

Participatieverslag

Onderwerp: verslag informatieavond “Muzenlaan 1”

Datum informatieavond: 10 december 2024

Aanwezigen

Naam

Georgeanne van Liebergen

Tessa Dekkers

Manon van Rossum

Natasja Evers

Marlies Zuidam

Fabian

Organisatie

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

FAAM architecten

FAAM architecten

1 | Inleiding

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en de gemeente Eindhoven zijn van plan om een nieuwe woonomgeving te creëren op de locatie aan de Muzenlaan 1. Deze plek, gelegen aan het begin van de Muzenlaan, herbergt momenteel een voormalige autogarage. BPD en de gemeente willen hier tussen de 130 en 160 appartementen ontwikkelen.



Figuur 1. Projectlocatie

De gemeente Eindhoven heeft een participatierichtlijn vastgesteld. Dit project valt onder level 1 van de drie niveaus, zoals beschreven in bijlage 1. Wij hechten veel waarde aan de betrokkenheid van de wijk bij de planvorming en willen verder gaan dan level 1. BPD hanteert drie fases in het participatietraject: eerst verzamelen we informatie over de behoeften en kansen in de buurt. Deze gegevens worden verwerkt in een eerste ontwerp. Vervolgens testen we dit ontwerp bij de omgeving om te verifiëren of we de informatie correct hebben vertaald in onze plannen. Na een feedbackronde passen we het plan aan en voeren we een nieuwe controle uit bij de buurt. De invloed van de bewoners varieert van groot in de beginfase tot kleiner naarmate het proces vordert. In de eerste fase is de invloed het grootst, maar naarmate de plannen verder worden gedefinieerd, neemt deze af.

De communicatie over het project en het proces vindt plaats via de projectwebsite www.ontwikkeling-muzenlaan.nl.



2. Informatieavond | 10 december 2024

Wij zitten nu in de eerste fase: Ophalen. Om invulling te geven aan dit doel is er op 10 december 2024 van 17:00 tot 18:00 een informatieavond voor de omgeving georganiseerd in buurtcentrum Aan de Meet. Onderstaand kan je het verslag vinden van deze informatieavond.

Uitnodiging

Omwonenden en bedrijven in de omgeving van het plan zijn twee weken vóór de informatieavond schriftelijk op de hoogte gesteld van de bijeenkomst. In totaal hebben 455 adressen een uitnodiging per post ontvangen. Daarnaast is de brief via de buurtvereniging naar de hele wijk verspreid. Figuur 2 toont het verspreidingsgebied van de uitnodigingen per brief.



Figuur 2. Verspreidingsgebied uitnodigingen

De informatieavond is door circa 35 personen bezocht. De belangstellenden zijn welkom geheten door een van de initiatiefnemers. Er zijn een zevental panelen gepresenteerd waar mensen langs konden lopen om vanuit verschillende invalshoeken hun input te kunnen geven. Op de panelen stonden de volgende vragen:

- Paneel 1: Wat is er fijn aan deze plek?
 Wat maakt de buurt een thuis voor jou?
- Paneel 2: Wat is er daarnaast nog nodig op deze plek?
 Wat mis je?
 Wat kan er beter?
- Paneel 3-4-5: Referentiebeelden voor gebouwen en omgeving
- Paneel 6: Dilemmalab
- Paneel 7: Wat is mijn droom voor deze plek?

Tijdens het lopen langs de panelen konden de bezoekers hun input geven, zowel mondeling als via stickers en briefjes, en vragen stellen. De algemene indruk was positief, hoewel er ook zorgen zijn geuit. De input is gecategoriseerd volgens de vijf invalshoeken. In bijlage 2 zijn alle panelen met de geschreven briefjes en stickers te vinden.



Paneel 1: Wat is er fijn aan deze plek? Wat maakt de buurt een thuis voor jou?

Er zijn veel positieve aspecten genoemd over de huidige situatie. Er is een goede balans tussen levendigheid en rust, en er zijn voldoende voorzieningen in de omgeving. Bovendien is er groen en zijn er fijne wandelmogelijkheden langs de oude gracht. De actieve buurtvereniging wordt ook als een pluspunt ervaren. Deze kenmerken dragen bij aan het feit dat er veel oudere, vaak alleenstaande mensen in de buurt wonen.

Paneel 2: Wat is er daarnaast nog nodig op deze plek? Wat mis je? Wat kan er beter?

Dit betekent echter niet dat alles perfect is en dat er geen ruimte voor verbetering is. Wat wordt er gemist in de wijk?

Allereerst is er veel vraag naar een buurthuis, een algemene ontmoetingsruimte en daghoreca, al dan niet gecombineerd. Er wordt aangegeven dat er veel eenzaamheid heerst in de wijk, zowel onder ouderen als jongeren. Een ander veelgehoord punt is dat er geen huisarts in de buurt is. Ook kleine winkels, zoals een bakker, slager en drogisterij, worden gemist. Sommige bewoners gaven echter aan dat er in het verleden op het Cassandraplein soortgelijke voorzieningen aanwezig waren, maar dat deze niet hebben weten te overleven. Groenveldje niet echt veel kwaliteit en angst voor hangjongeren.

De verbeterpunten liggen voornamelijk rondom de locatie, niet op de locatie zelf. Veel terugkerende thema's zijn parkeren en verkeer. De Muzenlaan wordt nu gebruikt als sluiproute, en de openbare bewonersparkeerplaatsen fungeren als parkeerhub voor Peppelrode en de stad. Dit leidt tot onnodige parkeerdruk en verkeersdruk voor bestemmingsverkeer. Bovendien wordt aangegeven dat de parkeergarage op het Cassandraplein voor een groot deel leegstaat. Daarnaast zijn er soms problemen met het zicht voor fietsers, de uitritten bij parkeerplaatsen, en rijden bussen te hard.

Ook de hemelwaterriolering zorgt voor problemen bij zware neerslag, en er zijn klachten over trillingen vanuit de weg.

Paneel 3-4-5: Referentiebeelden

Bij de referentiebeelden waren verschillende stedelijke foto's te zien, variërend van traditionele laagbouw tot moderne hoogbouw, zoals de Trudo-toren op Strijp S. Aan het einde van het verslag zijn foto's van de panelen met de referenties opgenomen.

Wat betreft bouwhoogte is er een wisselend signaal ontvangen. Terwijl hoogbouw in de beelden overwegend werd gewaardeerd, zijn er in de gesprekken zorgen geuit over de hoogte en dichtheid van de bouw. Dit betreft vooral het aantal appartementen en de vrees dat de groene omgeving zal verdwijnen. Alle beelden met groene stickers vertegenwoordigen stedelijke, natuurlijke omgevingen. De traditionelere laagbouw, zoals te zien op de rechterafbeeldingen (foto 6 en 7), heeft geen stemmen gekregen.



Paneel 6: Dilemmalab

Bij ontwikkelingen zijn er verschillende dilemma's op diverse onderwerpen. De bezoekers zijn gevraagd naar hun mening over deze dilemma's. De eerste vraag betrof de voorkeur voor het ontwerp van de begane grond: zouden mensen liever hun burens ontmoeten in de voortuin, of zouden ze kiezen voor voorzieningen zoals een yogastudio en een adviesbureau?

De stemmen waren bijna gelijk verdeeld. Veel mensen die voor het ontmoeten van burens kozen, gaven aan dat kleine voorzieningen niet levensvatbaar zijn op het Cassandraplein, en dus ook niet op deze locatie.

De tweede vraag ging over het ontwerp van de groene omgeving: zou dit een collectieve tuin moeten zijn, of zou de focus vooral moeten liggen op hogere natuurwaarden? Hierin was iedereen het eens: de natuurwaarden werden meer gewaardeerd dan de collectieve tuin. Voor het laatste onderwerp was er weer verdeeldheid. Moet het gebouw lager worden en gelijk in hoogte of lager met een accent? De lagere bouw kreeg iets meer stemmen, maar iedereen benadrukte dat het gebouw vooral een 'speelse' opzet moet krijgen en niet moet uitgroeien tot een grote kolos.

Paneel 7: Droom voor de plek

Dit stuk zou ik iets anders aanpakken. Gaan toch niet de droom voor de plek vertalen vanuit 2 bewoners? Die klachten verplaatsen bij wat er anders kan (paneel 2), en hier vooral over de droom hebben. Tot slot konden mensen aangeven wat zij zouden ontwikkelen als zij het voor het zeggen zouden hebben. Twee bewoners gaven aan dat zij het liefste niks zouden doen omdat ze nu helemaal tevreden zijn. Iemand wenste een slagboom voor de parkeerplaatst bij de Muzenbergerflat en dat zijn woning meer waard zou worden door de nieuwe ontwikkeling. Andere wensen waren woningen voor senioren, maar geen goedkopere huur. Geen parkeren op maaiveld, maar wel voldoende parkeergelegenheid.

3 | Vervolg

BPD en de gemeente zullen de komende maanden gebruiken om het ontwerp van het plan verder uit te werken met input van de buurt. Naar verwachting zal er in de loop van 2025 opnieuw een fysieke informatieavond gepland worden. De buurt zal hierover geïnformeerd worden via de website, en omwonenden ontvangen een uitnodiging per post. In de tussentijd kunnen geïnteresseerden informatie vinden en vragen stellen via www.ontwikkeling-muzenlaan.nl.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit verslag of de bijeenkomst, kunt u contact opnemen met BPD via e-mail op ontwikkeling.zuid@bpd.nl of bellen met tel.nr 040 265 98 59.

Met vriendelijke groeten,

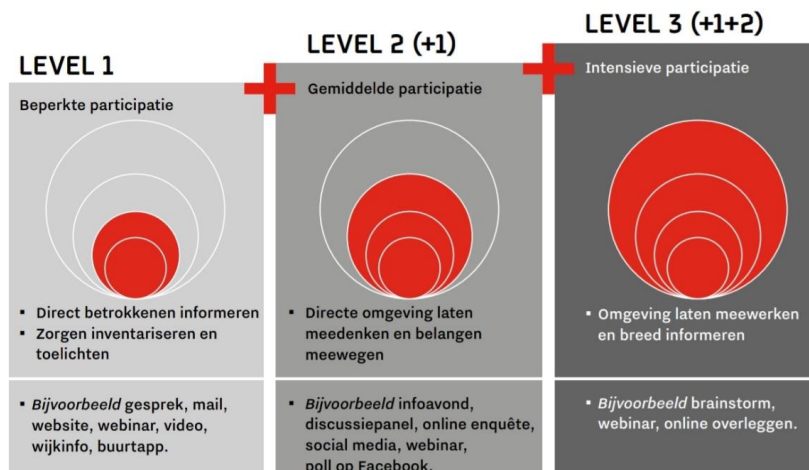


Ontwikkelaar

Bijlage 1 Toelichting participatielevels

BPD wil als initiatiefnemer de mensen die daarbij een belang hebben betrekken bij het uitwerken van de plannen. De mate van participatie is per plan verschillend. Dit plan is volgens de Quickscan participatie van de gemeente Eindhoven aan te merken als 'level 1'.

De doelstelling en toelichting van level 1 participatie is volgens de website van de Gemeente Eindhoven: *"Je initiatief heeft weinig impact op je omgeving. Bekijk wie direct betrokken zijn, bijvoorbeeld de directe omwonenden, ga in gesprek over je initiatief."*



Figuur 2. Participatielevels

Bijlage 2 Inventarisatie panelen

Paneel 1: wat is er fijn aan deze plek? Wat maakt de buurt een thuis voor jou?

1. Balans tussen levendigheid en rust
2. Mooi uitzicht vanuit Muzenbergflat
3. Cassandraplein
4. Je kunt er oud worden
5. Rustige plek, geen overlast
6. Lekker wandelen oude gracht
7. Veel voorzieningen nu aanwezig
8. Actieve buurtvereniging
9. Groenvoorziening
10. Hoge gemiddelde leeftijd, veel alleenstaande
11. Het groene uitzicht nu
12. Uitzicht en privacy
13. Uitzicht en privacy

Wat is er daarnaast nog nodig op deze plek? Wat mis je?

1. Gedeelde ruimte
2. Ontmoetingsruimte
3. Buurthuis, bakje koffie tegen eenzaamheid
4. Buurcentrum voor 20 man, ook te huren
5. Bakker, slager ect.
6. (dag)horeca
7. Koffietentje
8. Horeca wordt gemist
9. Commerciële plint voor dagelijkse boodschappen
10. Kleine winkels zoals drogisterij
11. Mix met commercieel, geen supermarkt
12. Huisarts
13. Huisarts
14. Huisarts
15. Geen hoekjes voor hangjeugd
16. Ontmoetingsplek, bibliotheek

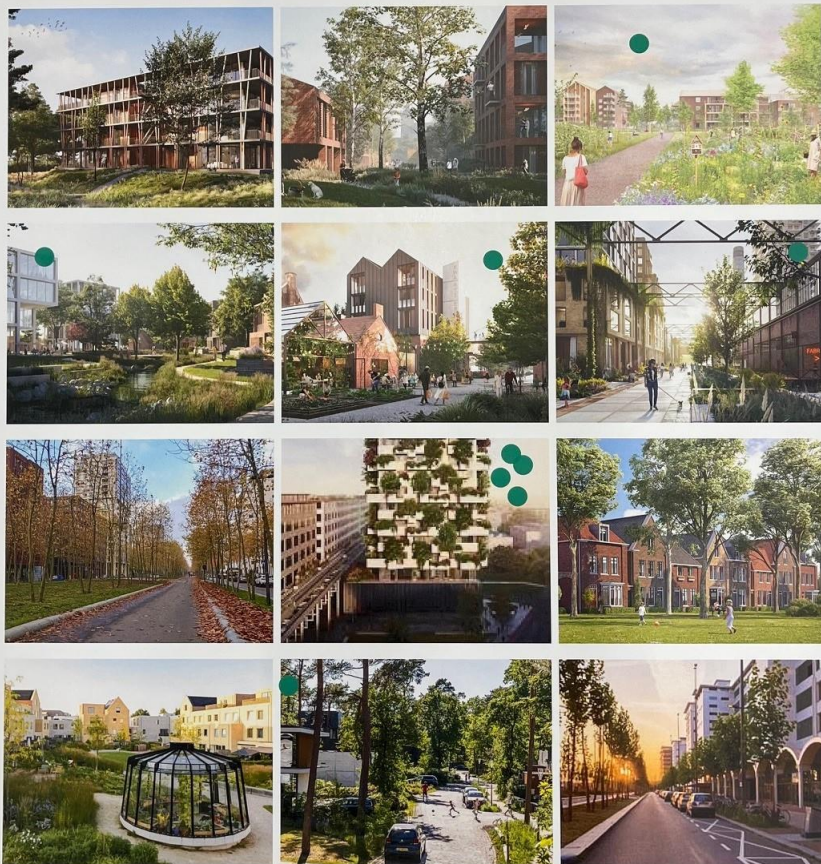
Wat kan er beter?

1. Verkeer, nu een sluiproute
2. Winkels verdwijnen en er komt niks nieuws
3. Te weinig voorzieningen
4. Muzenlaan nu sluiproute, verkeer chaotisch
5. Bussen rijden hard, woningen trillen door nieuwe ondergrond met kiezels
6. Grasveld wordt niet gebruikt
7. Men komt van buiten om te parkeren
8. Zorgen over parkeren van ziekenhuispersoneel
9. Moeilijk parkeren
10. Riolering Muzenlaan probleem als het regent
11. Opvang regenwater
12. Fietspad weinig oversteekplaatsen
13. In-uitgang in relatie tot drukte Muzenlaan, meer overzicht op de weg
14. Nu parkeer hub voor stad en Peppelrode
15. Zorgen om parkeren vanuit Peppelrode
16. Parkeerproblemen
17. Parkeerdruk is te hoog
18. Parkeren is een aandachtspunt
19. Wordt nu geparkeerd vanuit ziekenhuis bij Muzenbergflat
20. Zinkgaten in de weg, 30 zone
21. Zorgen over waardedaling van eigen woning
22. Grens betaald parkeren in de wijk
23. Minder eenzaamheid in de wijk
24. Eenzaamheid is hoog, plek voor ontmoeten
25. Weinig sociale cohesie mede door gebrek aan middenstand

Referentiebeelden:

Muzenlaan Eindhoven

Welk sfeerbeelden spreken jou het meeste aan?



Muzenlaan Eindhoven

Welk sfeerbeelden spreken jou het meeste aan?



Muzenlaan Eindhoven

Welk sfeerbeelden spreken jou het meeste aan?



Ideeën bij de referentie beelden



1. Parkeren onder verhoogd maaiveld
2. Rustige binnenplaats voor kinderen en ouderen
3. Groene omgeving
4. Bewaak uitzicht
5. 130 appartementen is te veel
6. Aantal parkeerplekken is te veel
7. Te dicht bebouwd
8. Niet te hoog
9. Veel groen
10. Erg ideale beelden, wel realistisch?
11. Ontmoeten, denk na over eenzaamheid
12. Connectie met Peppelrode
13. Contact met Peppelrode
14. Er is overmaat in de parkeergarage op het Cassandraplein
15. Hooguit 3 a 4 hoog
16. Geen toren

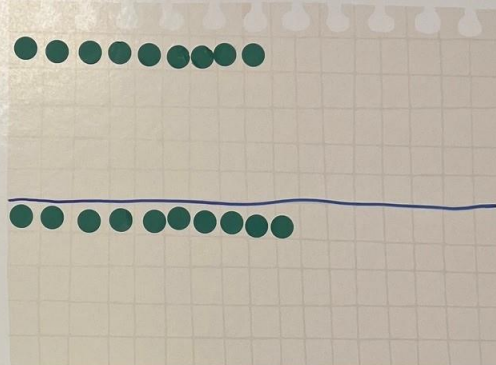
Muzenlaan Eindhoven

DILEMMA In de plint van het gebouw?

Zijn kleinere ondernemingen waar je veel gebruik van maakt zoals een yogastudio, schoonheidssalon en een adviesbureau

óf

Kom je de buur spontaan tegen die in zijn voortuin aan het tuinieren is en geniet van een small-talk

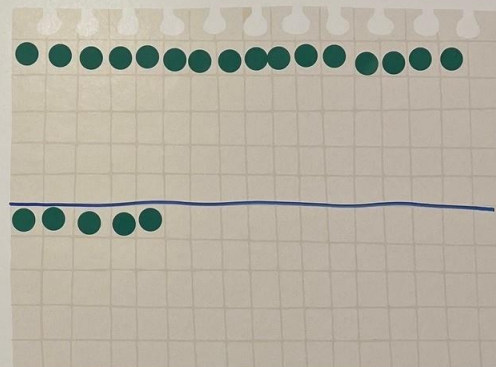


DILEMMA In de groene omgeving?

Staan de grassen hoog en de bomen zorgen voor beschutting en schaduw.

óf

Spreek je iedere zaterdag met je oudere buurvrouw af om in de collectieve buurttuin te werken

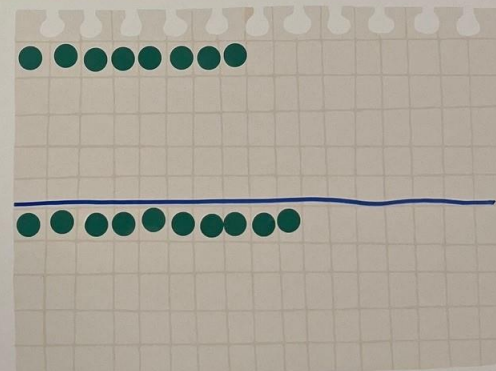


DILEMMA Bouwhoogte?

Het bebouwde volume is 3 tot 4 lagen met een hoogteaccent van 13 bouwlagen

óf

De bebouwing is allemaal ongeveer even hoog met een variatie van 4 tot 6 bouwlagen



Wat is mijn droom voor de plek?

1. Niks nodig, helemaal tevreden
2. Niks graag zo houden
3. Waardestijging van de omliggende woningen
4. Slagboom voor parkeren Muzenflat
5. Geen voorkeur voor goedkoper huur
6. Groen houden
7. Niet te veel hoogbouw
8. Laagbouw
9. Voldoende parkeerplekken
10. Betrokkenheid in de wijk laten groeien?
11. Senioren wonen
12. Geen groot parkeerterrein
13. Ideale omgeving: alles in de buurt

UW MENING?

voor deze
bijeenkomst

na deze
bijeenkomst

