



Dommelhof

Terugkoppeling bijeenkomst 19-06-2023

Inleiding

De locatie Dommelhoeve wordt herontwikkeld. Zo'n vijftig geïnteresseerde buurtbewoners bezochten op 19 juni een bijeenkomst over deze ontwikkeling.

De plannen bevinden zich in een zeer vroeg stadium. Doel van de avond was om kennis te maken en de burens mee te nemen in de gedachten die de ontwikkelaars nu hebben over deze locatie.

Naast een algemene presentatie was er volop ruimte om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars, de architecten en de landschapsarchitect.

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

In grijs enkele aanvullingen van het team naar aanleiding van de vragen en opmerkingen.

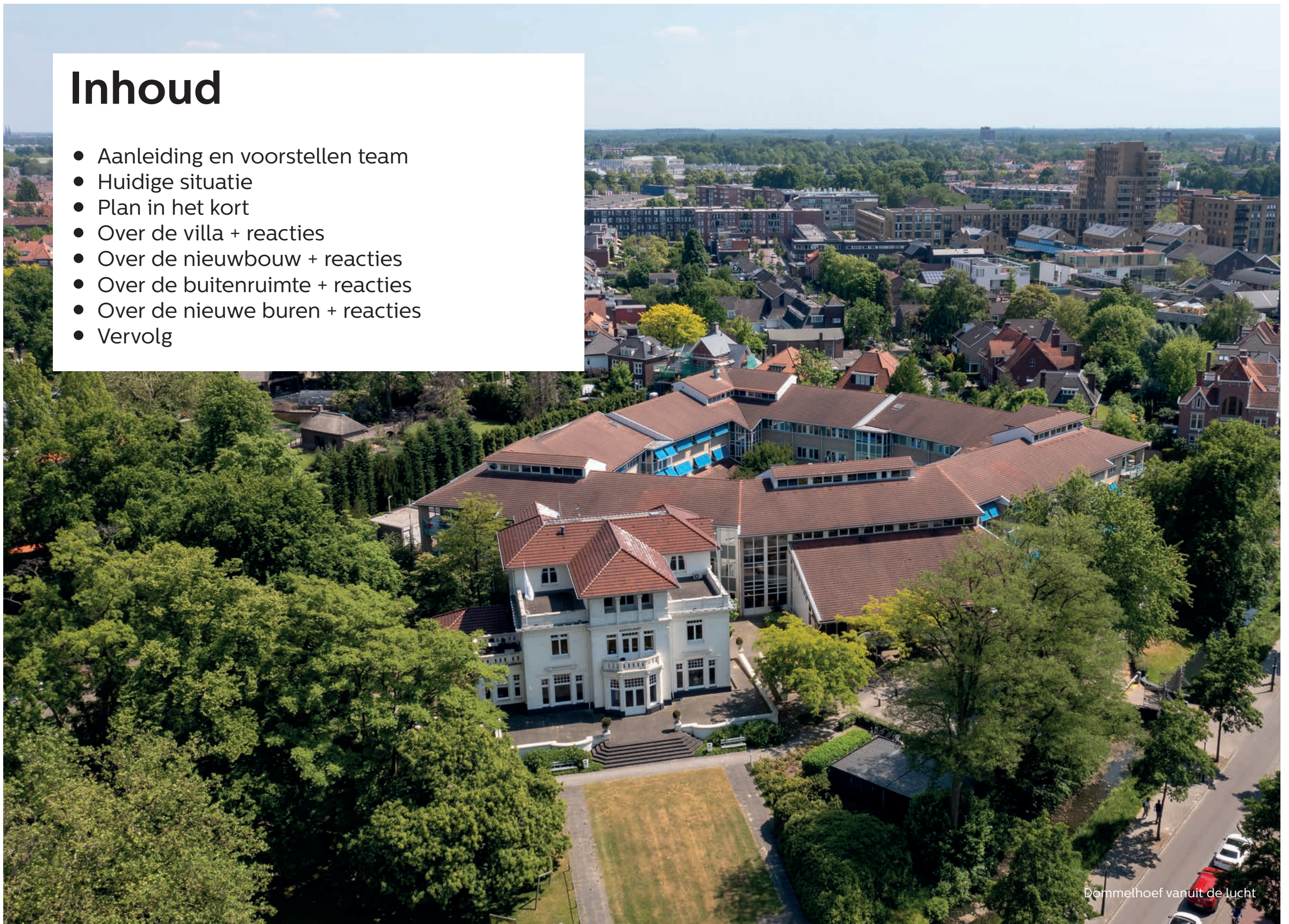
In de tekst-ballonnetjes leest u opvallende opmerkingen van aanwezigen



Veel gesprekken tijdens de bijeenkomst

Inhoud

- Aanleiding en voorstellen team
- Huidige situatie
- Plan in het kort
- Over de villa + reacties
- Over de nieuwbouw + reacties
- Over de buitenruimte + reacties
- Over de nieuwe burens + reacties
- Vervolg

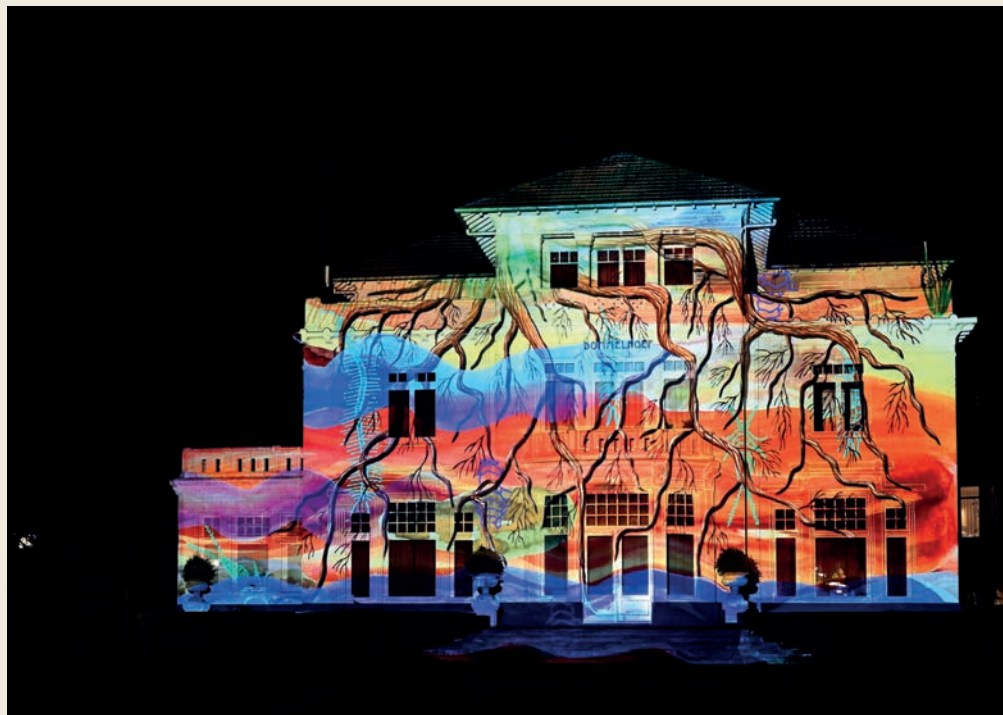


Introductie

Aanleiding ontwikkeling

In 2022 besloot Archipel, de huidige gebruiker van Dommelhof, de locatie te verkopen. Woningcorporatie Trudo en Stayinc. hebben toen de locatie gekocht. Het gaat om de villa, het pand waarin nu het woonzorgcentrum is gevestigd en de buitenruimte eromheen.

Eindhoven heeft een tekort aan (betaalbare) woonruimte. De ontwikkelende partijen zien een kans om op deze mooie plek woningen toe te voegen.



Villa Dommelhof tijdens Glow 2022 (foto: Cindy Lo)

Ontwikkel- en ontwerpteam

- **Trudo**
Vernieuwende Eindhovense woningcorporatie. Vooral gericht op sociale huur, daarnaast middenhuur en sociale koop (Slimmer Kopen).
- **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.

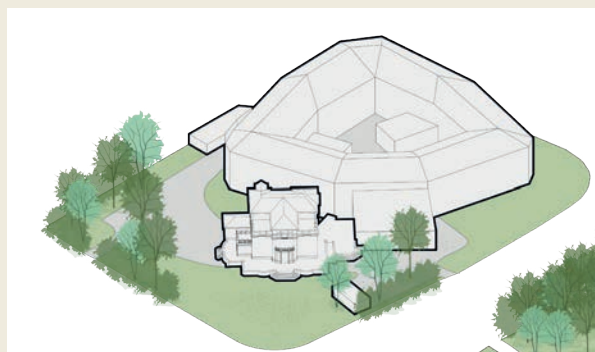
Huidige situatie

- Woonzorginstelling Archipel huurt de locatie tot ten minste medio 2025
- Circa 100 woningen in woonzorgcentrum
- Daarnaast veel dagbesteding en dagverzorging
- Villa heeft momenteel een vergader- en kantoorfunctie en dagbesteding
- Villa in groen
- Woonzorgcentrum afwijkend van architectuur in wijk en dicht bij de straat



Nieuwe plannen in het kort

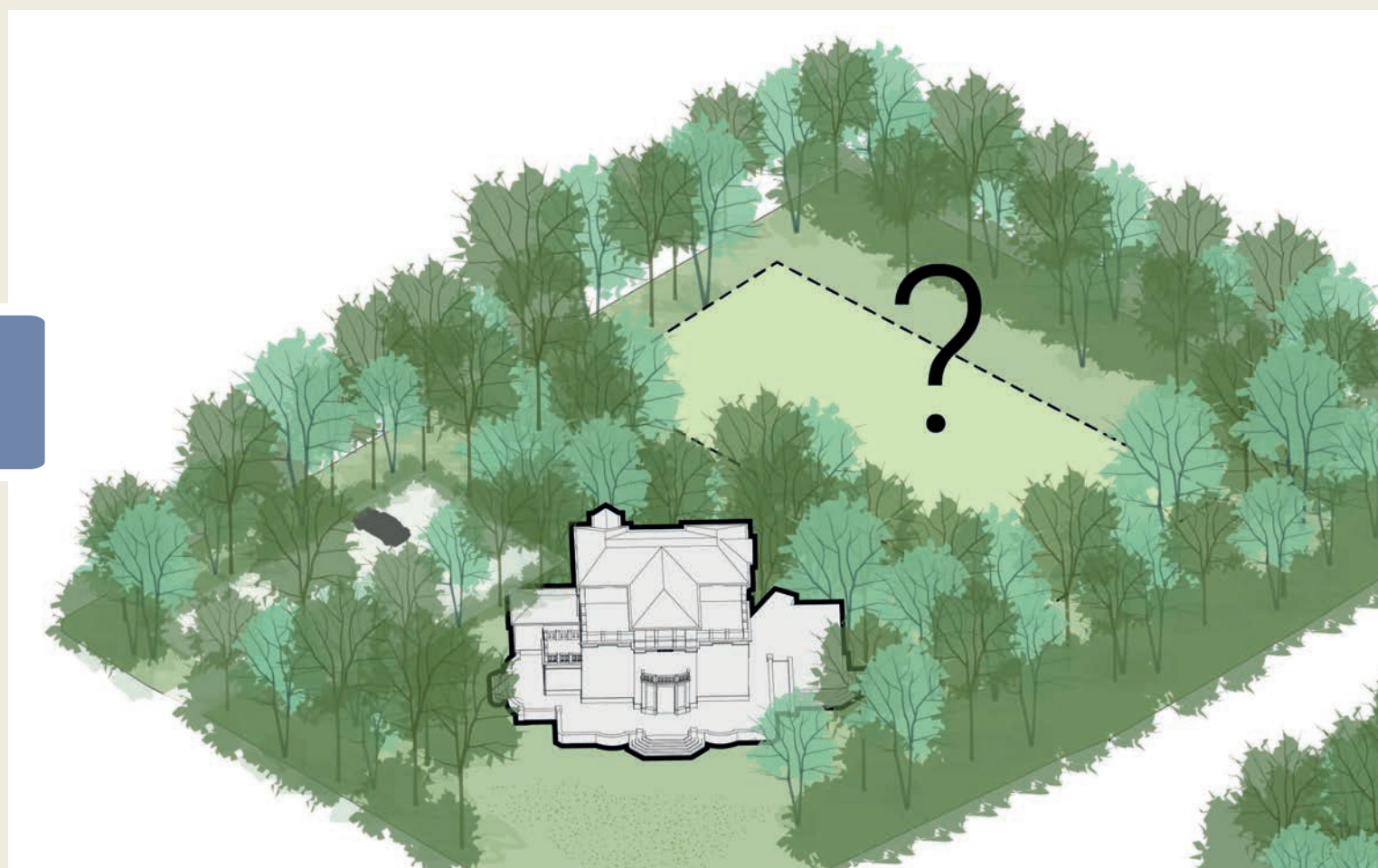
De huidige woonzorglocatie wordt gesloopt. Er komt nieuwbouw met daarin woningen. Het gaat vooralsnog om één gebouw dat past in de omgeving. Het monumentale karakter van de villa wordt versterkt. Alles wordt omgeven door groen met doorkijkjes.



huidige situatie

**Prima visie! Kan alleen
maar beter worden**

**Zicht presentaties
niet alleen van het
zicht op villa, maar
juist vanuit de wijk**



Villa

De villa is een monument en blijft staan. De indeling van het gebouw beperkt de mogelijkheden voor gebruik.

Uitgangspunten bij ontwikkeling

- Karakter van het monument met voortuin en bomenrand versterken
- Wonen ligt hier niet voor de hand
- Ambitie: (semi-)publieke functie



Reacties op de villa

Algemeen

Deelnemers reageren positief dat er met respect naar de villa wordt gekeken en het karakter ervan juist wordt versterkt.

Bestemming

Er zijn veel ideeën voor de bestemming van de villa. Veel van de ideeën passen binnen de ambitie van een (semi)-publieke functie.

Verschillende omwonenden geven aan dat een ontmoetingsplek voor de buurt een toevoeging zou zijn. Om te vergaderen, te ontmoeten, voor een expositie of theater. Al vraagt iemand anders zich af of er in de buurt wel echt behoefte is aan ontmoeting.

Andere ideeën die worden genoemd zijn een tandartspraktijk, fitnessruimte of gewoon kantoren. Ook doet iemand de suggestie om in de bovenverdiepingen toch woningen te ontwikkelen.

Aanvulling Trudo/Stayinc.

Het ligt niet voor de hand dat er woningen komen in de villa. Dat heeft te maken met de indeling. Verder ligt nog alles open.

Ontmoetingsruimte
voor buurtbewoners en
buurtvereniging

Iets dat refereert
naar het
zorgverleden?

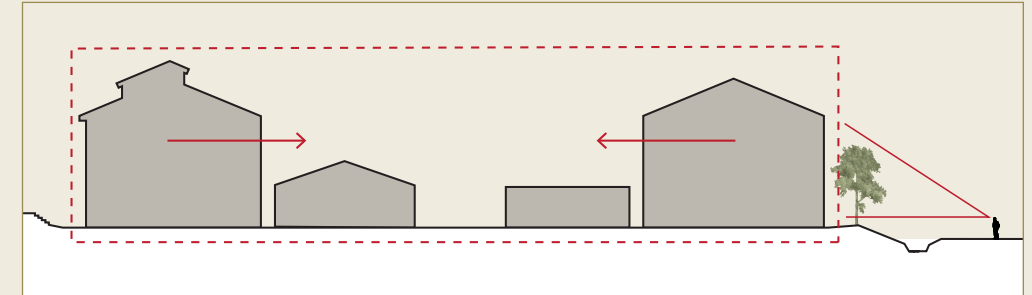
Een fitnessruimte waar
jong en oud elkaar
kunnen ontmoeten

Nieuwbouw

Het pand waar nu het woonzorgcentrum in huist wordt gesloopt. Het is ontworpen voor de zorg en een omvorming naar reguliere woningen is niet haalbaar. Bovendien biedt nieuwbouw veel mooie kansen.

Uitgangspunten bij ontwikkeling

- Door woningbouw te realiseren in één efficiënt volume hou je meer kwalitatieve buitenruimte over
- Het gebouw is omgeven door groen en er is meer afstand tot de Fazantlaan
- Respectvolle inpassing in de omgeving
- Toekomstbestendig
- Duurzaam



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.



Gebouwen in de omgeving, zoals villa De Laak, dienen als inspiratie voor de nieuwbouw.

Reacties op nieuwbouw

Algemeen

De keuze voor sloop klinkt logisch. Wel zonde dat er weer een gebouw wordt gesloopt. Deelnemers zijn blij dat er bij nieuwbouw meer ruimte komt voor groen en iets dat beter past in de buurt.

Hoogte nieuwbouw

Er zijn vele vragen over de hoogte van het nieuwe gebouw. Hoogbouw zou volgens de aanwezigen niet passen op deze plek.

Aanvulling Trudo/Stayinc.

De hoogte is nog niet duidelijk maar uitgangspunt is dat deze aansluit bij de omgeving. We denken aan een hoogte vergelijkbaar met Villa De Laak.

Uiterlijk nieuwbouw

Aanwezigen zijn positief dat er wordt gekeken naar de omgeving als inspiratie. Er komen verschillende suggesties en vragen over het uiterlijk van de nieuwbouw aan bod.

Hoogbouw past hier niet!

Positief over het plan om compact te bouwen!

Houd rekening met alle kanten van het gebouw

Suggestie: Een houten gevel die verborgen ligt tussen de bomen

Buitenruimte

Groen

Bij de inrichting van de buitenruimte halen we inspiratie uit de omgeving. Zowel wat betreft planten en bomen als wat betreft stijl.

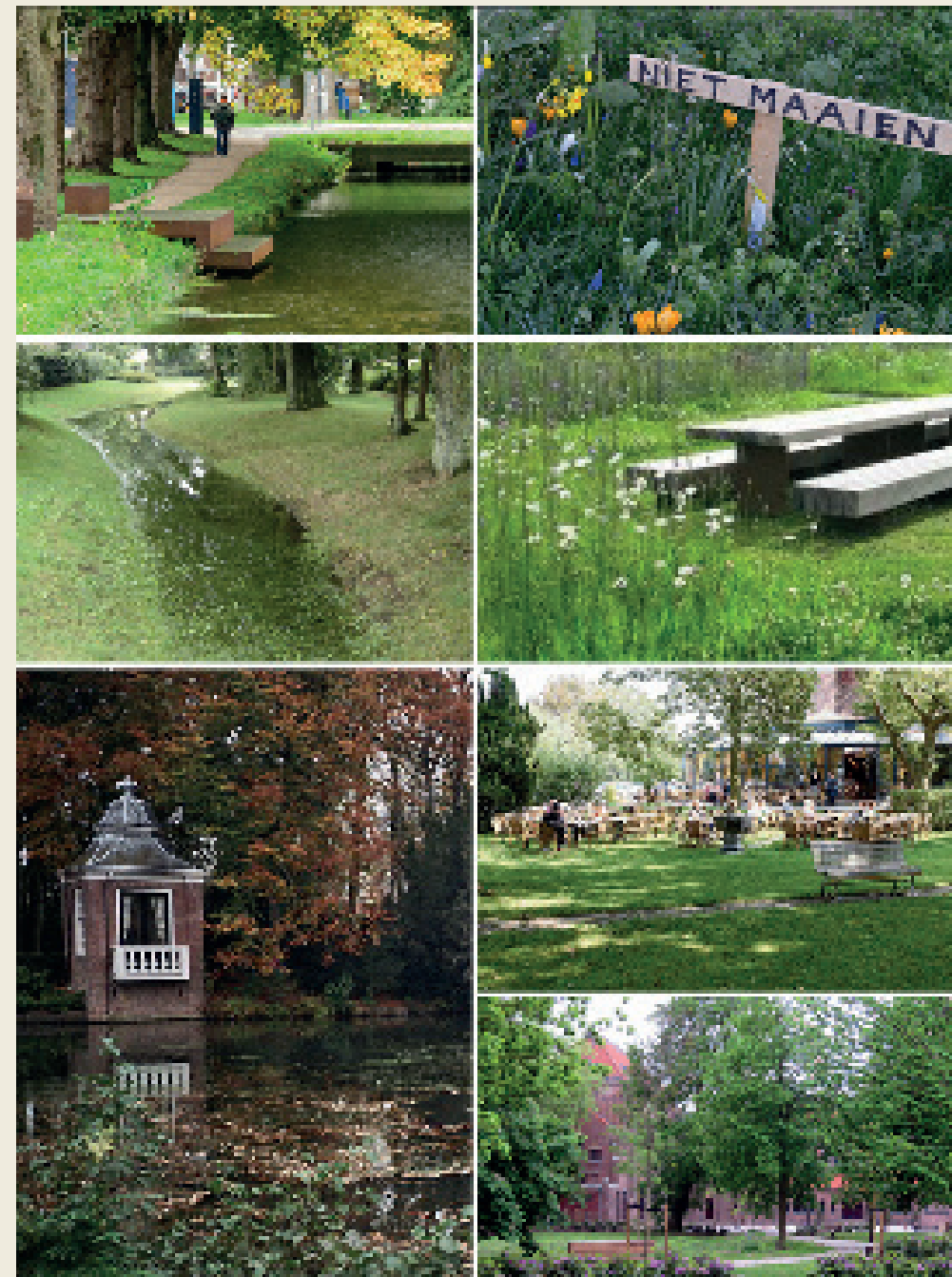
Dommelhof ligt in een zeer groene omgeving, maar het grootste deel ervan is privaat groen. De nieuwe tuin van Dommelhof zou wel toegankelijk kunnen worden voor iedereen.

Bereikbaarheid

Bij de inrichting van de locatie hebben we ook aandacht voor parkeren van fietsen en auto's. Dommelhof kent nu veel vervoersbewegingen van bezoekers, dagbesteding en leveranciers. Dat zal waarschijnlijk veranderen bij de nieuwe bestemming. Dommelhof ligt lekker centraal en is goed bereikbaar met openbaar vervoer.

Uitgangspunten bij ontwikkeling

- Parkachtig
- Groene randen
- Ambitie: openbaar toegankelijke tuin
- Aandacht voor parkeren, plekken voor fiets en auto, aantallen volgens normen
- Toegang parkeren blijft waarschijnlijk via Parklaan



Inspiratie uit de omgeving

Reacties op buitenruimte

Openbaar park

De meeste aanwezigen zijn enthousiast over het idee van een openbare tuin. Daar kunnen mensen elkaar ontmoeten en kinderen spelen met elkaar. Een aantal personen geeft aan dat het dan bijvoorbeeld 's avonds afgesloten kan worden. En het moet wel goed bijgehouden worden. Enkelen doen de suggestie voor een daktuin voor de bewoners.

Functies

Ideeën voor invulling zijn er genoeg. Er kan gespeeld worden. Niet met wipkippen, liever hutten bouwen en kikkerdril scheppen. Anderen stellen een pluktuin voor met bloemen of fruit, of een voedselbos. Een tuin om in te dwalen, met bomen die koelen, bijzondere planten en ingericht voor de bijen.

Reacties op buitenruimte gaat verder op de volgende pagina

Een
dwaalmilieu
met hoog en
laag, waar je
de seizoenen
ervaart

Vroeger waren hier
schaapjes, daar
ging ik met mijn
kinderen heen, zo
het bruggetje over

Openbaar groen?
Wij zijn voor!

Denk aan afsluitbaarheid
van park i.v.m. daklozen

Reacties op buitenruimte (vervolg)

Parkeren

Een parkeerterrein in het zicht is volgens sommige aanwezigen niet meer van deze tijd. zij geven de voorkeur aan (half) ondergrondse parkeergelegenheid. Of helemaal geen auto's, zeggen anderen. Sowieso moeten er deelauto's komen. Ook moet er voor fietsen passende parkeergelegenheid komen.

aanvulling Trudo/Stayinc.

We gaan met de gemeente in overleg over de parkeernormen.
Het fietsparkeren voor bewoners wordt in pandig opgelost.

fietsparkeren goed toegankelijk maken, geen fietsenkerkhof

Zet die auto's uit het zicht

Parkeren op half niveau lager met gebruiksinrichting daarboven

geen auto's, station om de hoek, paar deelauto's

Nieuwe buren

In de nieuwbouw komen woningen in het sociale huur- en middensegment. 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.

Uitgangspunten bij ontwikkeling

- Circa 110 kleine woningen
- 1- en 2-persoonshuishoudens
- Jong t/m oud
- 50% door Trudo
- 50 % door Stayinc.



Reacties op nieuwe buren

Veel omwonenden denken dat de nieuwbouw een verbetering voor de buurt is. Veel mensen vinden 60 m² voor een woning erg klein en 110 woningen best veel. Ze vragen zich af of er woningen met meer oppervlak kunnen komen. Of meer variatie in grootte. Verder moet er aandacht zijn voor onder meer genoeg licht, balkons en voldoende bergruimte bij de woningen.

Zelf hier wonen?

In de buurt blijken heel wat mensen erover na te denken om zelf kleiner te gaan wonen. De nieuwbouw zou voor hen een kans zijn om in de eigen buurt te blijven. Kan dat?

Doelgroepen

Over wie er wel en niet zouden moeten komen wonen zijn veel verschillende meningen. De een zegt juist wel en de ander zegt juist geen gezinnen. Mengen van jong en oud is goed, zegt de een. Maar niet op één etage, zegt de ander.

Aanvulling Trudo/Stayinc.

We blijven vooralsnog vasthouden aan het concept van 110 compacte woningen (varierend van 45-80 m²). Daar is enorm veel behoefte aan in Eindhoven.

Graag aanbod
en voorrang
voor mensen
uit de buurt
die willen
doorstromen!

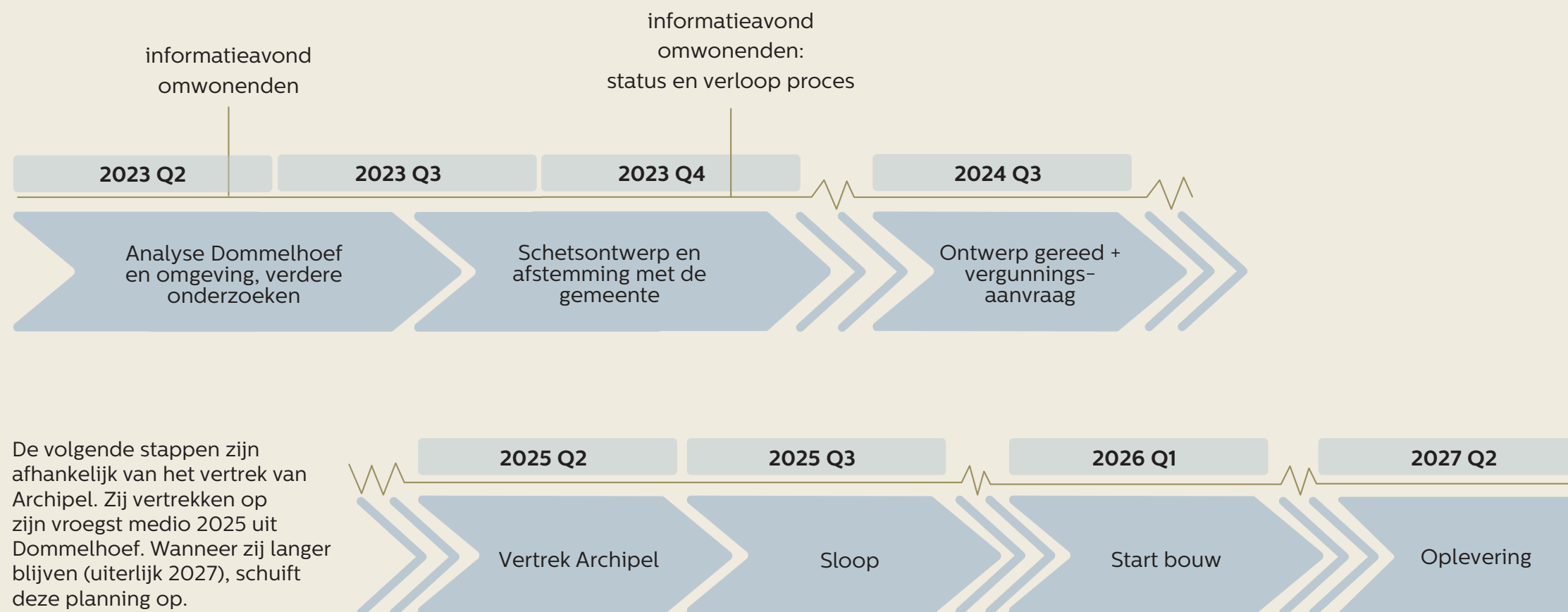
Waarom
goedkope huur
in relatief dure
wijk?

Kinderen
horen niet in
hoogbouw

Hier wil ik zelf wel
wonen!

Voorlopige planning

De ontwikkeling is in een vroeg stadium. Zowel de voorgenomen plannen als de planning kunnen wijzigen. We zitten nog volop in de onderzoeks- en schetsfase. De volgende stap is om hierover te spreken met de gemeente.



Bedankt voor uw input!

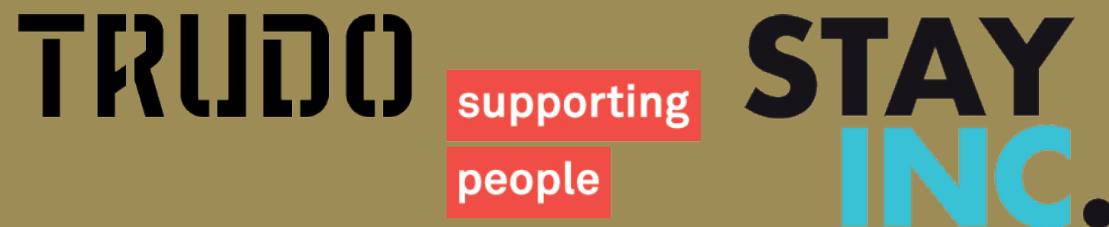
We zien u graag terug op een volgende informatiebijeenkomst.



Fijn dat we nu
al geïnformeerd
worden

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