat



Impressie Laagstraat

3D Impressies

Project:
Transformatie bedrijfspanden naar wonen Laagstraat 414 t/m 426 (even nummers) te Eindhoven

Ontwikkelaar:

SCHEPERS
VASTGOED

Rullen 15
5674 PC Nuenen
040 - 200 5 888
www.schepersvastgoed.nl

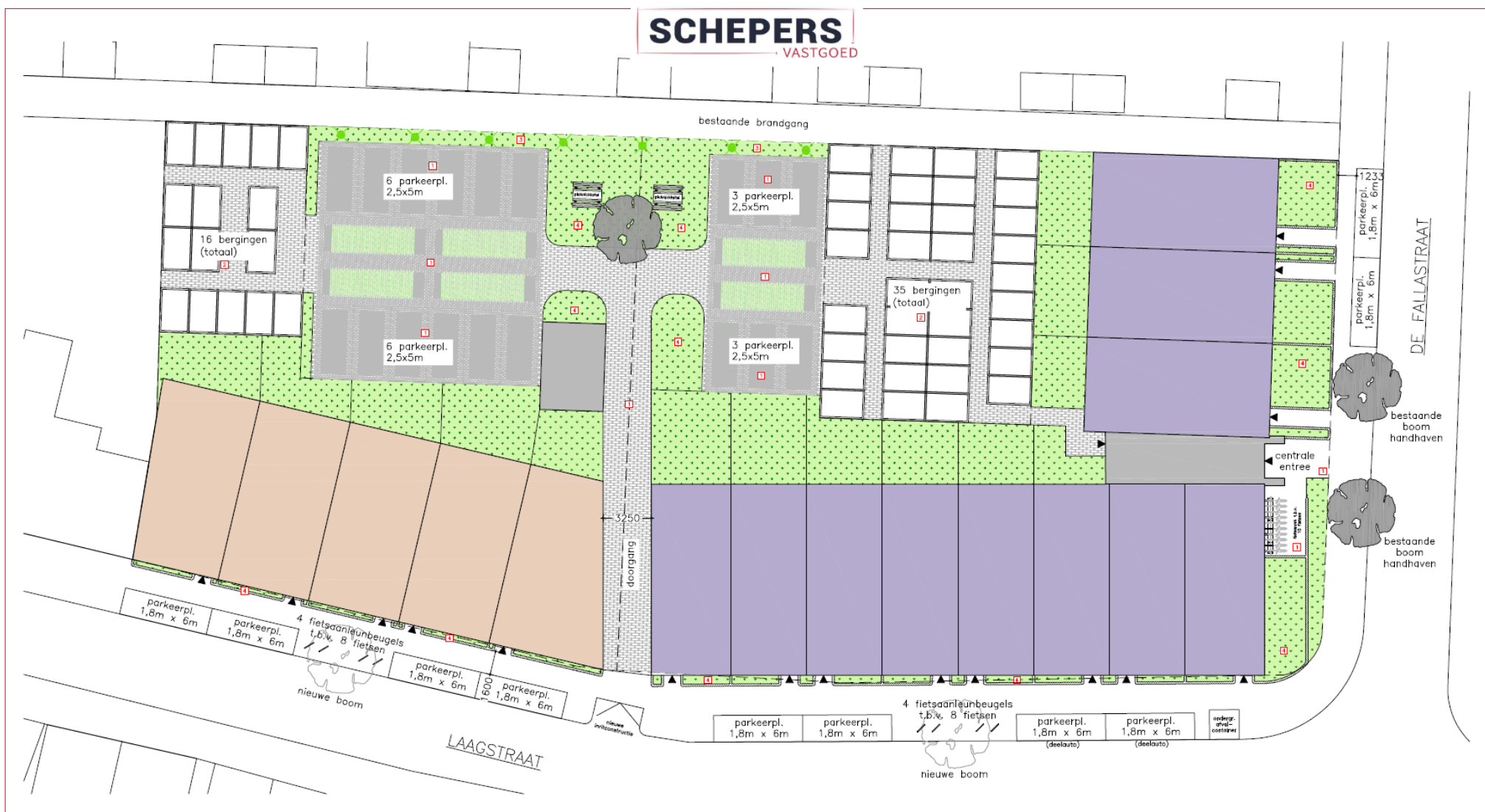
Ontwerp en planvorming:



van santvoort
bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

+31 [0] 73 - 644 72 92
@info@van-santvoort.nl
www.van-santvoort.nl

Burgemeester
Burgerslaan 40A,
5245 NH Rosmalen



Project:

Transformatie bedrijfspanden naar wonen Laagstraat 414 t/m 426 (even nummers) te Eindhoven

Ontwikkelaar:

SCHEPERS
· VASTGOED

Rullen 15
5674 PC Nuenen
040 - 200 5 888
www.schepersvastgoed.nl

Ontwerp en planvorming:

van santvoort
bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

+31 [0] 73 - 644 72 92
@info@van-santvoort.nl
www.van-santvoort.nl

Burgemeester
Burgerlaan 40A,
5245 NH Rosmalen



VOORGEVEL: LAAGSTRAAT



VOORGEVEL: LAAGSTRAAT



ACHTERGEVEL: LAAGSTRAAT

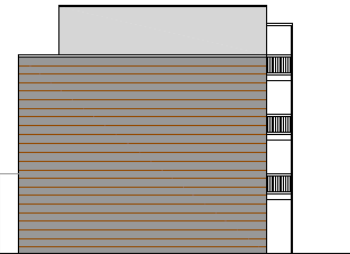


ACHTERGEVEL: DE FALLASTRAAT



VOORGEVEL: DE FALLASTRAAT

centrale
entree



RECHTER ZIJGEVEL: DE FALLASTRAAT

Project:

Transformatie bedrijfspanden naar wonen Laagstraat 414 t/m 426 (even nummers) te Eindhoven

Ontwikkelaar:

SCHEPERS
- VASTGOED

Rullen 15
5674 PC Nuenen
040 - 200 5 888
www.schepersvastgoed.nl

Ontwerp en planvorming:



van santvoort
bureau voor
bouwontwikkeling
bouwkundig ontwerp- en adviesbureau

+31 [0] 73 - 644 72 92
info@van-santvoort.nl
www.van-santvoort.nl

Burgemeester
Burgerslaan 40A,
5245 NH Rosmalen

Omgevings- dialoog

Zalencentrum Eindhoven - Hoogstraat

“

Reacties vanuit de buurt waren positief over het feit dat er eindelijk iets gaat gebeuren met deze verloederde plek. Wel waren er aandachtspunten, waaronder:

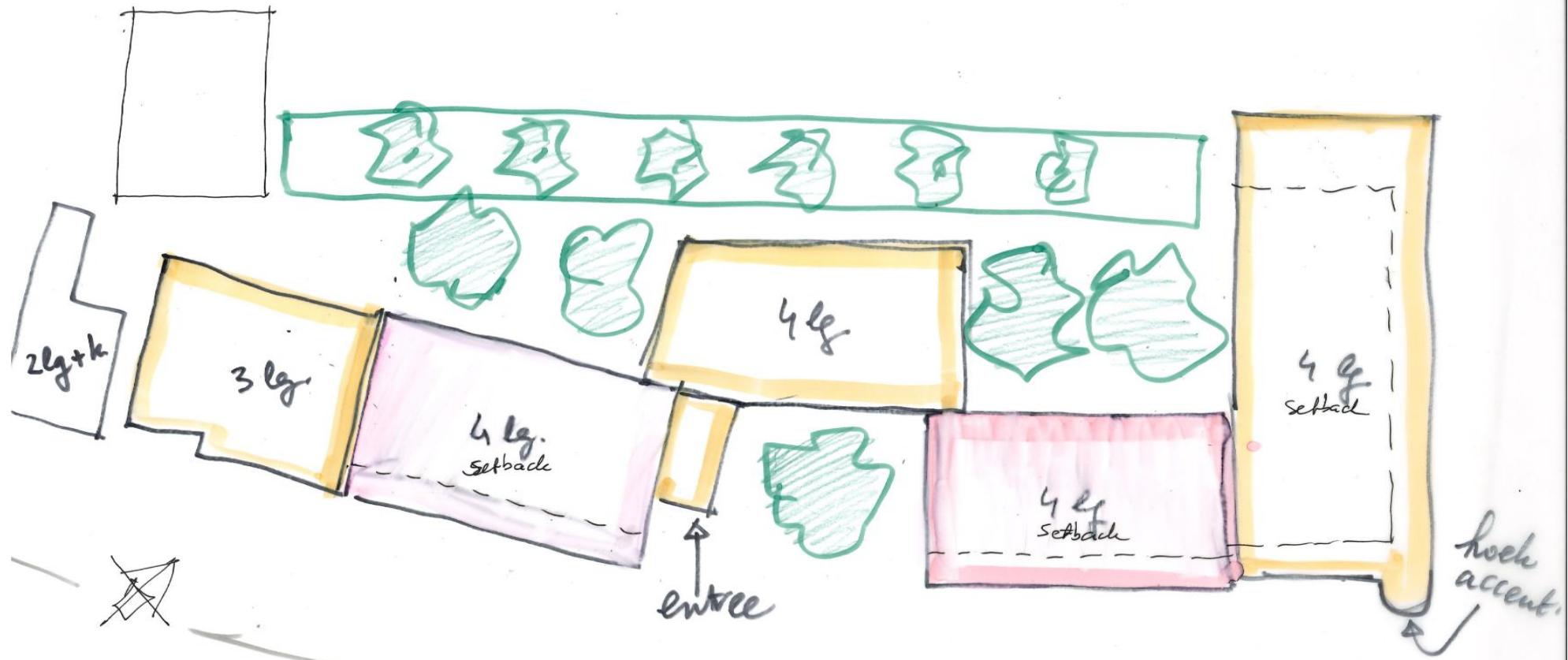
Reacties omgevingsdialoog

- Parkeren, te weinig parkeermogelijkheden
- Fietsparkeren, zorg voor stallingen
- Verkeersstromen, inrit graag verplaatsen
- Afvalcontainers, graag naar binnen terrein
- Sociale veiligheid

- Privacy Schumannstraat
- Overlast tijdens de aanlegfase
- Verloedering buurt tegen gaan
- Doelgroep

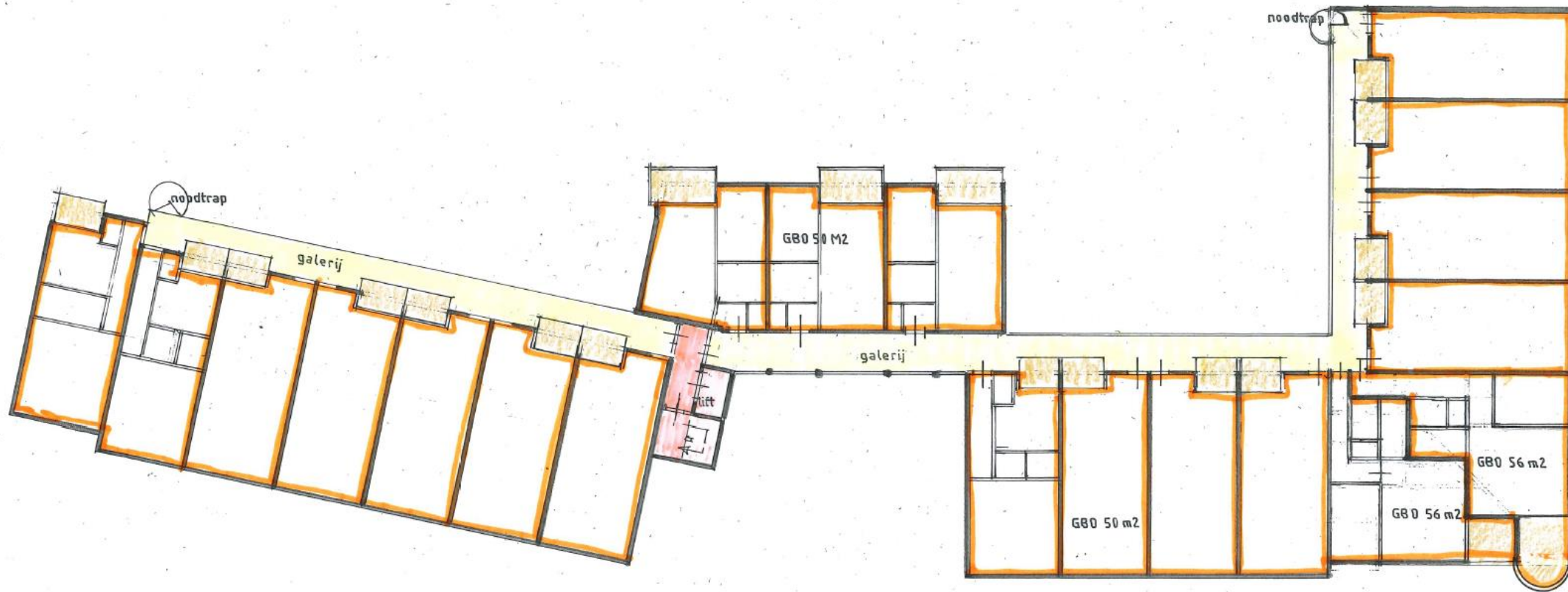
Aangepast ontwerp

Aanpassingen naar aanleiding van het
omgevingsdialogoog

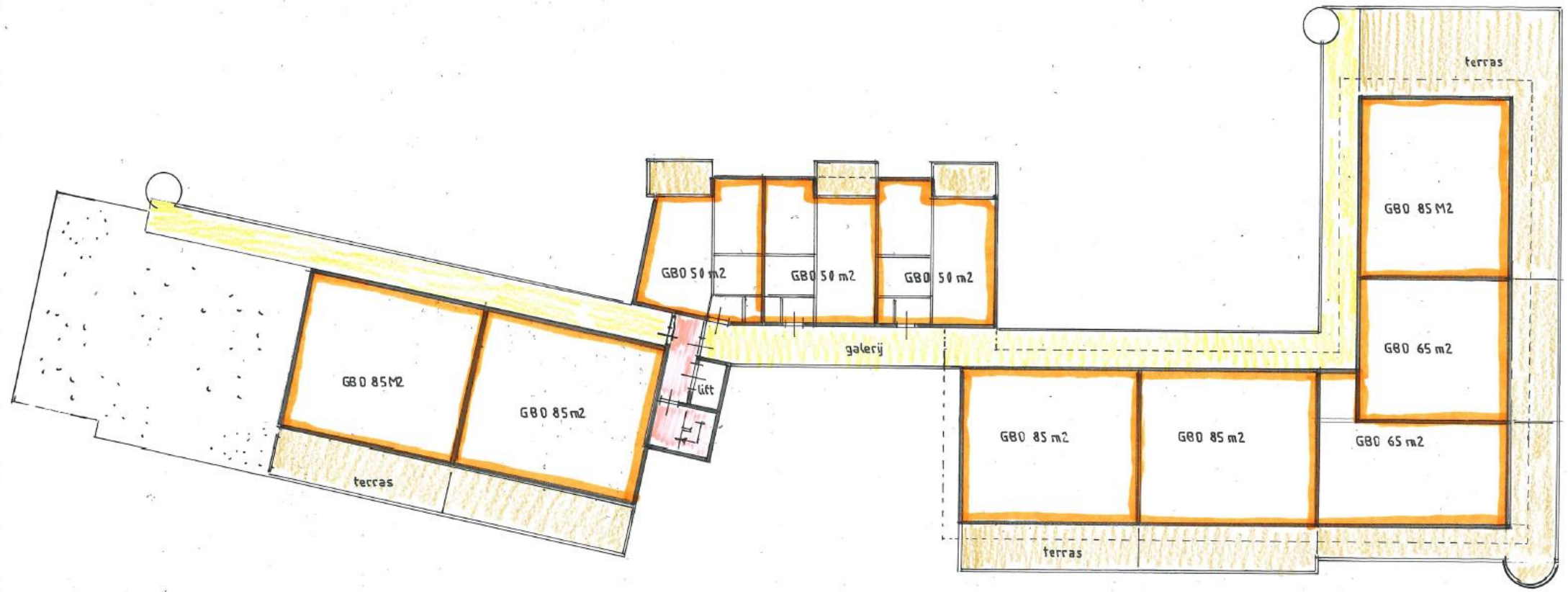




BEGANE GROND
18 app.



EERSTE + TWEEDE VERDIEPING
20 + 20 appartementen



DERDE VERDIEPING

10 appartementen







GEVEL LAAGSTRAAT



GEVEL DE FALLASTRAAT

DOORSNEDE



ACHTERGEVEL

22.458 / *hca*
12.1.23

Wijzigingen in het plan:

Naar aanleiding van de vele op- en/of aanmerkingen zijn er een aantal drastische verandering geweest, waaronder maar niet uitsluitend.

Entree woningen:

Entree van de woningen is verplaatst naar de Laagstraat, zodat de hoofdentree zich in het midden van het complex bevindt, dit zorgt voor meer herkenbaarheid en gelijke loopafstanden naar de verschillende woningen.

Toegang van het binnenterrein:

Entree van het binnenterrein; deze is verplaatst van de Laagstraat naar de Fallastraat. Dit zorgt voor meer overzicht bij het in en uitrijden. Daarnaast verhoogt dit de sociale controle in de rustige Fallastraat, waar op dit moment enkel garageboxen zijn te vinden.

Ook is er lucht gecreëerd, aan de Fallastraat-zijde, er wordt niet meer op de perceelsgrens gebouwd, dit zorgt voor een vriendelijkere overgang naar de Schumannstraat. Dit heeft ook een gunstig effect op de mogelijke schaduwvorming in de tuinen aan de Schumannstraat. Naast het terug leggen zal ook de wens van de groene gevel worden gehonoreerd.

Er wordt op dit moment nog gekeken of het nodig is om de toegang naar het achter terrein af te sluiten middels een poort, dit is een opmerking vanuit de buurt. Er is veel sprake van overlast in de omgeving met hangjongeren, door het terrein af te sluiten kan dit mogelijk worden voorkomen.

Parkeren:

Zoals bij veel binnenstedelijke ontwikkelingen in de Gemeente Eindhoven is het vraagstuk parkeren het heetste hangijzer, zo ook hier. We hebben het aantal parkeerplaatsen gemaximaliseerd op het binnenterrein. In overleg met de Gemeente zouden we nog kunnen kijken naar de groenstrook aan de Fallastraat, om hier deel mobiliteit te realiseren.

Stedenbouwkundig:

Aan de Laagstraat is een knip in de straatwand gemaakt, deze grijpt terug naar de huidige rooilijnen, door deze knip te maken voorkomen we dat er een massale straatwand ontstaat, daarnaast wordt er een mogelijkheid gecreëerd om meer groen aan de Laagstraat toe te voegen.

Aandachtspunt is om de fietsen van bezoekers op een juiste manier te kunnen stallen, zonder dat dit afbreuk doet aan de mogelijkheden tot groenvoorzieningen. Om hier een juiste invulling aan te geven wordt er nog een Groenplan opgemaakt door een Landschapsarchitect voor zowel de voorzijde als het binnenterrein.

Afval:

Ondergrondse containers, deze kunnen mogelijk in overleg met Cure Afvalverwerking naar het achter terrein worden verplaatst. Aangezien de onderdoorgang is komen te vervallen. Dit zal in een later stadium tezamen met het Groenplan worden bekeken.

Sociale veiligheid:

Enkele bewoners vragen aandacht voor de verpaupering van de buurt. In het nieuwe plan is er een ruimte voorzien welke is bedoeld als ontmoetingsplaats dit om ook meer binding te krijgen met de buurt/wijk, dit draagt bij aan de samenhang en veiligheid.