**TOELICHTING ADVIES BUURTCOMITE DEKEN VAN SOMERENSTRAAT**

**Bijeenkomsten buurtcomité Deken van Somerenstraat 12 en 19 juni 2017**

Beoordeling van de plannen van:

* Stuijvesant cs: ‘Bergen Binnen’
* Heijmans Vastgoed: ‘Deken van Somerenstraat’
* SDK Vastgoed: ‘Nieuw Bergen’

Onderstaande tabel is een letterlijke weergave van wat op de flipover is geschreven tijdens de bijeenkomst. Alleen de volgorde is veranderd. Links staan de genoemde pluspunten, rechts staan genoemde minpunten.

|  |  |
| --- | --- |
| **Stuijvesant +**  +++ proces, inspraak  ++ aansluiting bij de buurt  + toren in het midden  + toren niet te hoog  + verhoudingen  + daktuinen  + leefbaarheid | **Stuijvesant -**  - te lang proces  - grote gebouwen  - veel bouwvolume  - blokkerig, donker  - toren pal naast school  - toren staat er maar tussen  - stenige openbare ruimte |
| **Heijmans vastgoed +**  + toren aan de rand blokkeert niet  + veel ruimte en groen  + veel openbare ruimte  + minste volume en woningen | **Heijmans vastgoed -**  - toren ‘op zichzelf’  - diepgang??  - gericht op langdurig wonen??  - participatie??  - “wij bepalen voor u”  - Oosters??  - veiligheid bij minder woningen? |
| **SDK vastgoed +**  +++ anders, speels  +++ iconisch  ++innovatief  ++ openmaken van pand aan Grote Berg  + hergebruik  + link naar omgeving  + knusse straatjes  + dakvormen  + groen  + veilig  + hotspot  + referentie Strijp S  + architect  + duurzaam | **SDK vastgoed -**  - te apart (?) |

Tevens heeft het buurtcomité twee adviezen aan de gemeente voor de fase van planontwikkeling:

* geef veel aandacht aan verkeer en parkeren, aangezien deze factoren veel impact hebben op het plangebied; kijk ook goed naar veiligheid;
* geef veel aandacht aan mogelijke windhinder, vanwege het plannen van grote en hoge bouwvolumes.

**Koppeling van de plus- en minpunten aan de beoordelingscriteria van het buurtcomité.**

1- Gerichtheid van het plan op langdurig wonen, in goede balans met andere functies.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Stuijvesant cs** | **Heijmans vastgoed** | **SDK vastgoed** |
| Woningmix van sociaal, midden en hoger segment (29 - 290 m2); 77 koop- en 129 huurwoningen, totaal 206 *(gemeente: het gaat om 225 woningen)*. Brede mix van doelgroepen wordt beschreven. Daarnaast niet-woonfuncties: horeca, zakelijke dienstverlening, ambacht en detailhandel *(betreft 4500 m2.* *bron: gemeente)*. | Hof 102 woningen (30 - 180 m2). Van compacte flexwoningen tot open lofts. Gestapeld en grondgebonden.  Mix van sociale en vrijesector. Toren 56 appartementen? in omvang verschillend. Totaal 158? Mix koop/huur?? *(gemeente: het gaat totaal om 175 woningen)*. Woonvormen worden genoemd maar doelgroepen niet. Daarnaast niet-woonfuncties: horeca, kantoor, winkels, maatschappelijk *(betreft 3700 m2. bron: gemeente).* | Woningmix 56 sociale huur, 97 vrijesector huur en 89 koop, totaal 242. Doelgroepen woningtypes globaal beschreven (brede mix gericht op langdurig wonen). Daarnaast 1700 m2 commercieel: duurzame en artistieke  ondernemers, kleinschalige buurtfuncties en -winkeltjes, woonwerk-units, horeca, urban farming. |
| Duidelijk over woningtypen en doelgroepen. Verschil in aantallen is merkwaardig. Aantal niet-woonfuncties niet teveel?? | Lijkt goede balans in verschillende functies maar doelgroepen woningen zijn onduidelijk. Verschil in aantallen is merkwaardig. | Redelijk aantal niet-woonfuncties. Woningtypen en doelgroepen zijn duidelijk. |
| tweede plaats | derde plaats | eerste plaats |

2- Ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen (inclusief herkenbaarheid ‘TDK’).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Stuijvesant cs** | **Heijmans vastgoed** | **SDK vastgoed** |
| Volgens sommigen mooie verhoudingen tussen de gebouwen. Toren in het midden en niet te hoog, Volgens anderen erg veel bouwvolume met grote blokken met donkere uitstraling. Toren staat pal naast de school. De daktuinen zijn een pluspunt. | Toren van 70m is het meest volumineus en vormt niet echt onderdeel van het totaalplan.  Te hoog en risico windhinder? Pluspunt is kleiner bouwvolume in middengebied. | Gebouwen worden anders, speels, innovatief en iconisch genoemd. Volgens een enkeling wellicht te apart. Lof voor wijze van omgaan met pand Grote Berg. Knusse straatjes en dakvormen passen bij De Bergen. Duurzaamheid is zichtbaar toegepast. Iconisch plan zet Eindhoven op bijzondere wijze op de kaart. |
| tweede plaats | derde plaats | eerste plaats |

3- Ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Stuijvesant cs** | **Heijmans vastgoed** | **SDK vastgoed** |
| Wel groen op de (platte) daken, maar op straat is het vrij stenig. Grote bomen Edenstraat vallen samen met nieuw gebouw. | Meeste groen en open ruimte. Grote bomen Edenstraat blijven. Veel (bloesem)bomen en kleine hoogteverschillen. | Op centrale plek een groene invulling. Groene schuine daken maken groen op meerdere manieren zichtbaar. Grote bomen Edenstraat blijven in ere. |
| derde plaats | eerste plaats | tweede plaats |

4- Sociale en fysieke veiligheid.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Stuijvesant cs** | **Heijmans vastgoed** | **SDK vastgoed** |
| Veiligheid veelgenoemd woord in boekje. Veel plintfuncties; ook sociaal veilig in avonduren? Verkeersveilig door primaat voor voetganger en fietser (autoluw). | Gebouwen zijn alzijdig dus goede sociale controle? Wel minder in aantal en dat doet daar enige afbreuk aan. Verkeersveilig door primaat voor voetganger en fietser (autoluw). | Veiligheid veelgenoemd woord in boekje. Gebouwen zijn alzijdig dus goede sociale controle? Aan kleinere straatjes wordt gewoond. Verkeersveilig door primaat voor voetganger en fietser (autoluw). |
| derde plaats | gedeelde eerste plaats | gedeelde eerste plaats |

5- De mate waarin het plan, door zijn impact op de omgeving, respect toont en een meerwaarde heeft voor omringende bestaande functies.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Stuijvesant cs** | **Heijmans vastgoed** | **SDK vastgoed** |
| Plan sluit het beste aan bij de kenmerken van de bestaande buurt. Meeste aandacht voor proces samen met buurt. Veel volume (met ingetogen uitstraling) dus meer verkeer en parkeren. Aandacht voor hergebruik panden. | Weinig aandacht voor proces samen met buurt, partij zegt te weten wat goed is voor de buurt. Door kleinste volume en woningaantal minste impact qua drukte, parkeren etc. | Plan sluit aan bij buurt, op een vernieuwende manier. Veel aandacht voor proces samen met buurt. Veel volume dus meer verkeer en parkeren. Meeste aandacht voor hergebruik panden. |
| gedeelde eerste plaats, mede kwestie van persoonlijke smaak | derde plaats | gedeelde eerste plaats, mede kwestie van persoonlijke smaak |

**SAMENVATTEND: OORDELEN**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Stuijvesant cs** | **Heijmans vastgoed** | **SDK vastgoed** |
| tweede plaats | derde plaats | eerste plaats |
| tweede plaats | derde plaats | eerste plaats |
| derde plaats | eerst e plaats | tweede plaats |
| derde plaats | gedeelde eerste plaats | gedeelde eerste plaats |
| gedeelde eerste plaats, mede kwestie van persoonlijke smaak | derde plaats | gedeelde eerste plaats, mede kwestie van persoonlijke smaak |
| ***tweede plaats*** | ***derde plaats*** | ***eerste plaats*** |

NB: veiligheid, verkeer, parkeren en windhinder worden als bijzondere aandachtspunten door het buurtcomité meegegeven aan de gemeente en de te selecteren marktpartij.