

Participatieverslag Muzenlaan te Eindhoven

Onderwerp: Verslag participatieavond 2 “Muzenlaan 1”

Datum participatieavond: Dinsdag 15 april 2025

Aanwezigen

Naam

Georgeanne van Liebergen
Tessa Dekkers
Liesbeth Peters
Natasja Evers
Marties Zuidam
Fabian
Ries Coomans
Bart Voordeckers

Organisatie

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling
BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling
BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling
BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling
FAAM architecten
FAAM architecten
Gemeente Eindhoven
Gemeente Eindhoven

1 | Inleiding

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en gemeente Eindhoven zijn voornemens om op de locatie aan de *Muzenlaan 1* een nieuwe woonomgeving te realiseren. De locatie ligt aan het begin van de Muzenlaan op de plek van een voormalige autogarage. BPD en de gemeente waren voornemens om hier 130-160 appartementen te realiseren, dit is aan het hand van de eerste participatiebijeenkomst bijgesteld naar 80-100 appartementen.



Figuur 1. Projectlocatie (witte stippellijn)

2 | Werkwijze

Gemeente Eindhoven heeft een participatierichtlijn. Vanuit de richtlijn valt dit project in level 1 van 3, zie bijlage 1 voor de onderbouwing.

BPD vindt het belangrijk om de wijk goed te betrekken bij de planvorming en geeft voor de projectlocatie invulling aan level 2.

BPD onderscheidt drie fases tijdens het participatietraject:

1. Ophalen
2. Ontwerpvarianten verifiëren
3. het ontwerp testen

In december 2024 zijn we gestart met de eerste fase. We zijn gaan ophalen; waar is behoefte aan - waar liggen kansen? Deze informatie hebben we uitgewerkt in eerste ontwerpvarianten en zijn tijdens de participatiebijeenkomst / omgevingsdialoog op 15 april 2025 aan de buurt gepresenteerd. Hebben we de informatie op een juiste manier vertaald in de plannen? Ook zijn er op diverse onderdelen feedback gevraagd. Wat zijn de wensen in de buurt?

Met deze feedback ronde vanuit de bezoekers gaan we het plan bijstellen en de varianten samenvoegen tot één ontwerp. Er wordt een derde nieuwe bijeenkomst georganiseerd om het ontwerp te testen. Hebben we de opgehaalde feedback uit de tweede fase goed vertaald naar het samengestelde ontwerp?

Binnen de gestelde plankaders is de mate van invloed in de eerste fase groot. Naarmate het planproces verder gaat en de plankaders verder gedefinieerd worden, zal de invloed kleiner zijn. De communicatie over het plan en het proces zal verlopen via de projectwebsite www.ontwikkeling-muzenlaan.nl.

3 | Verslag participatieavond 15 april 2025

Wij zitten nu in de tweede fase: Ontwerpvarianten verifiëren. Om invulling te geven aan deze fase is er op dinsdag 15 april 2025 van 17:00 tot 18:00 uur een participatieavond voor de belangstellenden uit de omgeving georganiseerd in buurtcentrum Aan de Meet. Hieronder is het verslag van deze participatieavond te lezen.

Uitnodiging

Omwonenden en bedrijven in de nabijheid van het plan zijn drie weken voorafgaand aan de participatieavond schriftelijk geïnformeerd over de bijeenkomst. In totaal hebben 455 adressen per post een uitnodiging ontvangen. Figuur 2 toont het verspreidingsgebied van de uitnodigingen per brief. Daarnaast is de brief vanuit de buurtvereniging via whatsapp gedeeld met de gehele wijk en is er een aantal belanghebbenden uitgenodigd.



Figuur 2. Verspreidingsgebied uitnodigingen

De participatieavond is door circa 50 personen bezocht. De groep bestond uit omwonenden, een vertegenwoordiging van de Van Abbe Stichting, een ondernemer van het Cassandraplein en een fractielid van Volt. De belangstellenden zijn welkom geheten door een van de initiatiefnemers. Er zijn een veertiental panelen gepresenteerd waar de bezoekers langs konden lopen om vanuit verschillende invalshoeken hun input te geven.

Op de panelen stonden de volgende vragen:

- Wat hebben we opgehaald?
- Hoe hebben we dat vertaald naar de opgave en kernwaarde voor de plek?
- Hoe hebben we dit vertaald naar een ruimtelijk ontwerp?
- Opnieuw informatie opgehaald over de volgende thema's: het ontwerp van het daklandschap, oplossingen voor de toepassing van een buurtwarmtecentrale en parkeren.

Lopend langs de panelen hebben de bezoekers hun input mondeling, via stickers en op briefjes gegeven en vragen kunnen stellen. De algemene indruk is positief, mensen gingen over het algemeen positiever weg dan dat ze binnenkwamen. Ze waren blij verrast de input van de eerste bijeenkomst terug te zien in het ontwerp.

De input is gecategoriseerd per onderdeel:

- 1 | Wat hebben we opgehaald ? (paneel 1)
- 2 | Hoe hebben we dat vertaald naar de opgave en kernwaarden voor de plek ? (paneel 2 en 3)
- 3 | Hoe hebben we dit vertaal naar een ruimtelijk ontwerp ? (paneel 4 tot en met 9)
- 4 | Planning (paneel 10)
- 5 | Wat wil je ons nog meegeven (paneel 11)



1 | Wat hebben we opgehaald? (paneel 1)



Als eerste hebben een samenvatting gepresenteerd wat is gehaald in december 2024.

Er zijn veel positieve punten genoemd over de huidige situatie:

- * zo is er balans tussen levendigheid en rust,
- * zijn er voldoende voorzieningen in de buurt,
- * is er groen en je kan fijn wandelen langs de oude gracht.
- * ook de actieve buurtvereniging wordt als een pluspunt gezien.

Deze eigenschappen maakt dat er veel oudere mensen in de buurt wonen die veelal alleenstaand zijn.

Aan de hand van de cijfers in de grote foto op paneel 1 kan je zien op welk vervolgpaneel een bepaald opgehaald punt terug te zien is in het ontwerp en wat ermee gedaan is.

Onderaan het paneel zijn beelden te zien waarop positief gestemd is tijdens de eerste bijeenkomst afgelopen december en als inspiratie hebben gediend voor het eerste ontwerp.

2: Hoe hebben we dat vertaald naar de opgave en kernwaarde voor de plek? (paneel 2 en 3)

De uitgangspunten van de eerste bijeenkomst hebben we samengevat in onze opgave en ook aangegeven welke kernwaarden daarbij horen. Dit zijn de criteria waarop we het ontwerp zelf beoordelen om te controleren of het plan klopt op de plek.

De kernwaarden zijn:

- * ontmoeten
- * verbinden
- * vergroenen

2 **WAT IS ONZE OPGAVE**
 op basis van de opgehaalde informatie

1. Het gebied minder anoniem maken en zorgen dat mensen het groen kunnen ervaren. We willen dat het gebouw een positieve invloed heeft op de omliggende ruimte.

- Meer groen dat mensen kunnen beleven in plaats van parkeerplaatsen
- Een andere sfeer creëren in de recht-toe-rechtaan bestaande omgeving

2. Klimaat- en sociale problemen oplossen door een nieuwe kijk op de wijk.

- Eenzaamheid tegengaan
- De ecologische waarde van de plek verbeteren in de stedelijke omgeving
- Woningen toevoegen waar behoefte aan is



3 **KERNWAARDEN**
 voor het project



ONTMOETEN

- verbinden op verschillende schaalniveaus
- creëren van kleinschalige en intieme plekken

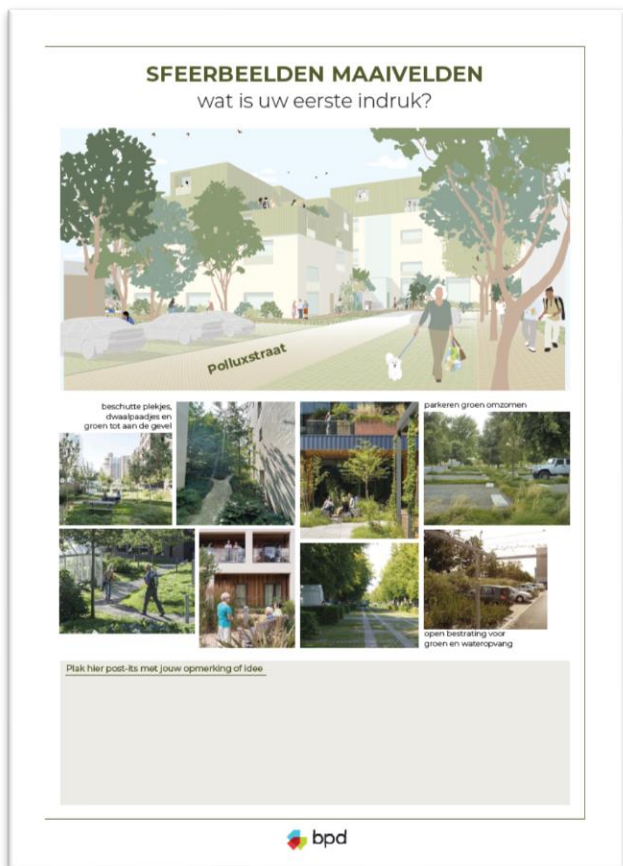
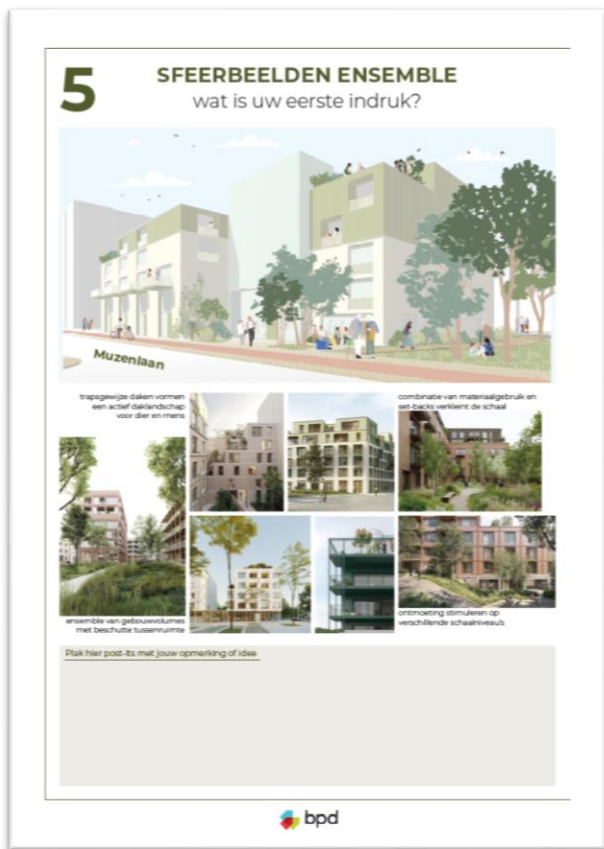
VERBINDEN

- inweven in de buurt
- werken aan een veerkrachtige community door meer diversiteit van doelgroepen

VERGROENEN

- meer stedelijk beleefbaar groen
- gebieden ecologisch koppelen



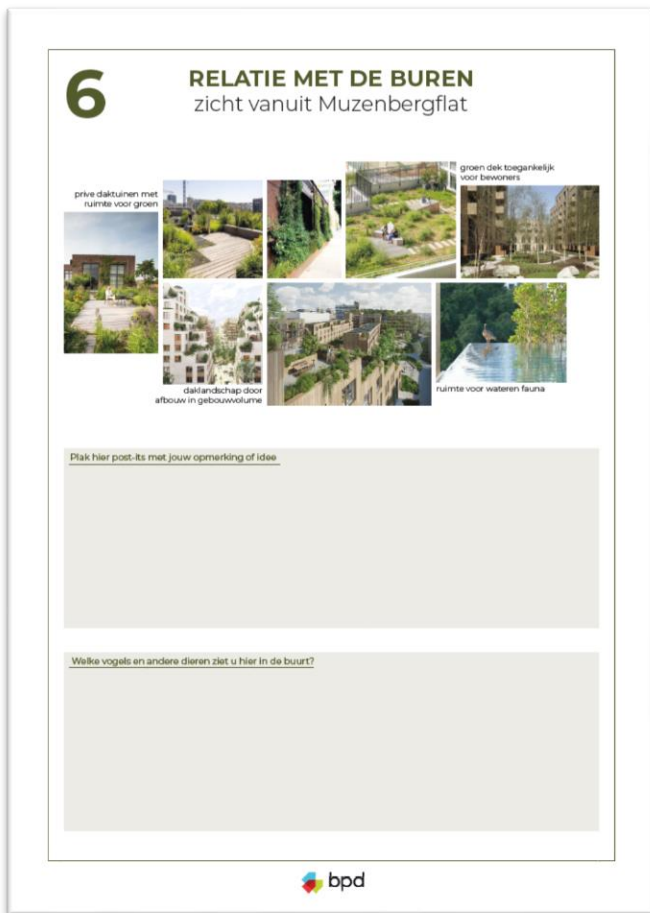


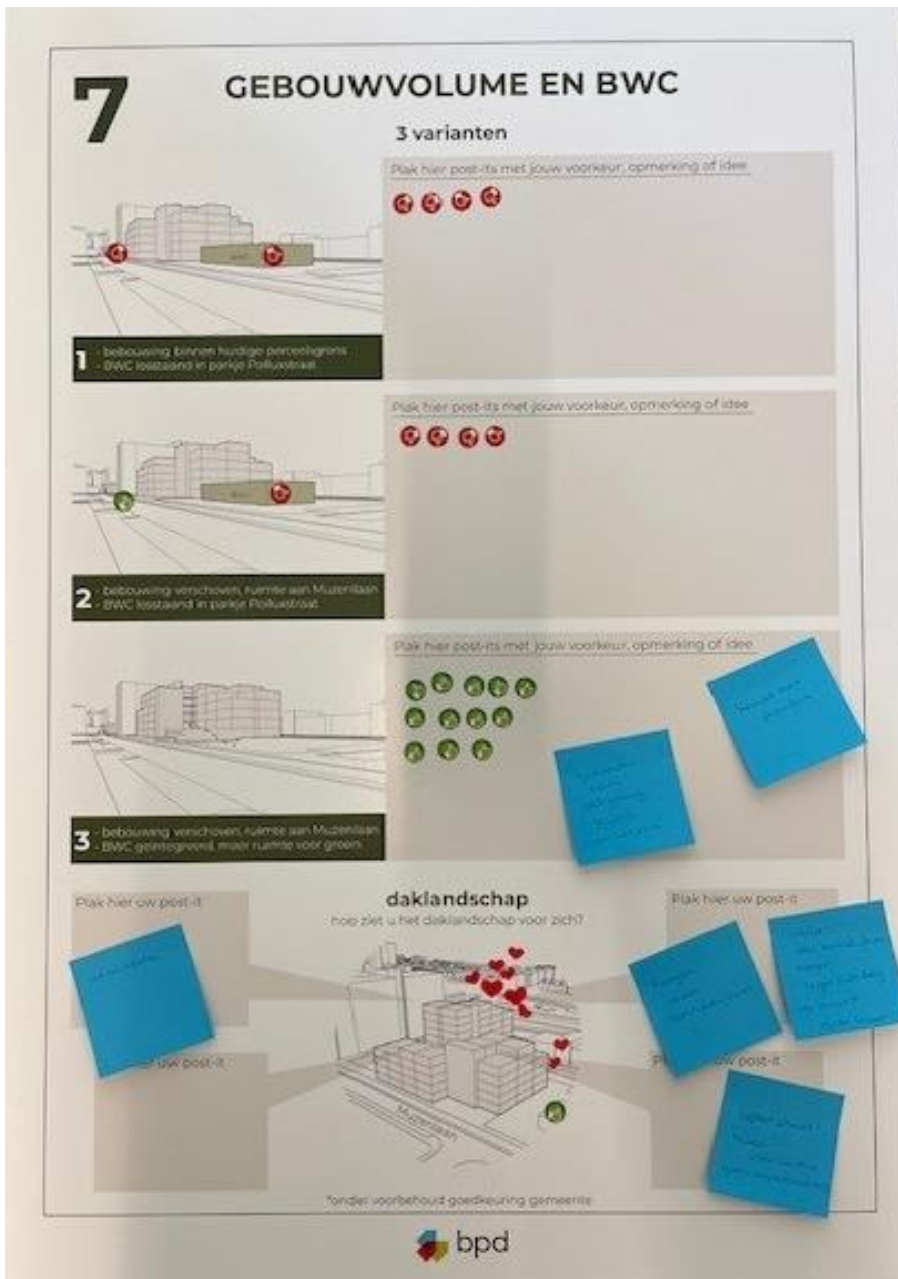
Hierboven is een foto te zien van het paneel 'Sfeerbeelden Ensemble' aan de linkerzijde.

Bij de sfeerbeelden zijn diverse hartjes geplakt die aangeven dat deze als positief ervaren worden. Er is nog een aandachtspunt meegegeven dat een speeltuin mogelijk hangjongeren kan aantrekken. Vanuit de buurt is er bij de eerste bijeenkomst aangegeven dat er geen behoefte is aan een speeltuintje. Deze zit momenteel ook niet in de plannen.

Er was ook extra aandacht voor de relatie met de burens. Vanuit de Muzenbergflat was er veel belangstelling wat het nieuwe uitzicht gaat zijn vanuit hun woning. Mensen gaven aan dat ze graag het hoogte accent aan de kant van de John F. Kennedylaan zien en dat aan de zijde van de Muzenlaan het liever wat lager is. Al waren ook veel mensen positief verrast dat de maximale hoogte lager is dan verwacht. De groene daken met referenties naar De Hofbogen in Rotterdam wordt als positieve referentie gezien.

Een aandachtspunt is de grote hoeveelheid duiven. Hoe zorgen we ervoor dat het dek groen blijft en de duiven geen overlast ervaren? Dat zal verder worden onderzocht.





Er is bij paneel 7 'Gebouwwolume en BWC' input gevraagd op twee thema's.

Als eerste is gevraagd of de buurtwarmtecentrale (BWC) die de gemeente gepland heeft in het groene parkje bij het gebouw geïntegreerd moet worden of los in het parkje kan blijven staan. De meningen waren unaniem om deze in het gebouw-ontwerp te integreren. Tips zijn gegeven om planten tegen de BWC aan te zetten en een landschappelijke overgang te maken tussen het gebouw en de BWC.

Bewoners van de Kassandratoren zouden graag zien dat de BWC liever eerder in de planning van de gemeente zou komen dan nu gepland is. Het projectteam heeft overleg over de varianten met het team van de gemeente.

Het tweede thema was het daklandschap.

De overgrote meerderheid heeft aangegeven dat ze het hoogte accent het liefste zien aan de John F. Kennedylaan en niet tegenover de Muzenbergflat in het midden, zoals nu is ontworpen. Een enkeling gaf aan dat ze het hoogteaccent liever zien aan de Polloxstraat. De overgrote meerderheid vond diversiteit in hoogte beter dan alles ongeveer even hoog. Iemand gaf aan dat de hoogte zelfs tot 15-16 lagen zou kunnen, dubbel zo hoog als nu is getekend.

Belangrijkste argument is dat er meer speelsheid in het ontwerp mag komen, meer variatie en juist geen 'blokkendoos'.

8 PROGRAMMA voor wie ontwikkelen we?

1-persoons huishoudens 2-persoons huishoudens
 3-persoons huishoudens geschikt voor mindervaliden
 geschikt voor senioren

85-100 woningen herinrichten van het openbaar gebied, meer kwaliteitsgroen en plek voor ontmoeten

100% betaalbaar middensegment

65m² gebruiksovervlak zo veel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein

conceptschema verhuizen

keuken met + buurt betaalbaarheid woonappartementen bergplaatsen

gezinne

55+ starters 1-persoons huishoudens

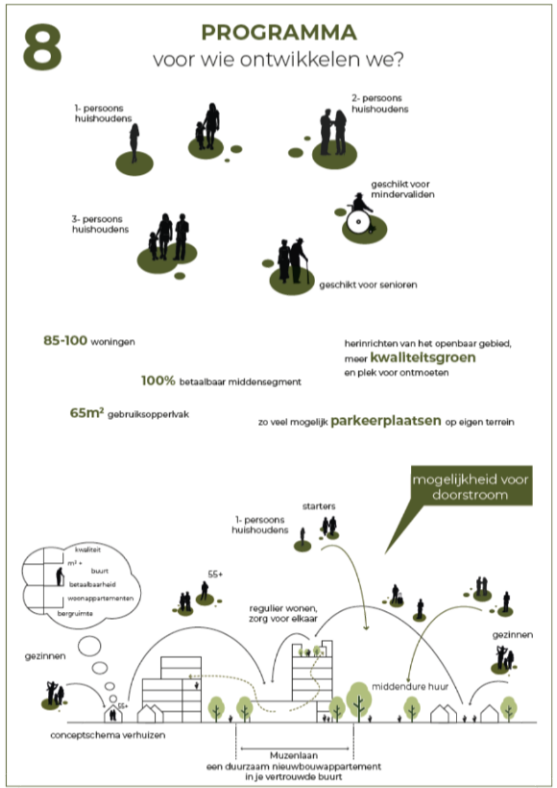
regulier wonen, zorg voor elkaar

gezinne

middeldure huur

Muzenlaan een duurzaam nieuwbouwapartement in je vertrouwde buurt

mogelijkheid voor doorstroom



bpd

Bij het paneel over het programma is aangegeven dat, naar aanleiding van de eerste bijeenkomst, het woningaantal naar beneden is bijgesteld van 125 naar 80-100 woningen. Dit is als positief ervaren.

De beoogde doelgroep is een mix van jong, oud, een- en tweepersoonshuishouden en kleine gezinnen het middensegment. Het is nog onduidelijk of dit koop- of huur gaat zijn.

9 PARKEREN

norm volgens de gemeentelijke parkeernorm moeten we ca. 0,7 parkeerplaatsen per woning realiseren. Bij 80 woningen komt dit neer op 55 parkeerplaatsen

autobezit uit cijfers van het CBS blijkt dat het daadwerkelijke autobezit lager ligt. Bij 80 woningen komt dit neer op 16 parkeerplaatsen

gemiddeld aantal auto's per eigenaar, werkgever en openbare (BDO) in 2017 (bron: Wijkbegeleiding en CBS)

parkeeren onder het dek 2 varianten

1 - meer parkeerplaatsen onder het dek - meer gestoken gevels op maaiveld

2 - meer woningen op de begane grond zorgen voor minder gestoken gevels en meer ruimte voor parkeerplaatsen onder dek

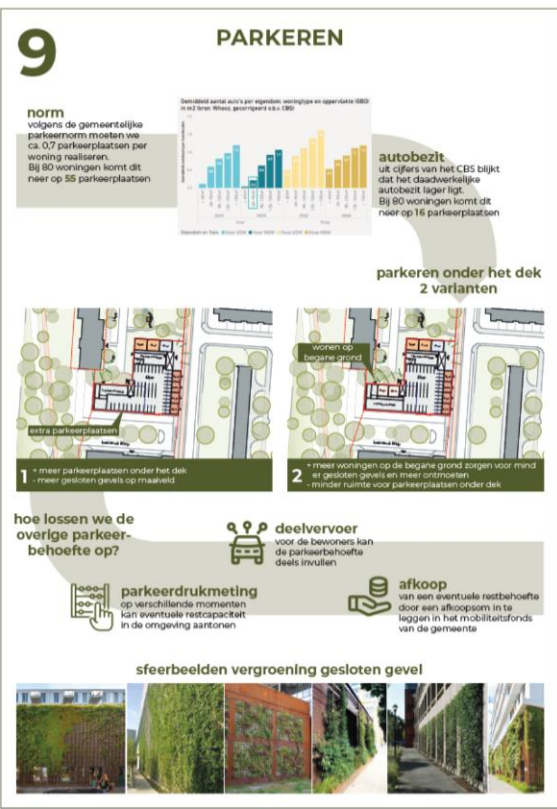
hoe lossen we de overige parkeerbehoeftes op?

deelvervoer voor de bewoners kan de parkeerbehoeftes deels invullen

parkeerdrukmeting op verschillende momenten kan eventuele restcapaciteit in de omgeving aantonen

afkoop van een eventuele restbehoefte door een aftroefpact in te leggen in het mobiliteitsfonds van de gemeente

sfeerbeelden vergroening gesloten gevel



bpd

De gemeente hanteert een parkeernorm. Hieruit komt bij 80 woningen in het middensegment dat er 55 parkeerplaatsen nodig zijn. BPD heeft een dashboard waarin we kunnen zien wat het autobezit is bij een bepaald woningtype. Als we kijken naar de woningcategorie in de tabel dan zijn er bij 80 woningen 16 parkeerplaatsen nodig. In het huidige ontwerp zijn twee varianten gemaakt. Een met 37 parkeerplaatsen, een met 43. Bij een lager parkeeraantal is er meer ruimte voor wonen en sociale controle op de begane grond. Deze was iets positiever gestemd dan met minder wonen op de begane grond.

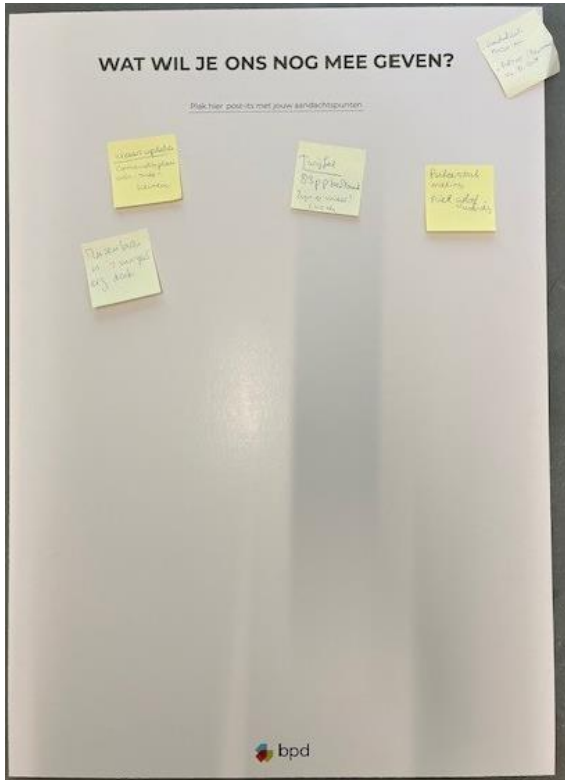
Met 37 of 43 parkeerplaatsen verwachten wij dat er op basis van het autobezit ruim voldoende parkeerplaatsen zullen zijn. Echter, om te voldoen aan de parkeernorm van de gemeente Eindhoven zullen er aanvullende maatregelen moeten komen. Dit zijn we momenteel nog aan het onderzoeken door een parkeerdrukmeting, inzetten van deelvervoer en afkoop.

4 | Planning (paneel 10)



Er is een doorkijk gegeven in de planning voor de komende tijd. Deze planning geeft een grove indicatie maar kan door *diverse factoren* nog flink veranderen. Bijvoorbeeld als er bezwaar op het plan wordt gemaakt.

5 | Wat wil je ons nog meegeven ? (paneel 11)



Bij het laatste paneel is er gevraagd wat bezoekers ons nog willen meegeven.

Hieruit kwam een aantal tips naar voren:

- * Neem de ontwikkeling op het Cassandraplein mee in de communicatie op de website
- * De Muzenlaan is 's morgen erg druk, houdt hier rekening mee.
- * Denk na hoe je de bouwplaats gaat organiseren
- * Aansluiting van de inrit op de Muzenlaan dicht bij de rotonde zorgt voor te veel verkeersdruk.
- * Denk aan een overstekplaats bij de Muzenlaan en een parkeerdrummeting.

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

Met vriendelijke groeten,

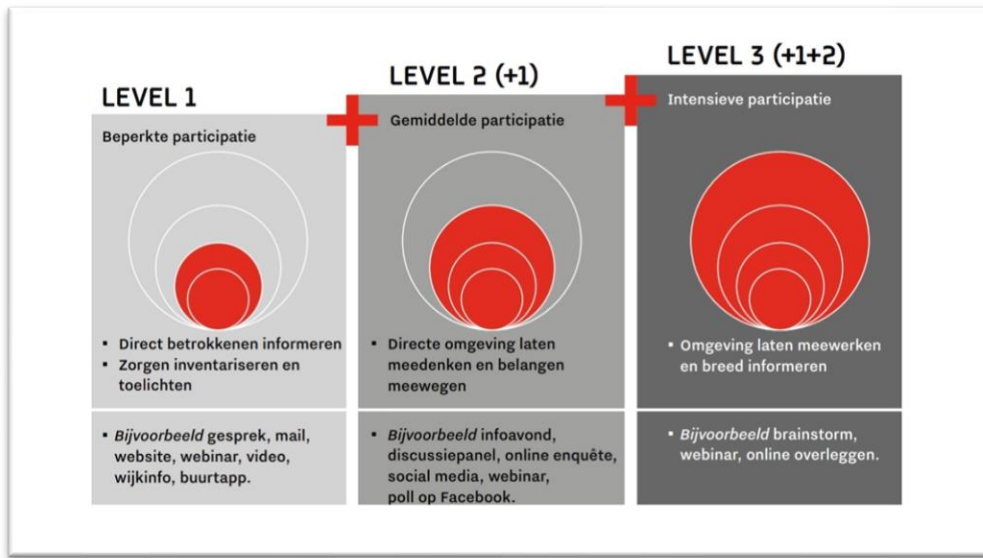
Tessa Dekkers

Ontwikkelaar

Bijlage 1 Toelichting participatieniveaus

De mate van participatie is per plan verschillend. Volgens de Quickscan participatie van de gemeente Eindhoven is de Muzenlaan te 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 1. Participatieniveaus – bron: <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/stad/inwonersparticipatie-in-eindhoven>