



Dommelhoef

Terugkoppeling bijeenkomst 03-07-2024

Inleiding

De locatie Dommelhoef wordt herontwikkeld. Het gaat om de villa, het pand waarin nu het woonzorgcentrum is gevestigd en de buitenruimte eromheen. De ontwikkelende partijen, Woningcorporatie Trudo en Stayinc., zien een kans om op deze mooie plek woningen te ontwikkelen.

Op 3 juli 2024 was de tweede **informatieavond** voor omwonenden over deze ontwikkeling. Naast een algemene presentatie was er volop ruimte om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars, de architecten, de landschapsarchitect en de gemeente.

Dit is een **terugkoppeling** van deze avond. Hierin beschrijven we kort wat er is gepresenteerd en geven we een algemene indruk van de reacties van aanwezigen die meegegeven zijn aan het team.

Wilt u meer informatie? Ga naar trudo.nl/dommelhoef of stayinc.nl/dommelhoef



Ontwikkel- en ontwerpteam

- **Trudo** - Vernieuwende Eindhovense woningcorporatie. Vooral gericht op sociale huur, daarnaast middenhuur en sociale koop.
- **Stayinc.** - Dochter van woningcorporatie Wooninc. Vooral gericht op middenhuur met speciale aandacht voor oudere doelgroep.
- **Bedaux de Brouwer** - Gerenommeerd architectenbureau met extra aandacht voor de bestaande omgeving.
- **Buro Lubbers** - Landschapsarchitecten die Eindhoven groener maken met oog voor de geschiedenis van de locatie.

Huidige situatie

Trudo en Stayinc. zijn eigenaar. Dommelhoef wordt gehuurd door woonzorginstelling Archipel. Het is een woonzorgcentrum met circa 100 woningen en dagbesteding en dagverzorging. De villa is in gebruik als vergader- en kantoorfunctie en dagbesteding.



Dommelhoef vanuit de lucht

Proces

Afspraak: Archipel blijft van Trudo huren tijdens planperiode. Zij zoekt een nieuwe locatie. Het zorgwooncentrum blijft zeker nog tot eind 2025. Wanneer Archipel verhuist, kan de sloop beginnen. Daarna volgt de realisatie van de plannen.



Nieuwe plannen in het kort

Uitgangspunten ontwikkeling

- Huidige gebouw wordt gesloopt. Nieuwe woningen worden geclusterd in één gebouw.
- Woningen sociale huur en middenhuur, voor jong en oud, circa 110 woningen
- Monumentaal karakter villa wordt versterkt. Villa komt losser van gebouw.
- Nieuwbouw passend in omgeving.
- Ruime groene randen, direct groene omgeving
- Huidige bereikbaarheid blijft, aandacht voor parkeren



huidige situatie



plan

impressie nieuwe plannen voor Dommelhof
(let op: de plaatjes lijken al heel 'echt', maar we zijn pas in de schetsfase)



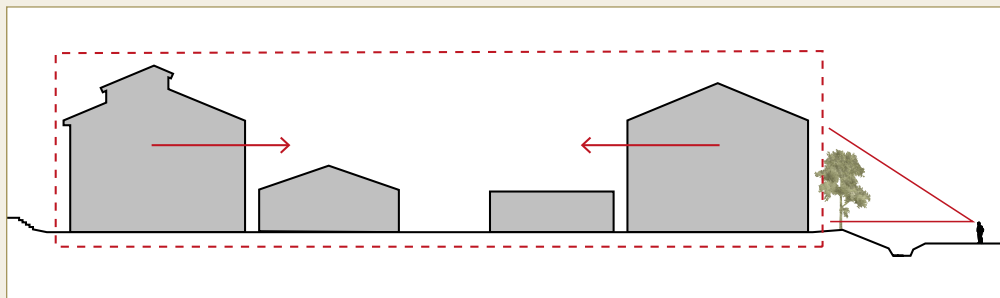
Villa

De villa is een monument en blijft staan. Het karakter van het monument met voortuin en bomenrand wordt versterkt. De indeling van het gebouw beperkt de mogelijkheden voor gebruik. Er is een voorkeur voor een functie die iets toevoegt voor directe omgeving en stad. Wat de functie van de villa wordt, is nog niet bekend. Uitgangspunt is dat de villa een rendabele business-case heeft die langjarige instandhouding van het pand waarborgt.



Nieuwbouw & architectuur

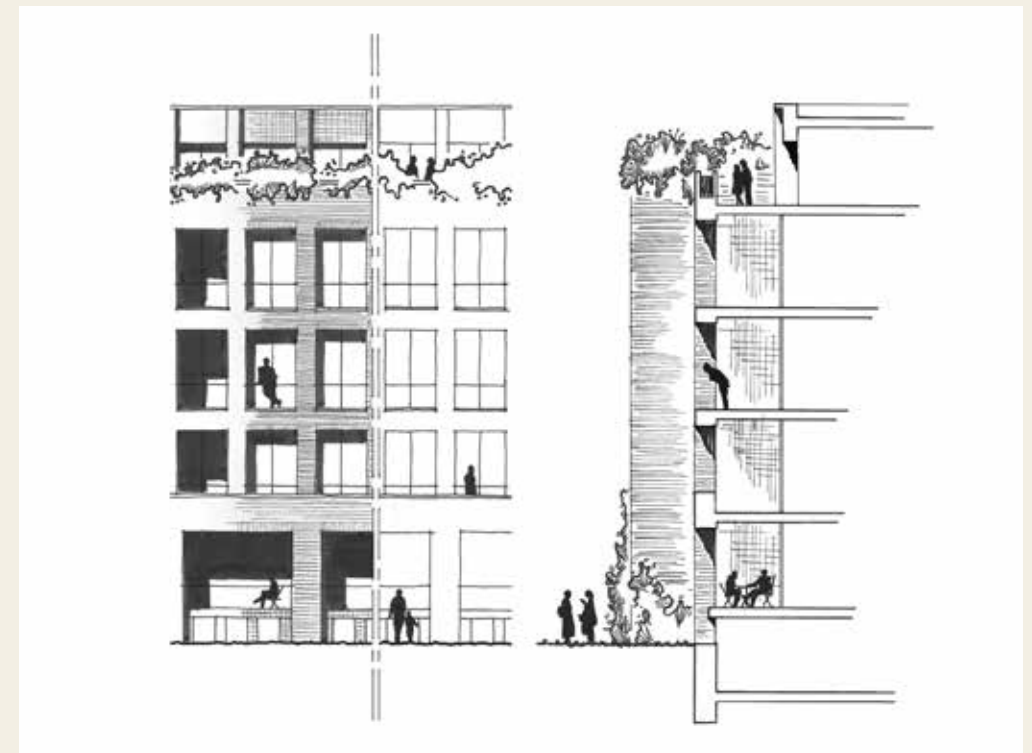
In plaats van het huidige woonzorgcentrum komt een rechthoekig gebouw dat meer afstand heeft tot aan de ene kant de villa en aan de andere kant de straten. De architectuur is geïnspireerd op de gebouwen in de omgeving.



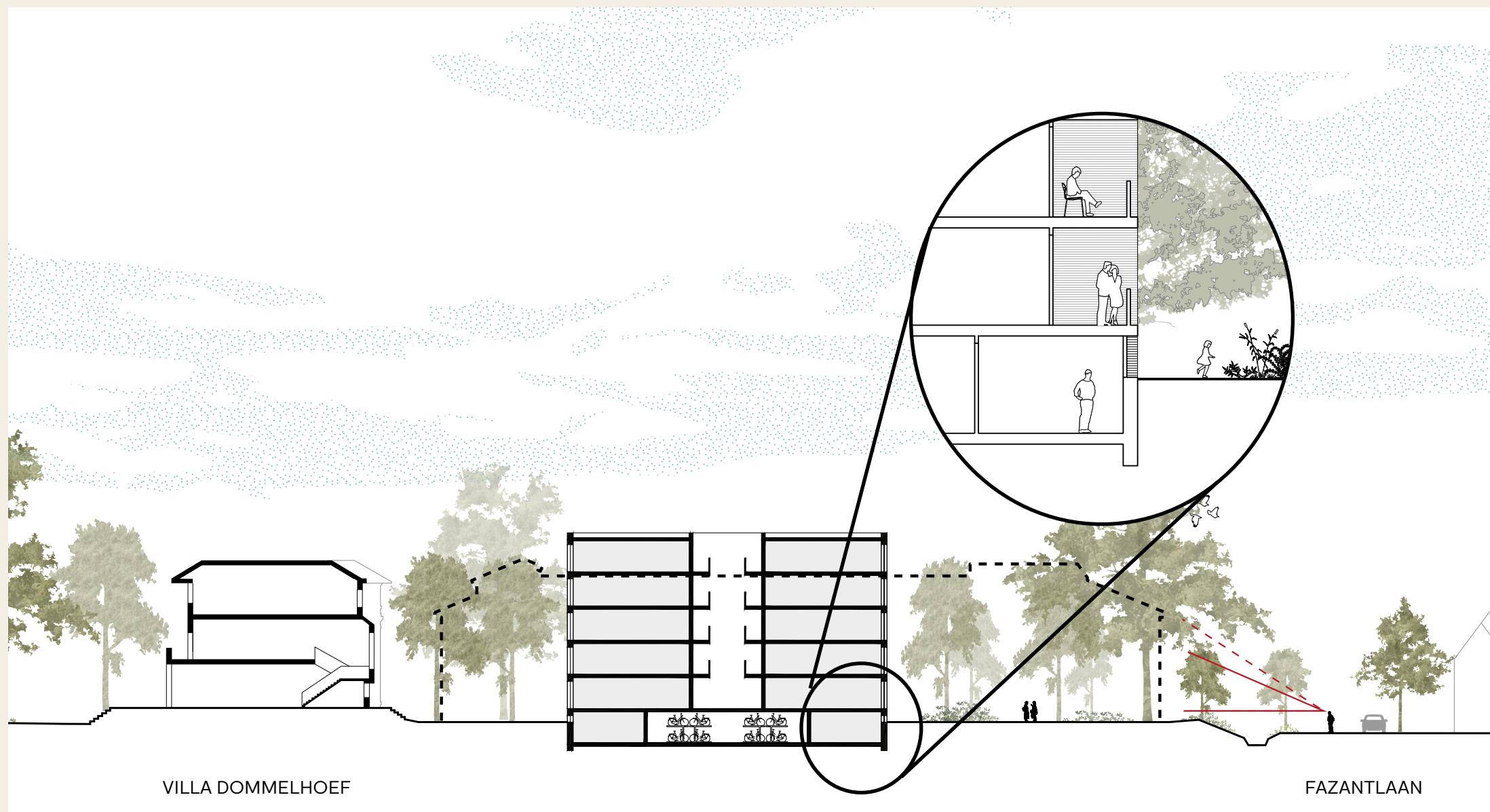
Huidige bebouwing staat dicht op de kavelranden. De aanwezige binnentuin draagt niet bij aan de beleving van de plek voor passanten.



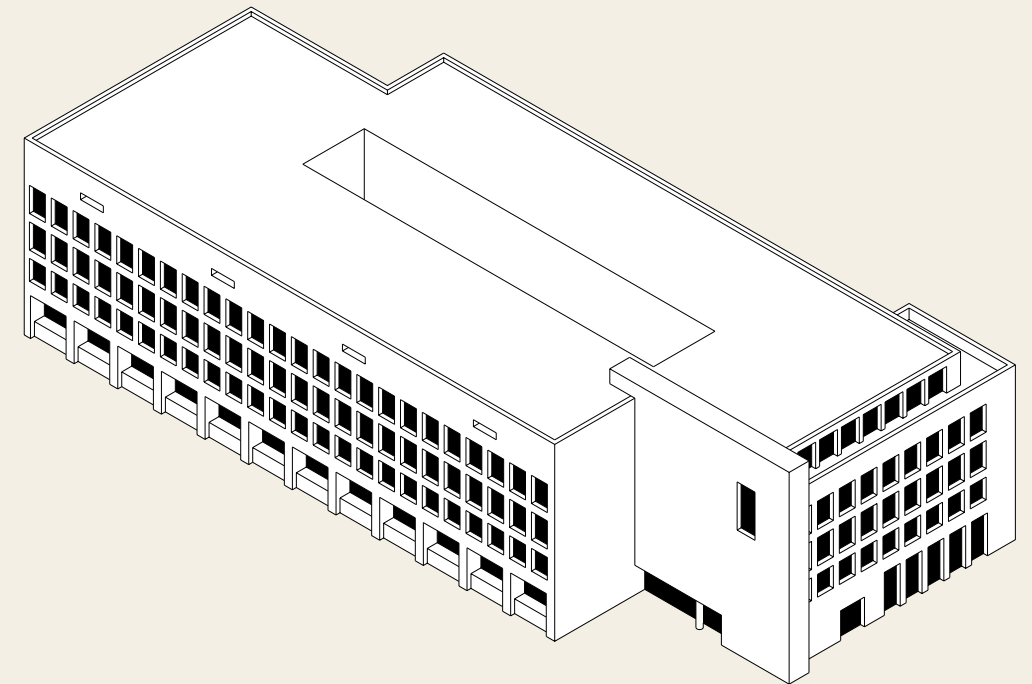
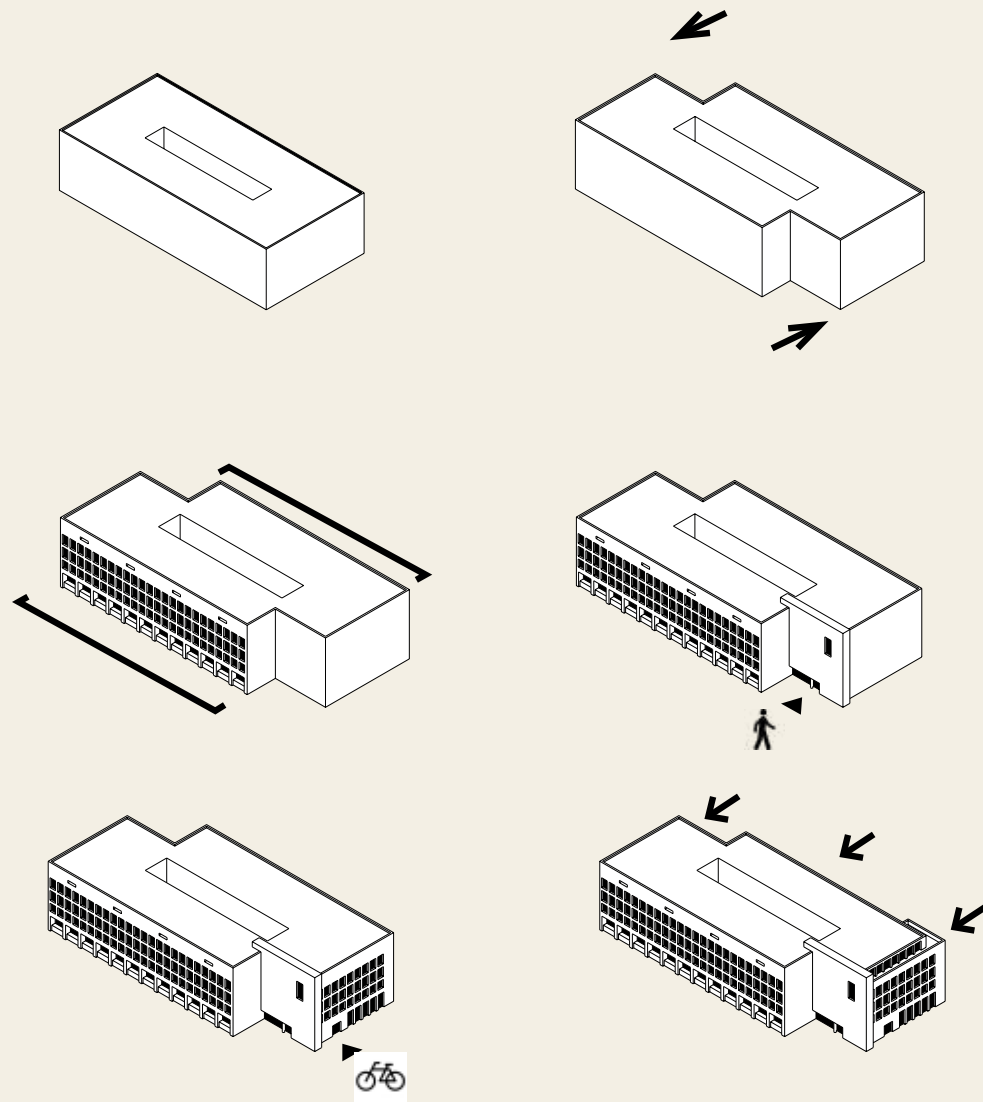
Eén efficiënt volume geeft ruimte voor groen en een mooier zicht vanaf de straat.



Doorsnede van het plan.
De stippellijn geeft de huidige bebouwing
aan.



Voor het ontwerp van het gebouw is uitgegaan van een rechthoek (de meest efficiënte vorm). Daarna zijn er aanpassingen gedaan, vaak geïnspireerd op de omgeving.



huidige schets



Nieuwe buren

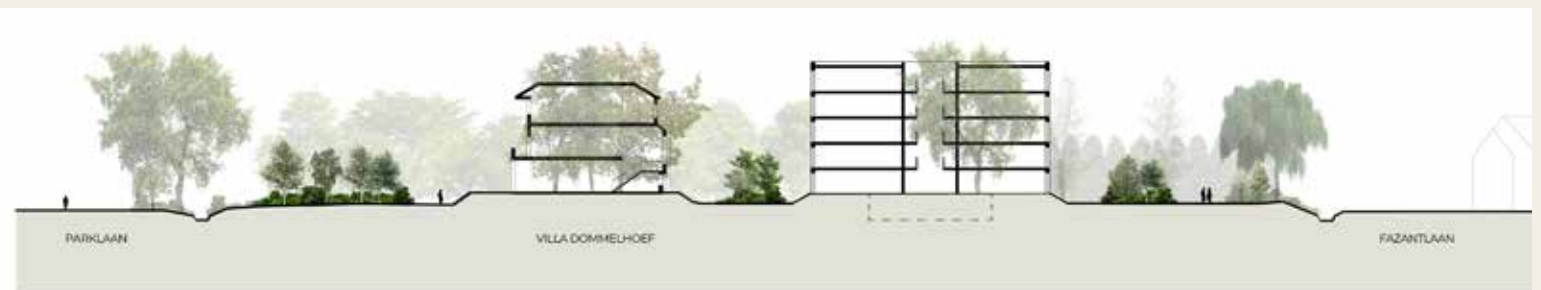
In de nieuwbouw komen woningen in het sociale huur- en middensegment. Er komen zo'n 110 woningen. Wie er komen te wonen is nog niet duidelijk. Bij Trudo huren vaak jongere mensen, Stayinc. heeft speciale aandacht voor ouderen. We streven naar een goede mix van deze groepen. De woningen zijn compact, gemiddeld 60 m². Deze zijn bedoeld voor 1 of 2 personen.



Groene buitenruimte

Bij de inrichting van de buitenruimte halen we inspiratie uit de omgeving. Zowel wat betreft planten en bomen als wat betreft stijl. De beplanting wordt zo gekozen dat er direct veel groen is, niet pas over vele jaren. Er wordt nog onderzocht of en hoe de buitenruimte ook toegankelijk wordt voor anderen.

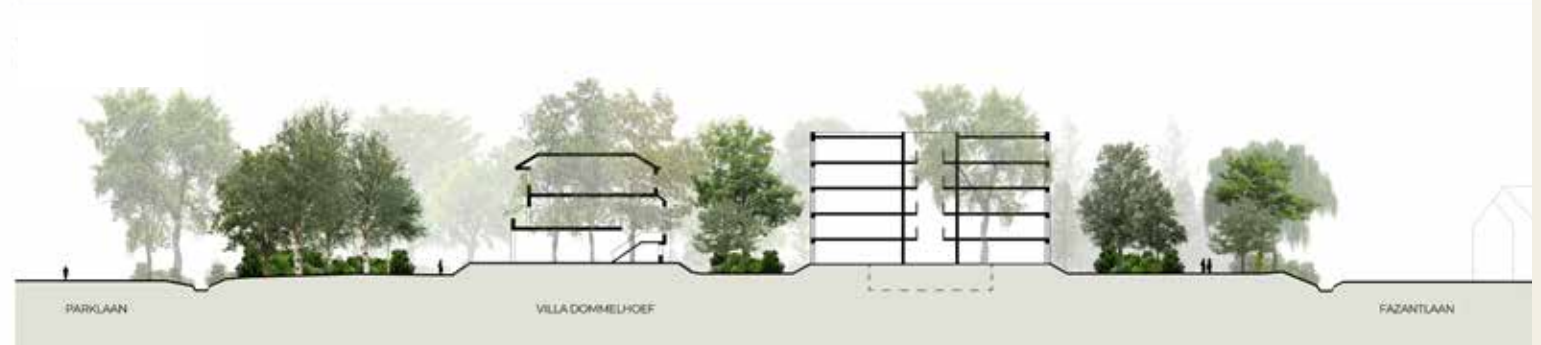
beginsituatie



tussenperiode (na 5 a 10 jaar)



eindbeeld



Parkeren en bereikbaarheid

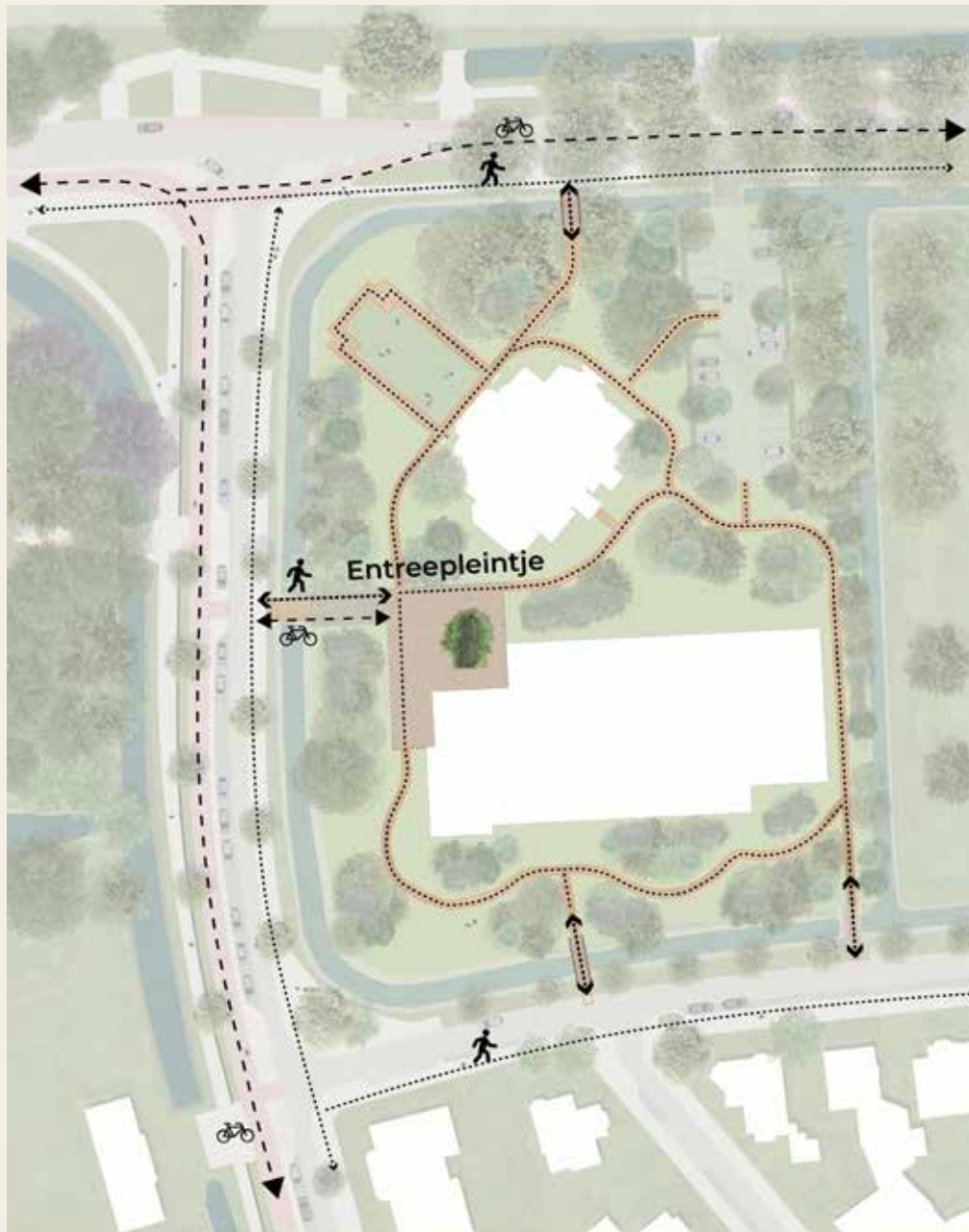
De locatie is eenvoudig te bereiken met fiets en ov. Er blijft een parkeerhof op het terrein voor villa en nieuwbouw. Het aantal parkeerplaatsen is volgens de norm van de gemeente Eindhoven. Het parkeerhof wordt groen ingekleed en is bereikbaar vanaf de Parklaan.

In de kelder komt een fietsparkeerplaats voor de bewoners van de nieuwbouw.

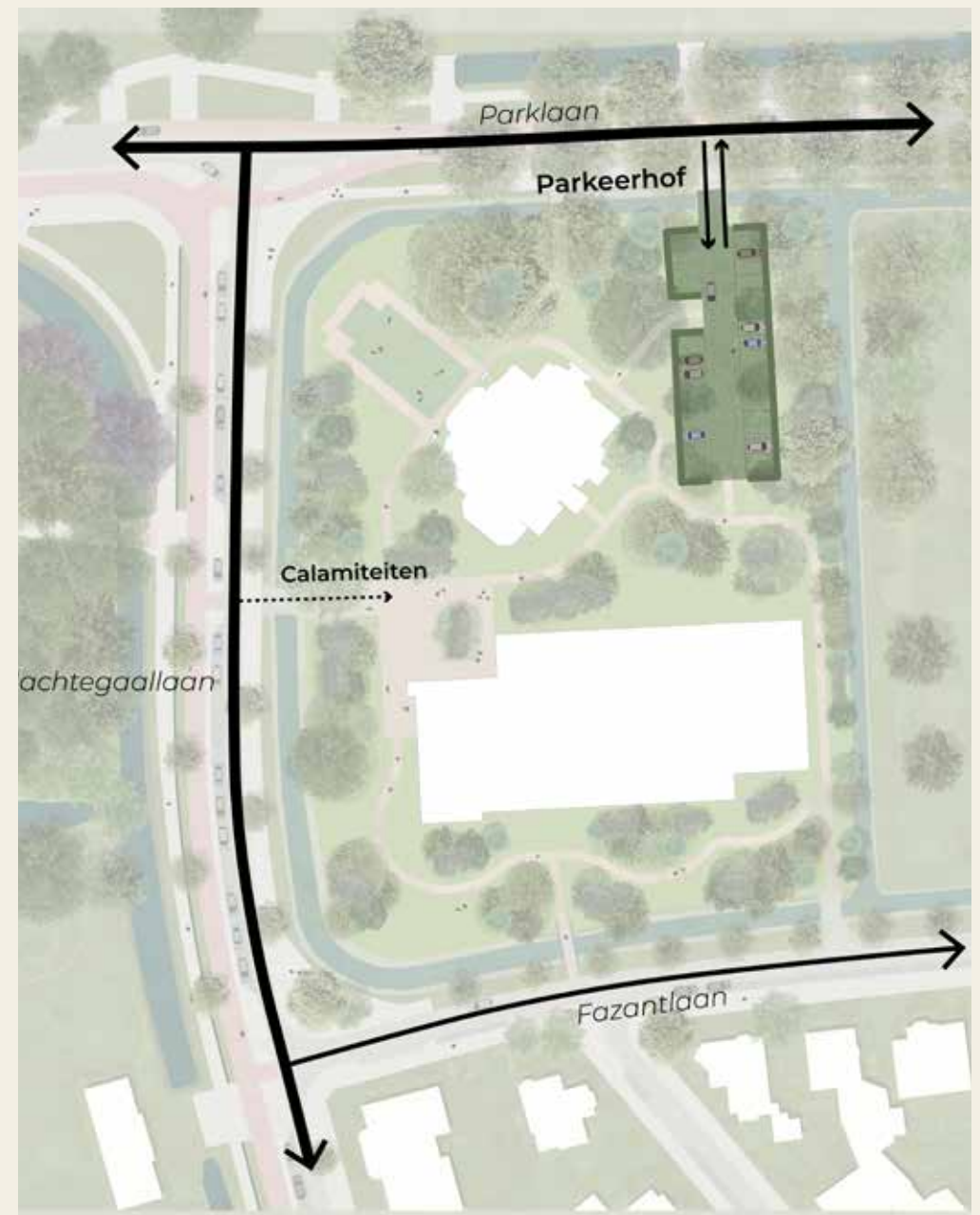
Er komen wandelpaden over het terrein en er komt eventueel een extra bruggetje vanaf de Fazantlaan.



goed bereikbaar met ov en voor langzaam verkeer



routes langzaam verkeer



parkeren en routes snel verkeer



Reacties

De reacties van de bezoekers van de informatiebijeenkomst waren doorgaans positief. Veel mensen denken dat het nieuwe plan beter aansluit bij de omgeving dan wat er nu staat.

Maak meer parkeerplaatsen

wat er nu staat is lelijk, dus slechter kan het niet

Mooi en gedetailleerd!

Graag geen rechte hoeken bovenin maar variatie met hoekjes, puntdak of bomen.

Verhelderende info, geslaagde avond

Minder privacy voor mij, maar ik sta er zeker niet negatief tegenover.

Het ziet er goed uit

Vraag & antwoord

Hoe hoog wordt het nu precies?

Het gebouw wordt ca. 18 meter hoog. Aan de kant van de Fazantlaan zit op een hoogte van 15,5 m bij de bovenste laag appartementen een setback, (een terugliggende laag) in het gebouw.

Er loopt een onderzoek naar de grondwaterstand en de maximale diepte waarop het gebouw kan worden aangelegd. Dit is medebepalend voor de diepte van het souterrain. Het kan zijn dat het gebouw nog iets hoger wordt als het souterrain niet zo diep kan worden aangelegd als bedacht.

Kunnen er luxere appartementen komen in de villa voor buurtbewoners die willen verhuizen?

Hoewel het de voorkeur heeft om de villa een (semi) publieke en/of maatschappelijke functie te geven, is dit niet uitgesloten. Aandachtspunt: Omdat het een monument is, zijn de mogelijkheden voor aanpassingen beperkt.

Waar komt de ingang voor vrachtverkeer?

Dat is nog niet bekend. Samen met de nog te selecteren aannemer en de gemeente wordt een efficiënte route gekozen. Daarbij wordt met verschillende aspecten rekening gehouden. Veiligheid en het beperken van overlast voor

Vraag & antwoord (vervolg)

de omwonenden wordt hierbij nadrukkelijk meegewogen.

Als we als bewoners tegen het hele plan zijn, hebben we daar nog iets over te zeggen?

De locatie is door Trudo en Stayinc. aangekocht met de ambitie om betaalbare woningbouw te realiseren. Dit sluit aan bij de gepresenteerde plannen en de ambities van de gemeente om het woningtekort in de stad terug te dringen en bij te dragen aan de schaa sprong van Eindhoven. Als er ideeën of eventuele zorgen bij de gepresenteerde plannen zijn, horen wij dit graag. De ambitie om op deze plek betaalbare woningbouw te ontwikkelen blijft staan.

Houden jullie rekening met de hoge grondwaterstand?

Er wordt onderzoek gedaan naar de waterhuishoudkundige situatie. Voor de nieuwbouw wordt er een waterhuishoudkundig plan opgesteld en op basis hiervan wordt ook het niveau van het souterrain bepaald.

Hoe gaat het gebouw verwarmd worden?

Het uitgangspunt is om een collectief

energiesysteem toe te passen. Dit wordt nader onderzocht.

Hoe zit het met de norm voor de grootte van de fietsenstalling?

In de gemeenschappelijke fietsenberging is er ruimte voor 3 fietsplekken per woning. Daarnaast worden er plekken gereserveerd voor fietsen die meer ruimte in beslag nemen.

Is er bij het groenontwerp ruimte voor interactie met het water, zoals bruggetjes?

In samenwerking met de landschapsarchitect wordt een plan gemaakt waarin de kwaliteiten van de plek zoveel mogelijk versterkt worden. Hierbij wordt ook gekeken naar de relatie met het aanwezige water.

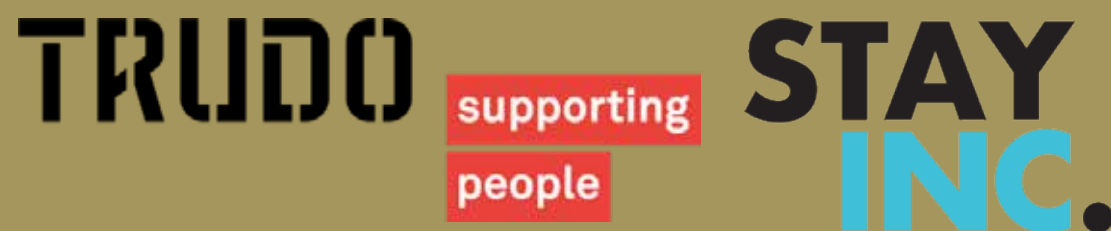
Maken jullie wel voldoende parkeerplaatsen (ook voor gebruikers villa)?

Er worden volgens de parkeernorm van de gemeente parkeerplaatsen gemaakt voor de villa en de nieuwbouw. De hoeveelheid parkeerplaatsen voor de villa is afhankelijk van de functie.

Bedankt voor uw input!

Blijf op de hoogte:
trudo.nl/dommelhoef
stayinc.nl/dommelhoef

Contact:
projecten@trudo.nl,
o.v.v. Dommelhoef



BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw