

De bijeenkomst begint om
20:00 uur.

2^{de} Samenspraakavond participatietraject Citywall.



**NIEUW STADHUISPLEIN
IN EINDHOVEN**

Welkom

- Welkom door Krijn de Ruijter, gesprekleider en jurist omgevingsrecht.
- De vorige keer en wat is er gedaan met uw opmerkingen?
Pierre van Hemmen, projectmanager.
- Stand van zaken en planning bestemmingsplan door Krijn de Ruijter, jurist omgevingsrecht.
- Stand van zaken ontwerp Janne van Berlo, architect.
- Vragen, reacties en gesprek.

Presentatie Pierre van Hemmen

**Wat is er gedaan met uw opmerkingen uit de vorige
samenspraakavond?**

Spelregels

- Het plan dat wordt gepresenteerd is een uitwerking van het gebiedskader en is onder supervisie opgesteld van de supervisor van het Stadhuisplein Don Murphy. Het gebiedskader stellen we niet ter discussie we willen het hebben over de nadere invulling en uitwerking van Citywall.
- U kunt na de presentaties vragen stellen.
- Later kunt ook nog vragen stellen via onze website of e-mail.
- Wij gaan deze vragen verzamelen en beantwoorden en communiceren via onze website www.city-wall-straks.nl
- Op de website komt een verslag van deze avond



De vorige keer (21 maart 2023)

- **Uitleg van het participatie-proces tot nu toe**
- **Toelichting op het bestemmingsplanproces en de planning**
- **Toelichting op het ontwerp**

Vanavond:

- **Het verwerken van wat we opgehaald hebben**
- **De volgende stap in het bestemmingsplanproces en de planning**
- **De stappen in het ontwerp t.o.v. de vorige keer**

Wat hebben we opgehaald

(21 maart 2023)

- **Algemene reactie op de gepresenteerde massa-studie**
“ Het ontwerp werd als hard bestempeld”
Reactie:
 - **Aanpassingen aan het blok Stadhuisplein**
 - **Geleidelijke overgangen van de verschillende bouwblokken**
 - **Rekening houden bij de verdere materialisatie (als volgende stap)**
- **Het dak van de Brainportlaag als Belvédère**
- **Publieke functies op de begane grond, minder wonen op de begane grond**
- **Zorgen over in-en uitgang parkeergarage aan de Wal**

Presentatie Krijn de Ruijter

Stand van zaken bestemmingsplanprocedure en start procedure

Nieuw bestemmingsplan – CityWall

Inhoud

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Het plangebied.....	5
1.3	Voorgaande plannen.....	6
1.4	Leeswijzer.....	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Historisch perspectief.....	8
2.2	Stedenbouwkundige structuur.....	11
3	BELEIDSKADER	18
3.1	Rijksbeleid.....	18
3.2	Provinciaal beleid.....	26
3.3	Gemeentelijk beleid.....	31
3.4	Volkshuisvesting.....	36
3.5	Commerciële functies.....	37
3.6	Archeologie en cultuurhistorie.....	43
3.7	Groen.....	50
3.8	Hoogbouwbeleid.....	60
3.9	Explosieven.....	62
3.10	Bezonning en privacy.....	62

Beschrijving plangebied en omgeving

Toetsing aan beleid

Nieuw bestemmingsplan – CityWall

4	OMGEVINGSASPECTEN	66	Toetsing aan omgevingsaspecten
4.1	Inleiding.....	66	
4.2	Milieu-effectrapportage	66	
4.3	Duurzaamheid	67	
4.4	Geluid	70	
4.5	Externe veiligheid	73	
4.6	Luchtkwaliteit	75	
4.7	Bodem	79	
4.8	Geur.....	84	
4.9	Flora- en Fauna.....	84	
4.10	Bedrijven- en milieuzonering	86	
4.11	Parkeren	87	
4.12	Verkeer	90	
4.13	Windhinder	92	
5	WATERPARAGRAAF	95	Watertoets
5.1	Relevant beleid.....	95	
5.2	Beïnvloeding waterhuishouding.....	100	
5.3	Grondwater	101	
5.4	Waterbergingsopgave	102	
6	JURIDISCHE VORMGEVING	103	Toelichting opzet planregels
6.1	Inleiding.....	103	
6.2	Juridische methodiek	104	
7	UITVOERBAARHEID	104	Handhaving, financiële uitvoerbaarheid en procedure
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	104	
7.2	Nut en noodzaak	105	
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	105	

Bestemmingsplanprocedure

Voorontwerp



Ontwerpbestemmingsplan



Vaststelling



Onherroepelijk
bestemmingsplan

Bestemmingsplanprocedure

Wat?

Voorontwerp



Ontwerpbestemmingsplan



Vaststelling



Onherroepelijk
bestemmingsplan

Wie?

Wettelijk vooroverleg
partners, zoals waterschap



Zienswijzen door een ieder-
6 weken ter inzake



Behandeling commissie en
vaststelling raad



Eventueel beroep Raad van
State – 6 weken ter inzage

Bestemmingsplanprocedure

Wat?

Voorontwerp



Ontwerpbestemmingsplan



Vaststelling



Onherroepelijk
bestemmingsplan

Wanneer?

september 2023



november 2023 – 6 weken



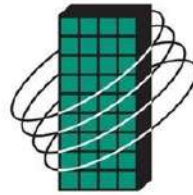
februari 2024



april 2024

Presentatie Janne van Berlo

Stand van zaken ontwerp



GEVA VASTGOED

verhuur · bouw · beheer

In opdracht van

Goevaers en Znn. Bouwonderneming B.V.



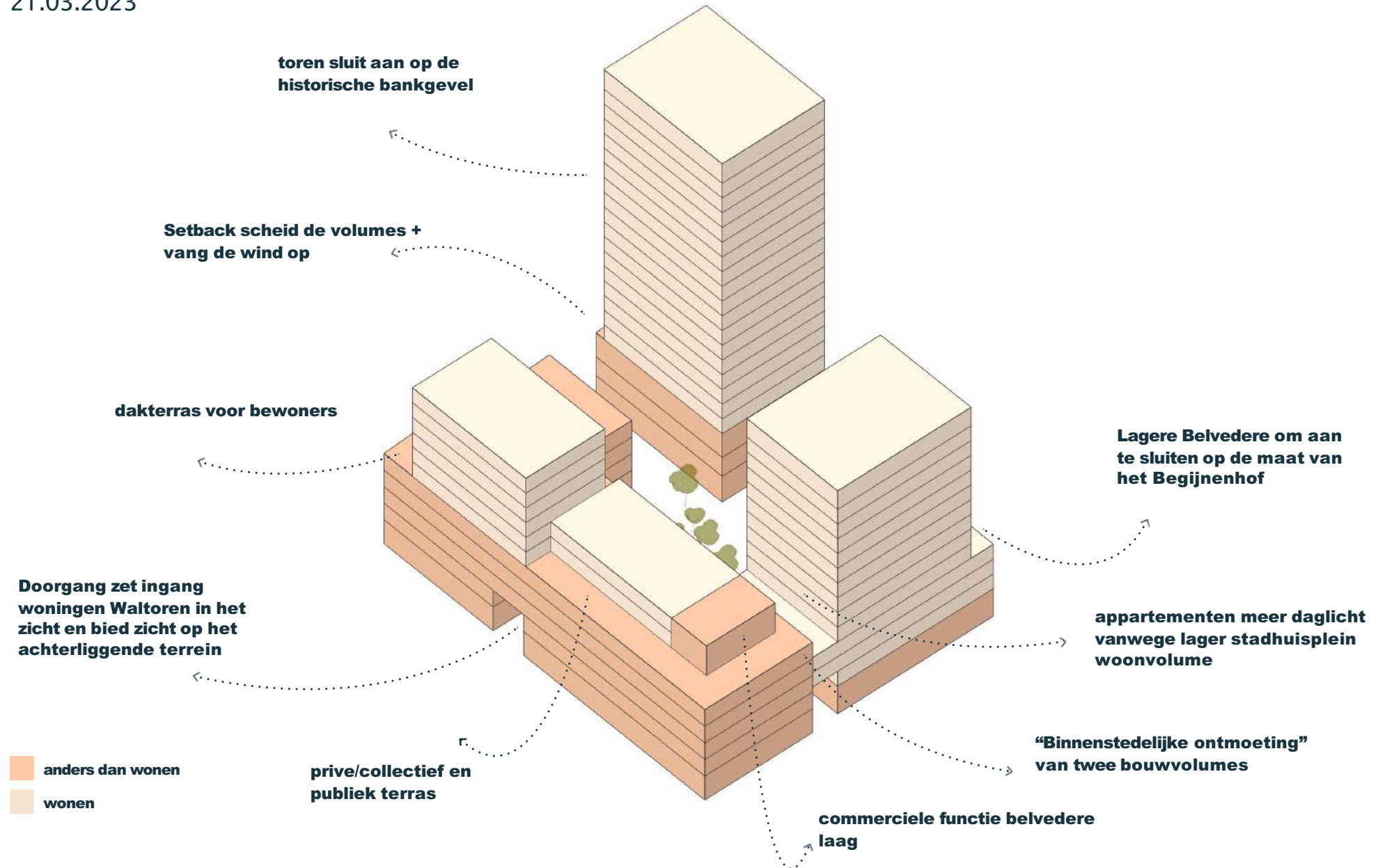
INBO

ateliervanberlo

Terugblik

Participatieavond

21.03.2023



Participatieavond reacties

Belvédère liep eerst helemaal rond nu zien we de toren een worden met de Eindhovense laag. Zou het mogelijk zijn om doorloop mogelijkheden te creëren?

Kan de verbinding tussen de gebouwen op het niveau van de Belvédère een soort tweede straatniveau/openbare ruimte vormen?

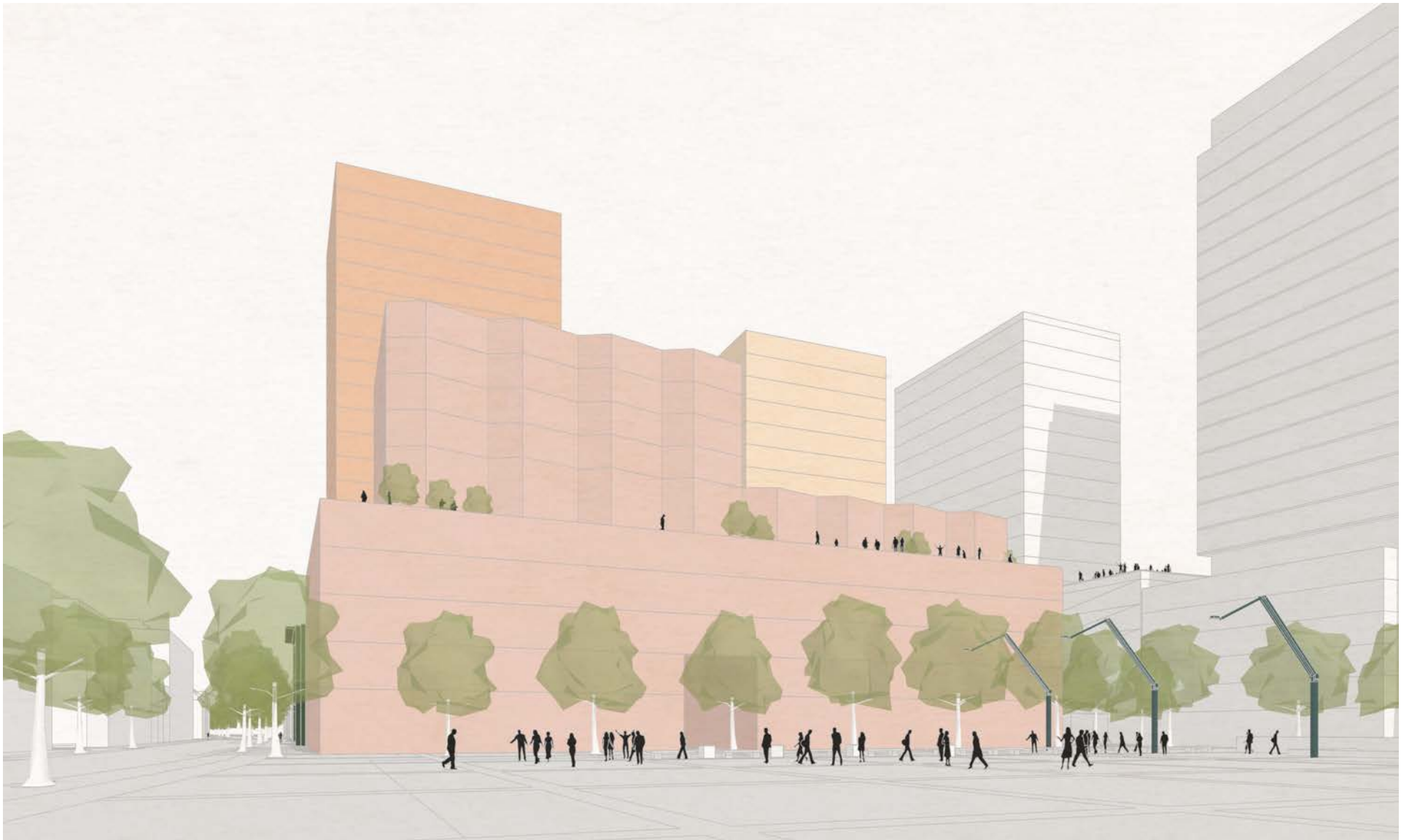
Ik ben benieuwd hoe het geregeld wordt met de containers en hoe het gaat met de postbezorging, de pakketbezorging en expeditie bij de panden.

Er komt een in- en uitrit aan de Wal. Waarom zetten we deze niet verder naar achteren zodat de gevels niet aan het begin van de straat staan.

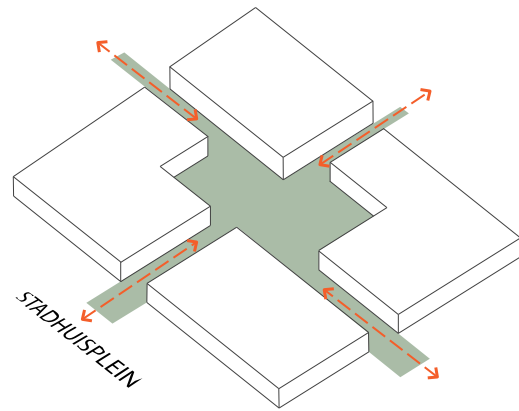
Houdt rekening met wind en hoe doen jullie dit. Weten jullie voldoende om het windrisico te managen.

Voortgang

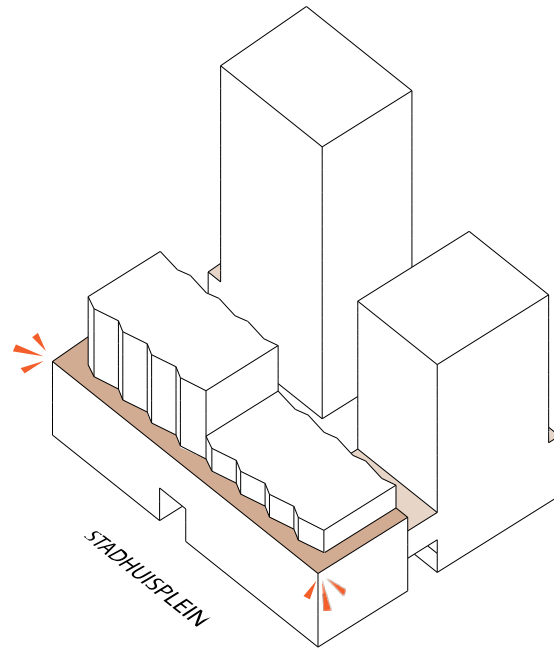
Impressie
stadhuisplein



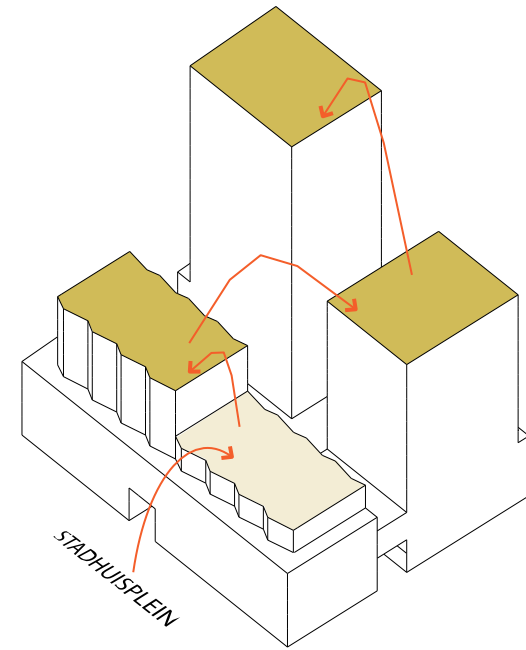
Concept



1. Stadsblok met omsloten binnenhof

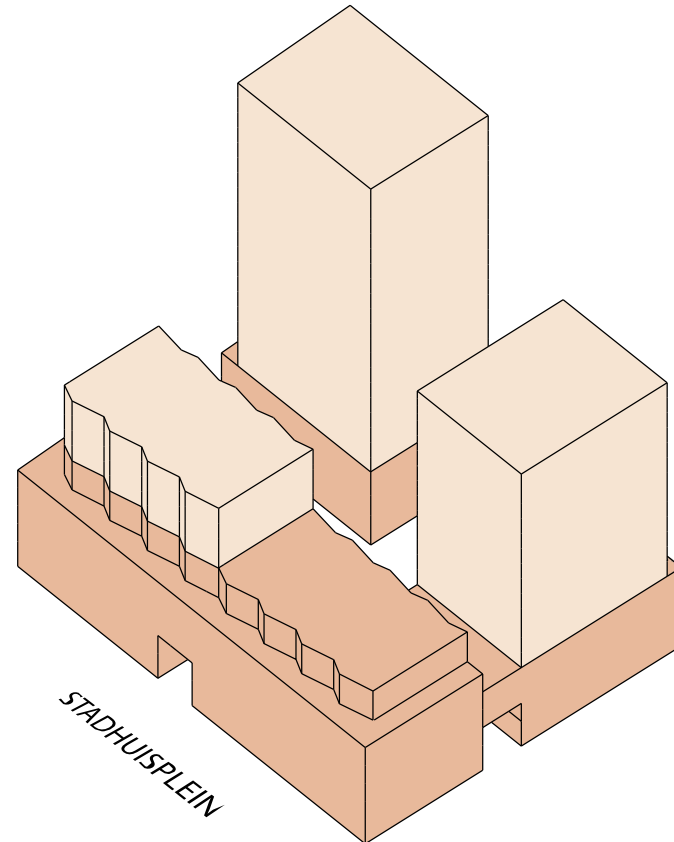


2. Terugliggende volumes voor terrassen en publieke Belvedere laag



3. Oplopende hoogten vanaf Stadhuisplein Hoogste toren aan de Wal, lagere toren aan Catharinaplein

Concept
programma

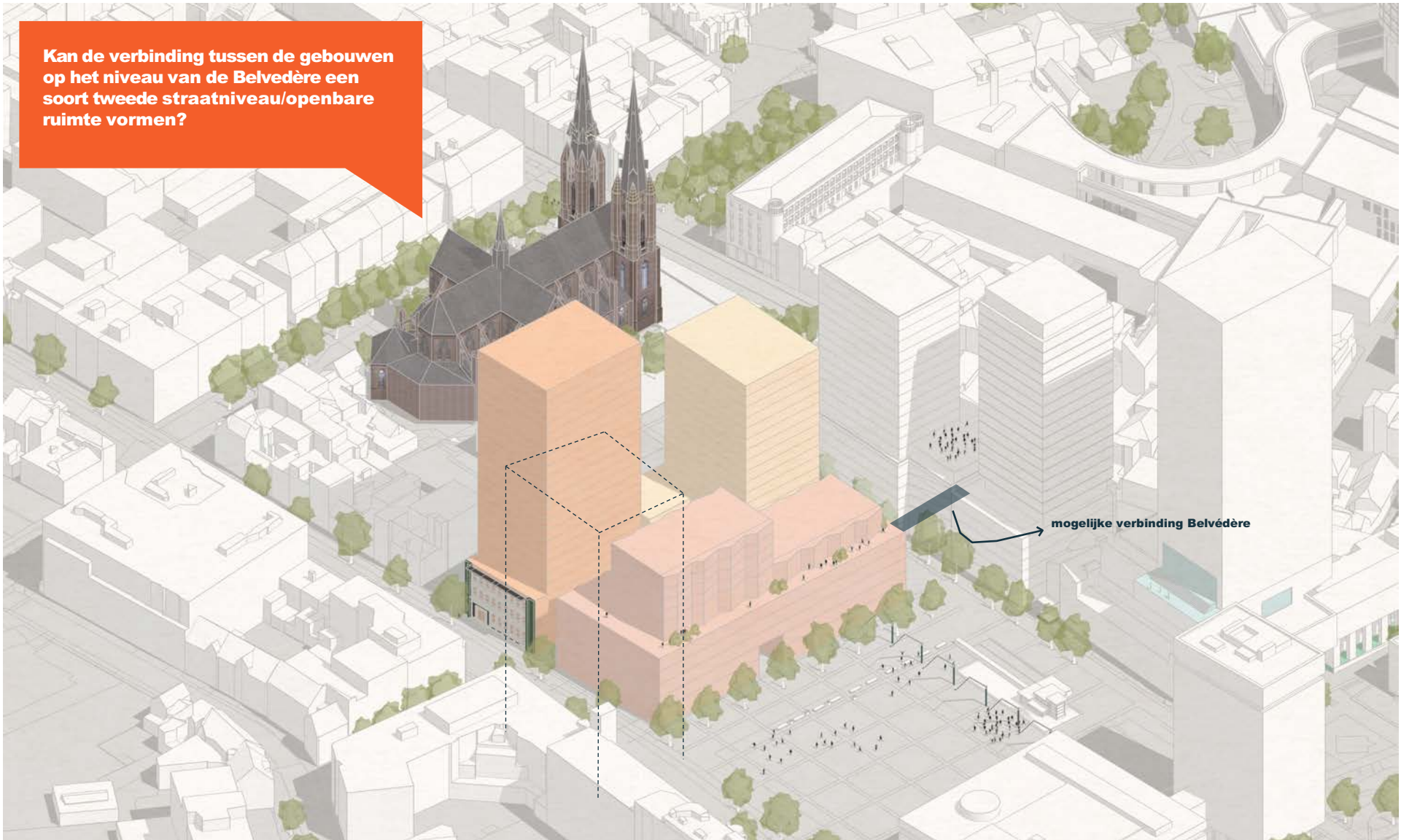


Belvédère liep eerst helemaal rond nu zien we de toren een worden met de Eindhovense laag. Zou het mogelijk zijn om doorloop mogelijkheden te creëren?

- **wonen**
- **anders dan wonen**

Axonometrie

Kan de verbinding tussen de gebouwen op het niveau van de Belvédère een soort tweede straatniveau/openbare ruimte vormen?



Impressie
begijnhof



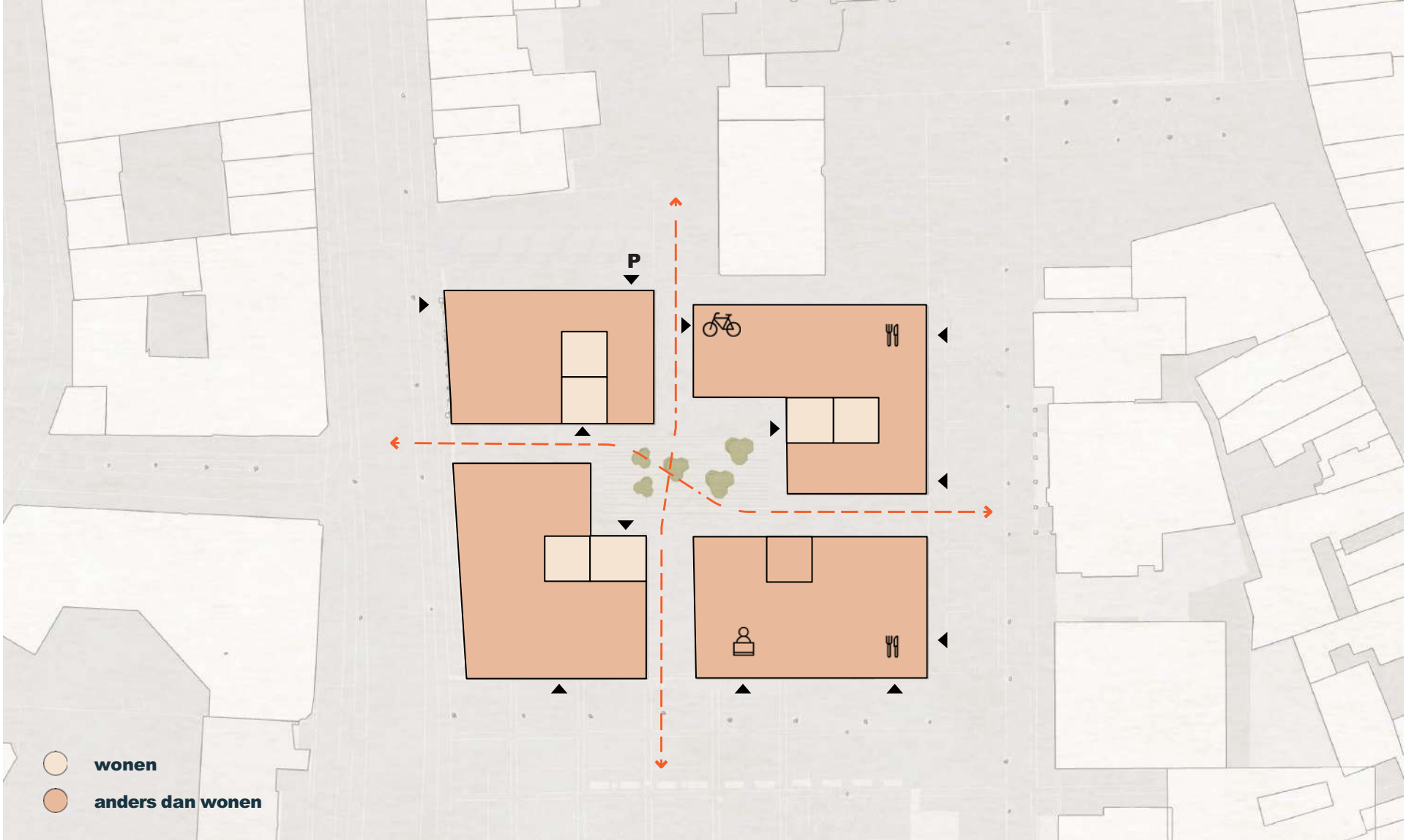
Impressie
wall



Impressie
binnenhof



Entrees en doorwaadbaarheid



Inrichting binnenterrein

Ik ben benieuwd hoe het geregeld wordt met de containers en hoe het gaat met de postbezorging, de pakketbezorging en expeditie bij de panden.



Legenda

- WATERBERGING
- PLANGEBIED
- BEBOUWING
- LADENLOSSEN

Verharding

- RUBAAN
- FETSPAD
- VOETPAD
- BINNENHOF
- TERRASZONE
- HALFVERHARDING

Groen

- GROEN MAAVELD NIEUW
- GROEN MAAVELD BESTAAND
- PLANTENBAK MET BANK
- GROENE GEVEL
- BOMEN BESTAAND
- BOMEN NIEUW
- PERGOLA

Elementen

- ENTREE GEBOUW
- AFSLUITBAAR HEK
- AFVALAAR
- VERLICHTING
- VERKEERSLICHT
- OPENBARE BLUSWATERVOORZIENING
- KUNSTWERK

blok A, blok B, blok C1, blok C2

atelier van berlo

Delftseplein 35
3013AA Rotterdam
Nederland

+31 (0)16 28 36 08 04
info@ateliervanberlo.com
www.ateliervanberlo.com

Project: Stadhuisplein
Projectnummer: 2103

Oprachtgever: Goeverns en Znn.
Bouwonderneming: G.V.

Tekening: Inrichting openbare ruimte
Tekeningnummer: 01.2.1

Fase: Schetsontwerp
Status: Concept

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

Schaal: 1:500
Formaat: 420,0*594,0

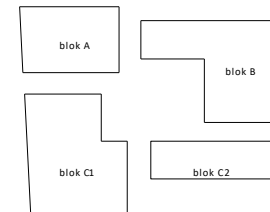
Datum: 16-06-2023
Maateenheid: mm

Plattegrond begane grond

Er komt een in- en uitrit aan de Wal. Daarom zetten we deze niet verder naar achteren zodat de gevels niet aan het begin van de straat staan.

LEGENDA

- wonen
- semi publieke ruimte
- onderwijs
- horeca/detailhandel
- kantoor
- fietsenstalling



ateliervanberlo

Deiftopslein 35
3033AA Rotterdam
Nederland

+31 (0) 6 58 36 08 04
info@ateliervanberlo.nl
www.ateliervanberlo.nl

Project
Stadhuisklein
Projectnummer
2103

Opdrachtgever
Gooijers en Zim
Bouwovername
GV

Tekening
Begane grond
Tekeningnummer
013.1

Fase
Schetsontwerp
Status
Concept

Schaal
1:200

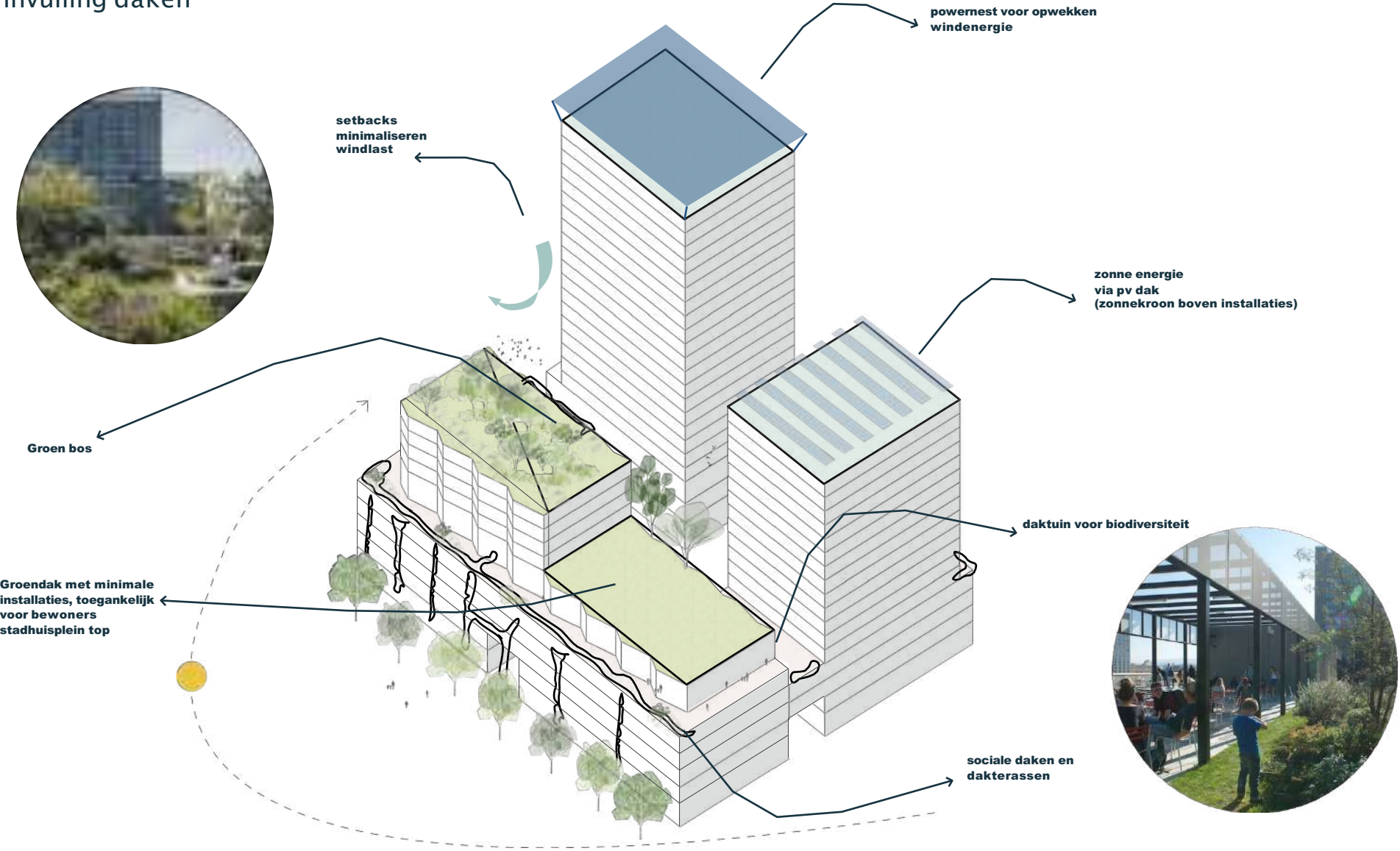
Formaat
594/914/0

Datum
16-06-2023

Matenheid
mm

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

Plattegrond invulling daken



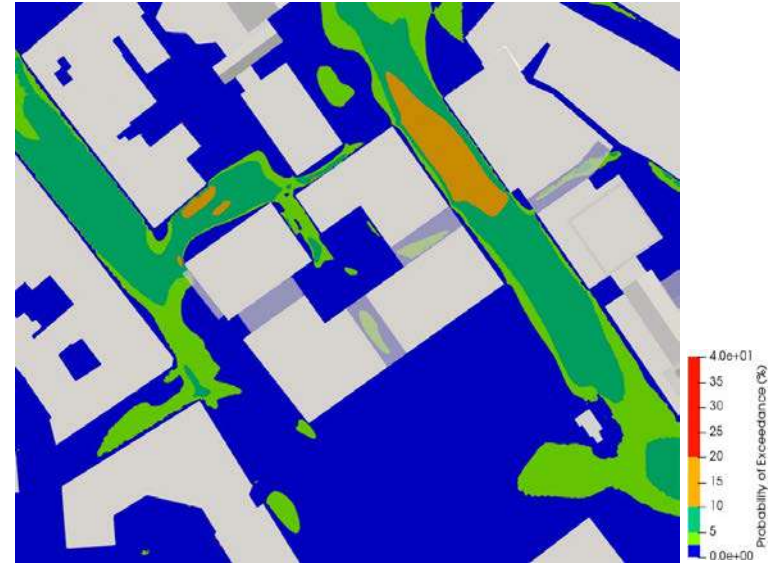
Windhinder onderzoek

Arup

Houdt rekening met wind en hoe doen jullie dit. Weten jullie voldoende om het windrisico te managen.



eerste ontwerp met huidige omgeving

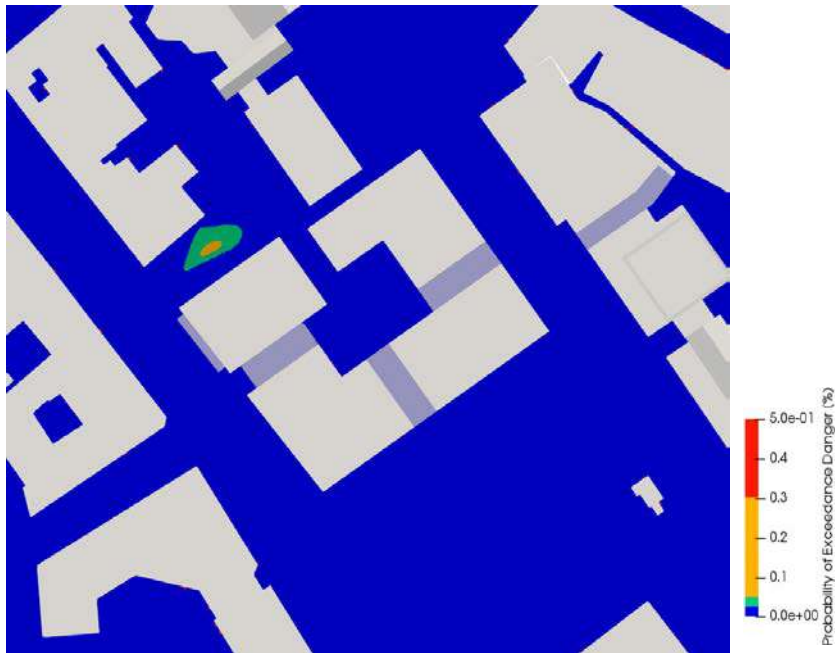


Figuur 6- Resultaten windhinder op maaiveld

Tabel 3 - Kleurcodering windhinder

Overschrijdingskans $p(V_{lok} > v_{gr,k})$ in procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		I. Doorlopen	II. Slenteren	III. Langdurig zitten
< 2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

aangepast ontwerp met toekomstige omgeving

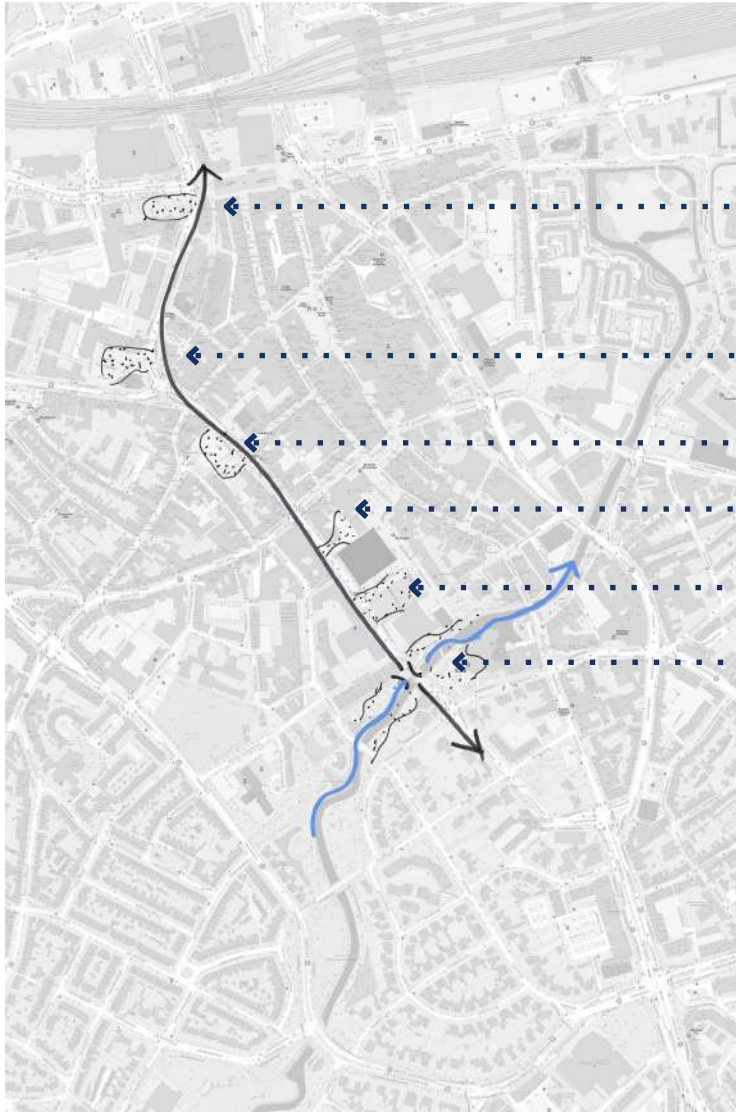


Figuur 7 - Resultaten windgevaar op maaiveld

Tabel 4 - Kleurcodering windgevaar

Overschrijdingskans $p(V_{LOK} > V_{DRIG})$ in procenten van het aantal uren per jaar	Kwalificatie
$0,05 < p < 0,30$	Beperkt risico
$p \geq 0,30$	Gevaarlijk

Pocketparks aan de Walstraat Kruitkok



- Usine
- Emmaplantsoen
- 'Grote berg'
- Citywall! entree van achtertuinen
- Stadhuisplein na vergroening
- Van Abbetuin

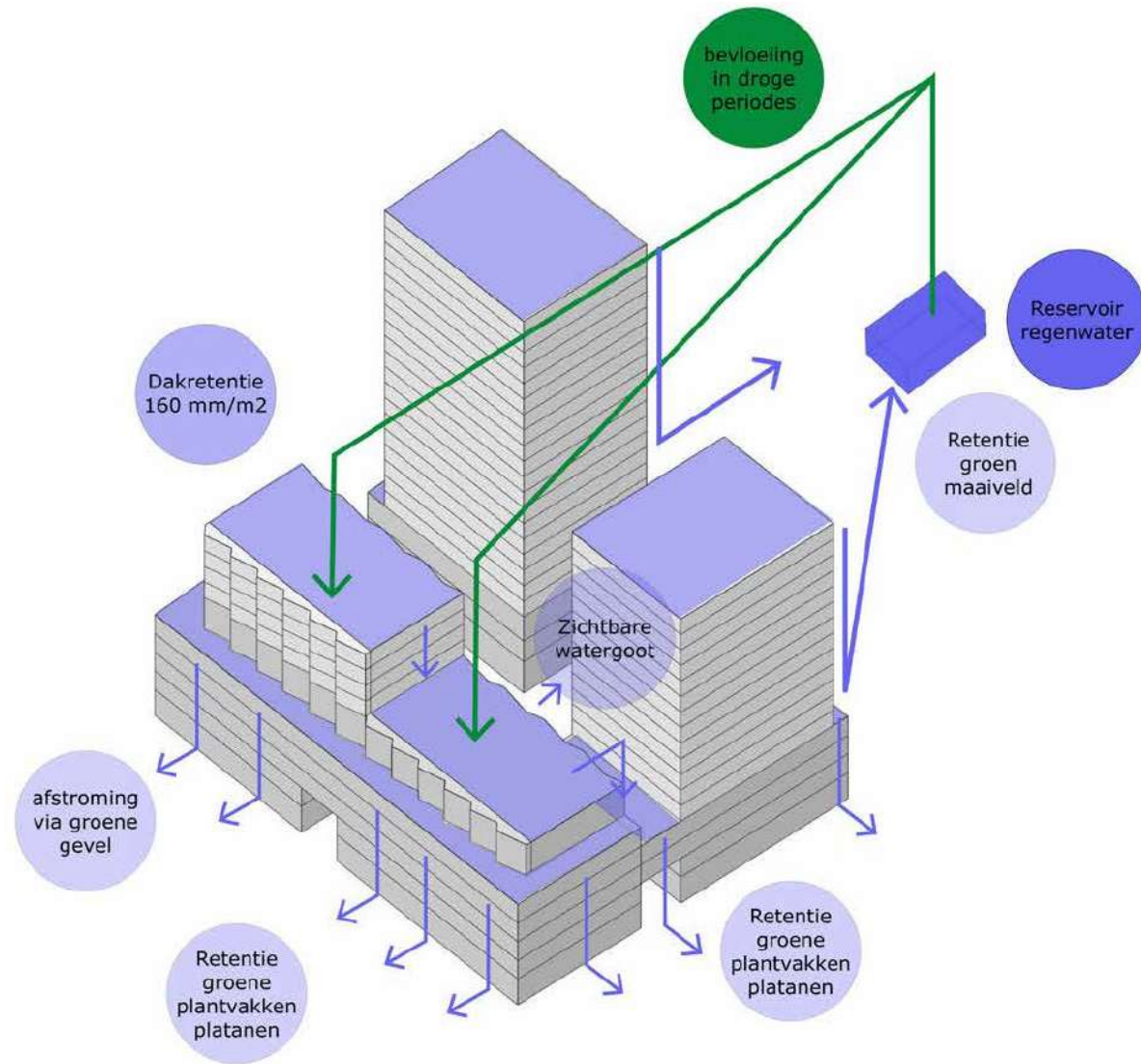
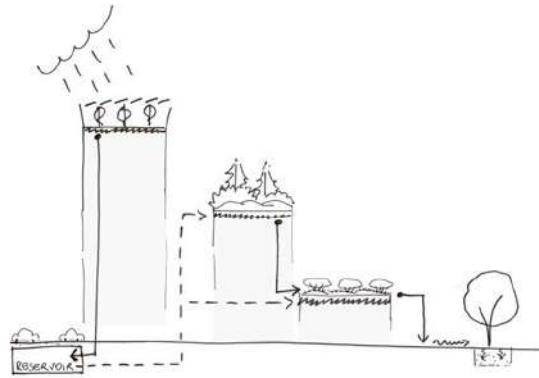


Groenplan op maaiveld en daktuinen
Kruitkok



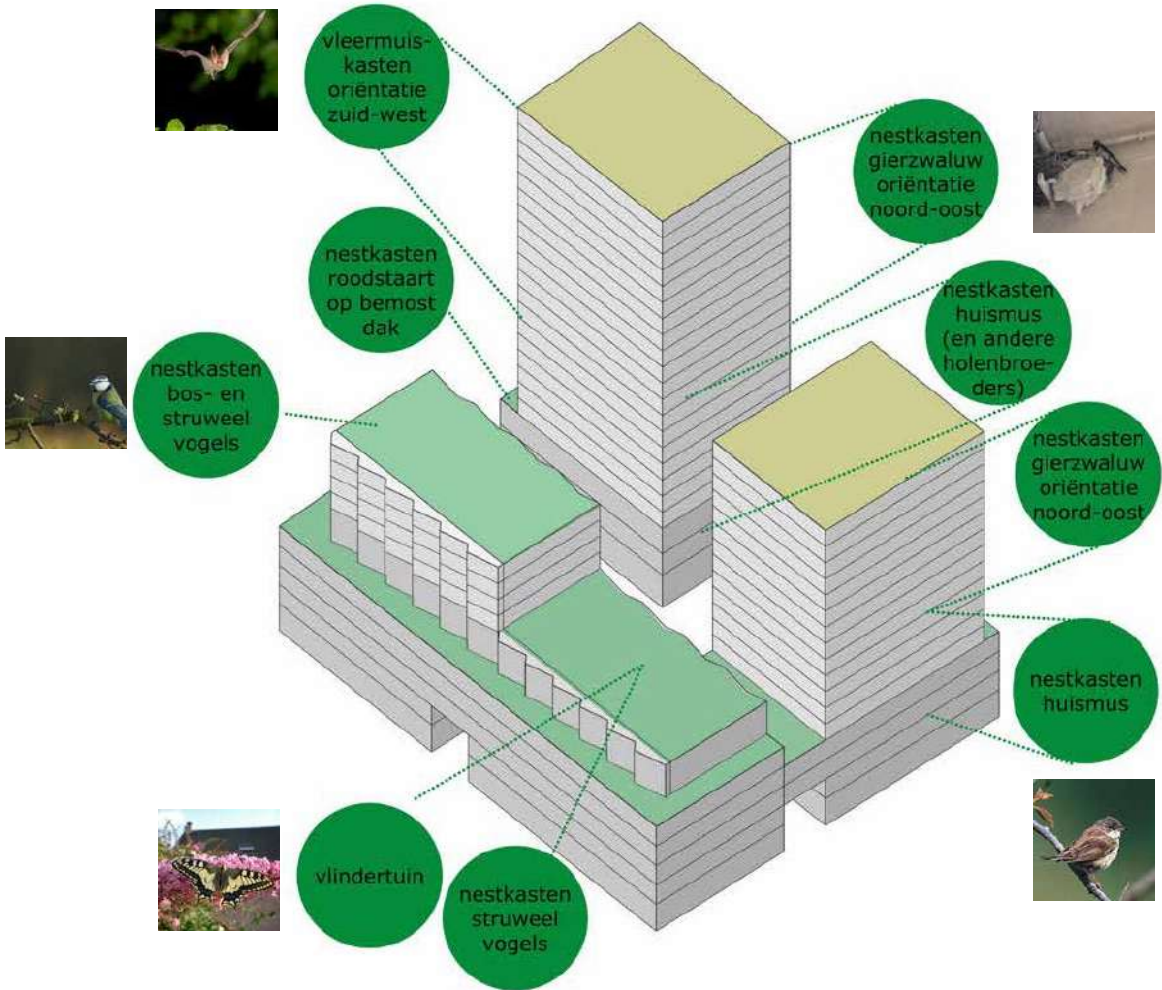
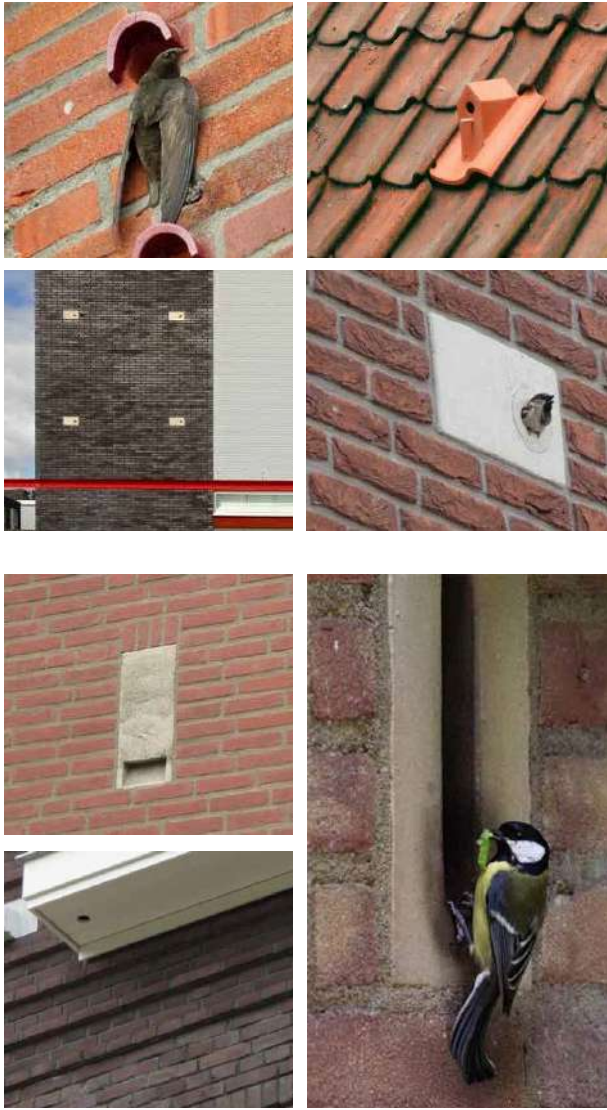
Concept watersystemen

Kruitkok

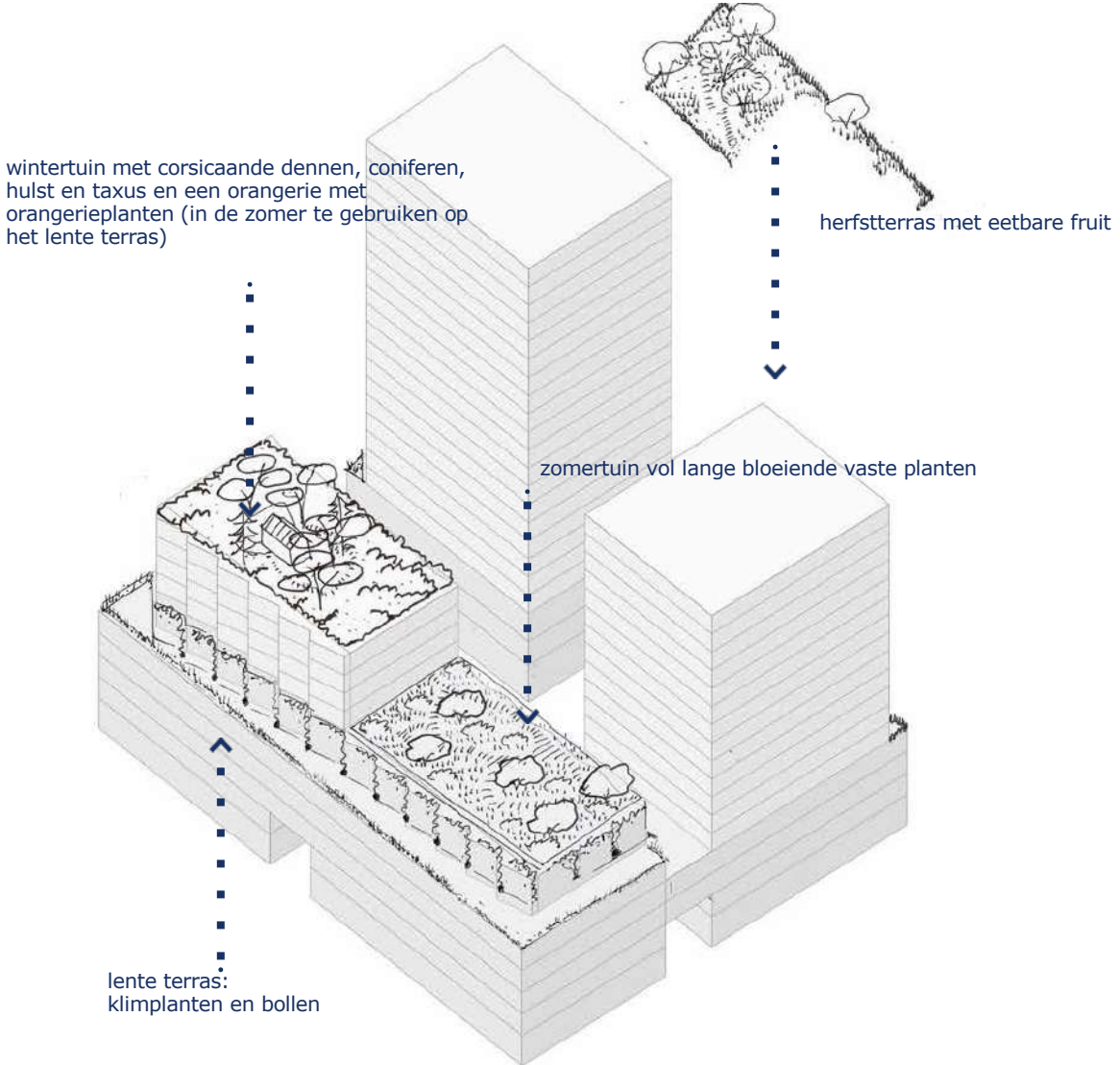


Concept natuurinclusief bouwen en biodiversiteit

Kruitkok

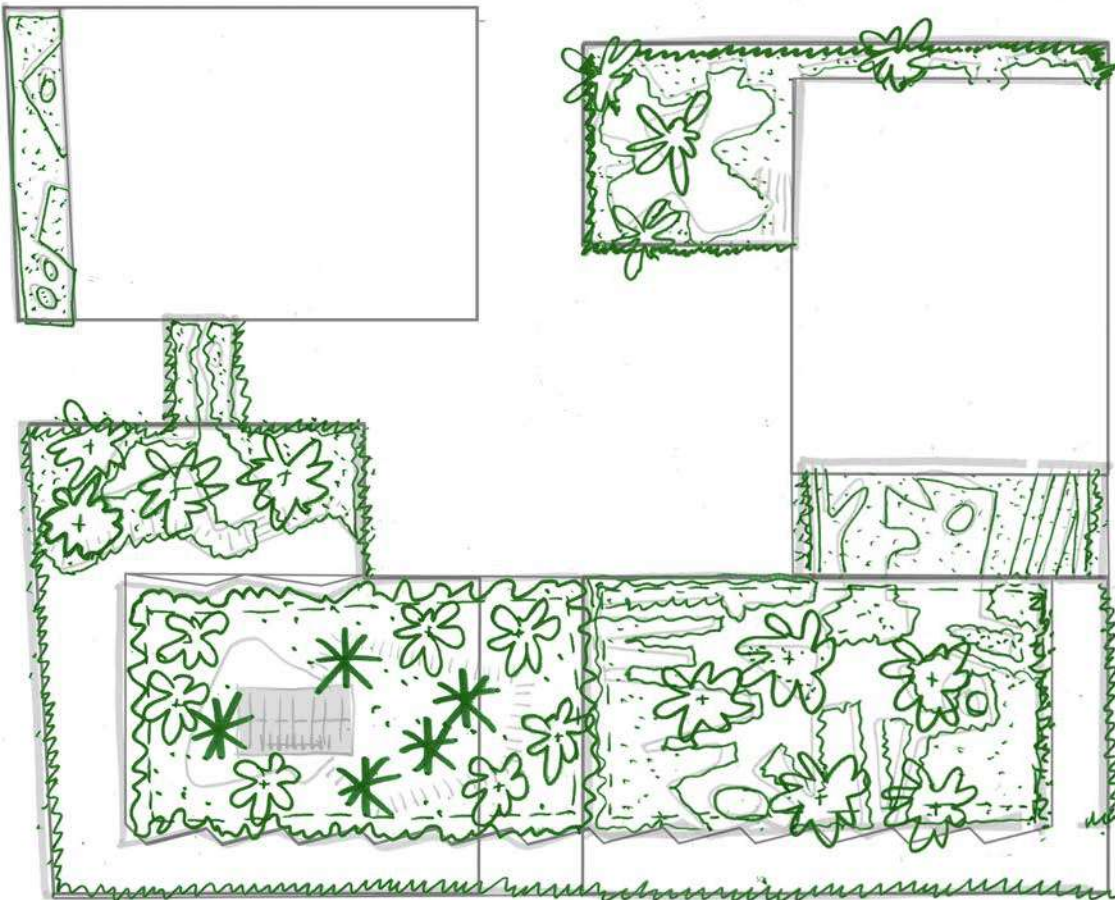


Thematische dakterrassen Kruitkok



Daktuin op diverse niveau's: verbeeldig beplanting

Kruitkok

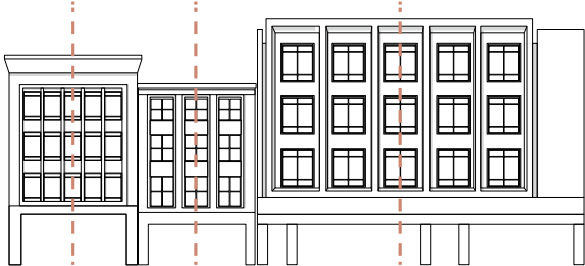


Eerste gevelschetsen

Eindhovense architectuur



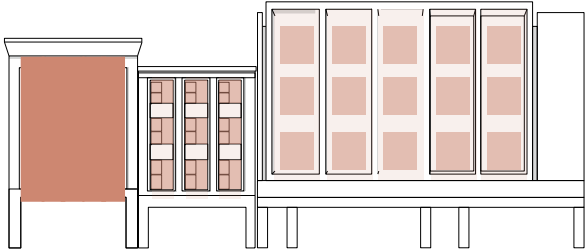
Plint / 2 deling



Symmetrie in ritmes



**Frames in frames
Spel van wisselende richtingen**



verticale & vierkante ramen

Eindhovense architectuur



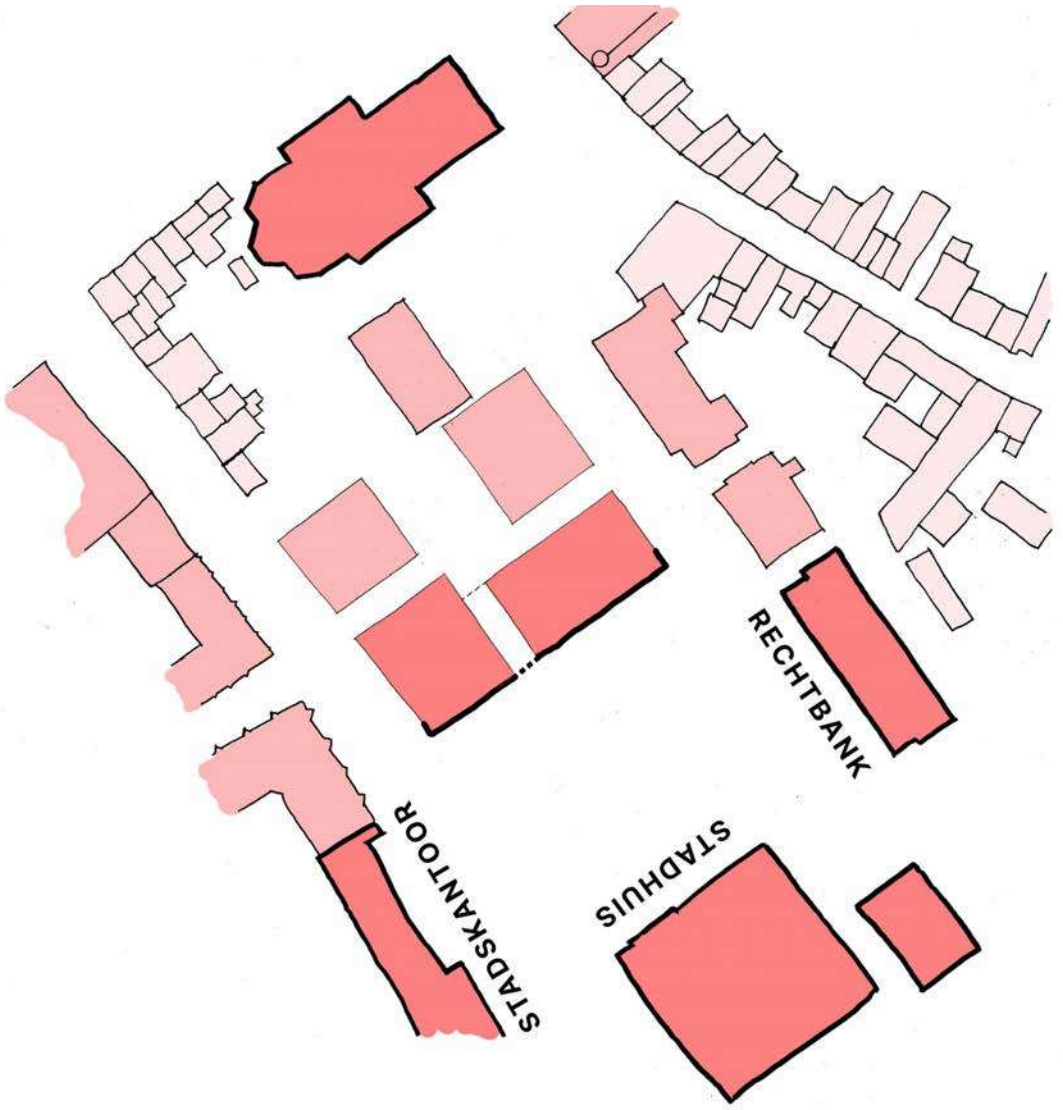
Eindhovense architectuur

Eindhovense architectuur wordt gekenmerkt door invloeden uit de industrie en de wederopbouw. Deze kenmerken dienen als inspiratie voor de toekomstige nieuwbouw.

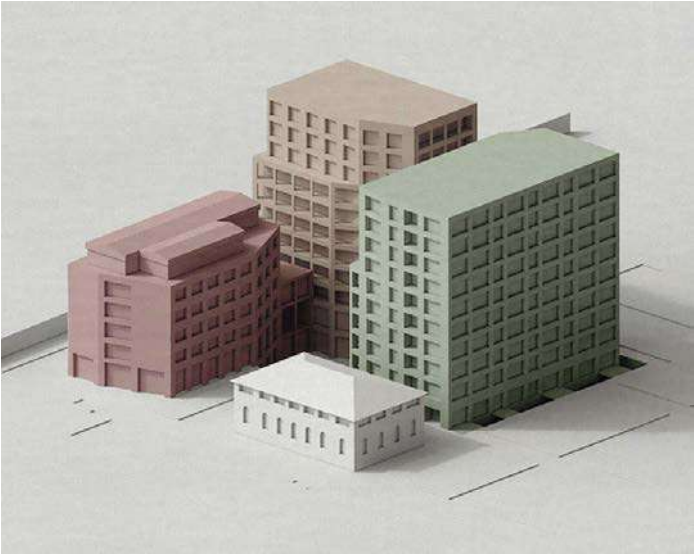
- **Riante raampartijen**
- **Repetitief karakter**
- **Horizontale massa's, verticalen als** verfijning
- **Veraf: robuust, stoer blokkig karakter,** dichtbij: verfijning
- **Publieke functie zoals een klok, kunstwerk dat communiceert met de stadsbewoners**
- **No-nonsense, eerlijk en optimistisch**



Stadhuisplein



**Het maken van een esemble in
kleur en vormtaal**



Sfeerimpressie gele baksteen



Sfeerimpressie groene baksteen



Referenties architectuur



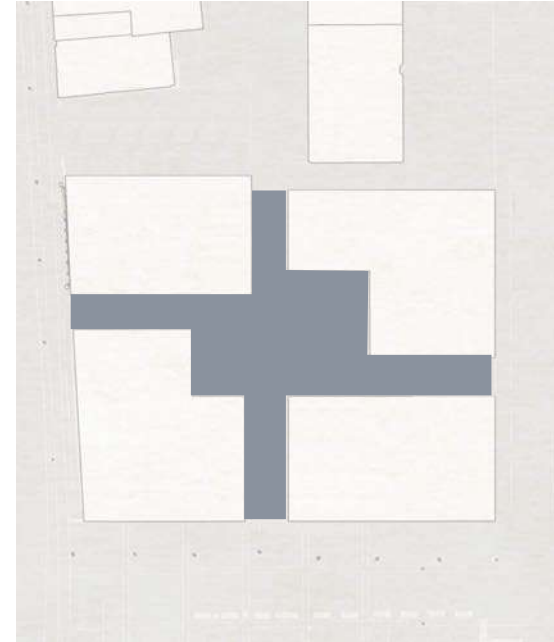
Recycling van materialen



Gevelpanelen oude ABN gebouw



Stortorget Square, Kalmar - Caruso St John

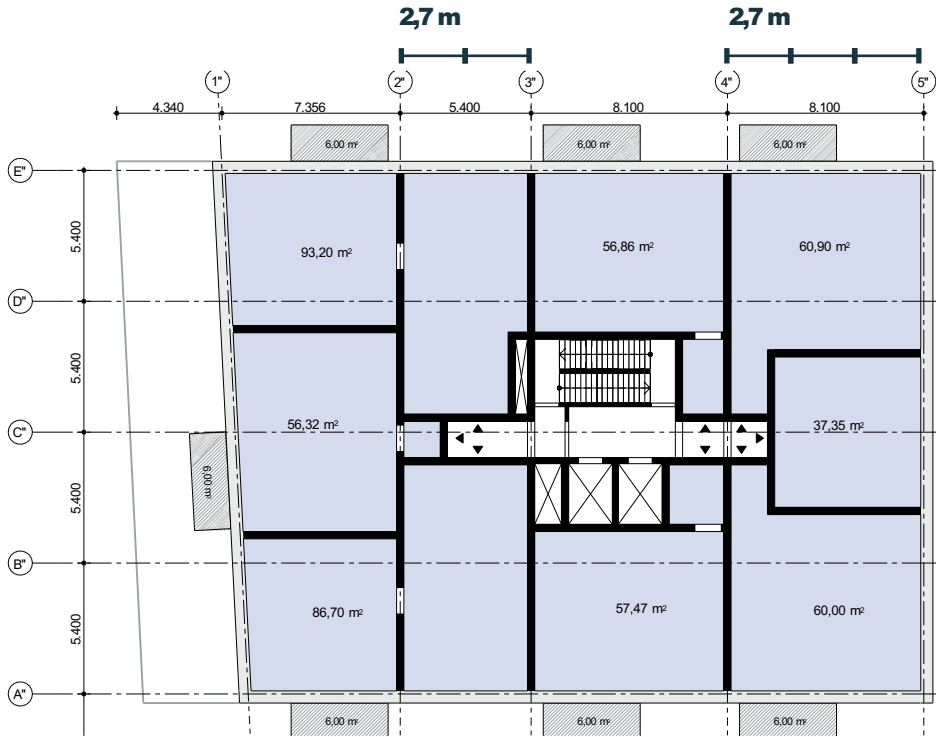


Schema binnenhof

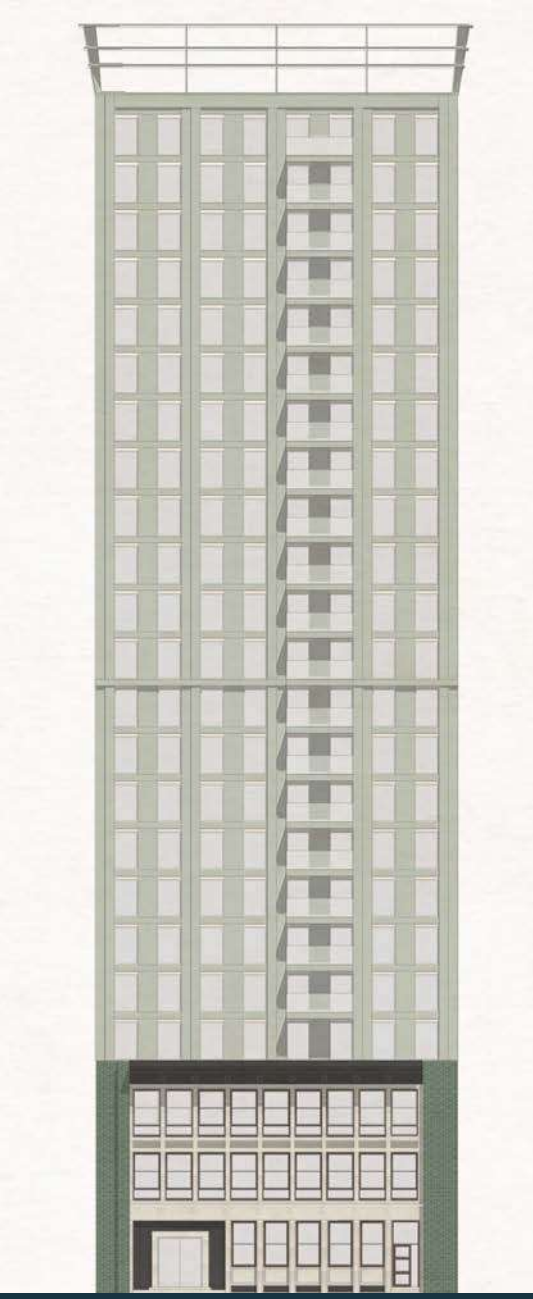
Impressie Stadhuisplein



Blok A
Westgevel



Westgevel



Westgevel
centrale positie gevel van Mierlo bank



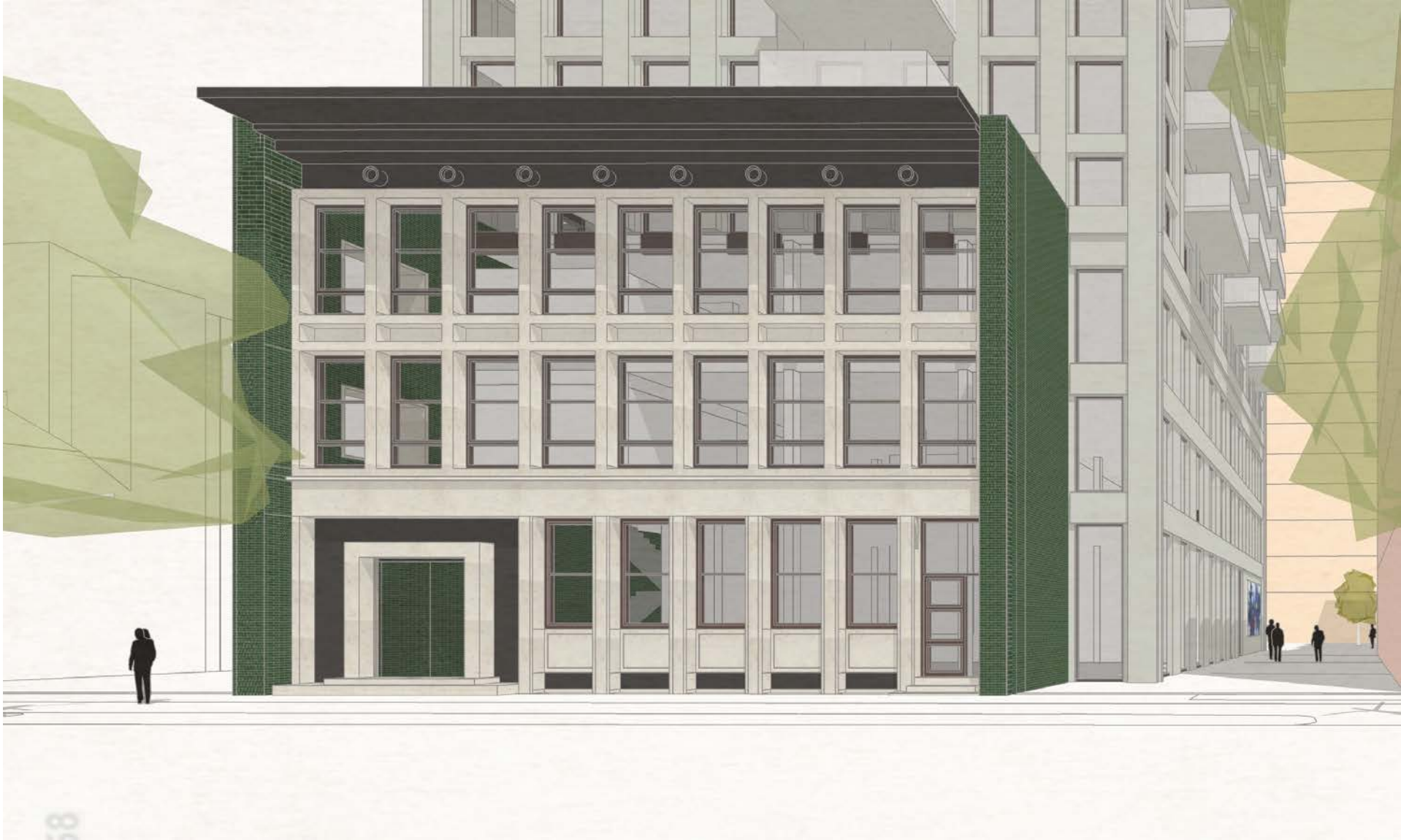
Westgevel
originele positie gevel van Mierlo bank



Referentie
ontmoeting oud en nieuw



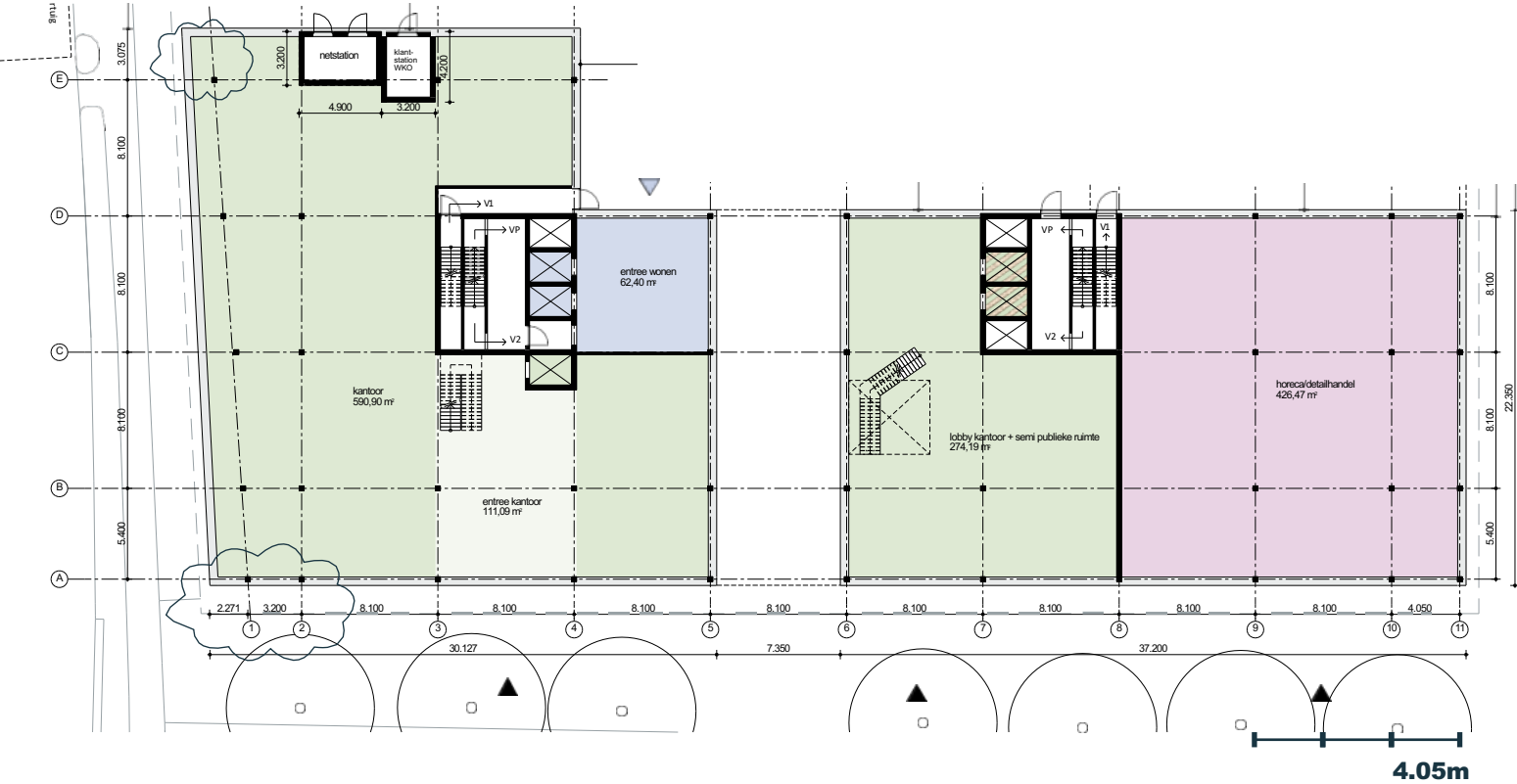
Impressie
originele positie gevel



Impressie
Wal



Blok C
Zuidgevel



Zuidgevel



kunst in openbare ruimte

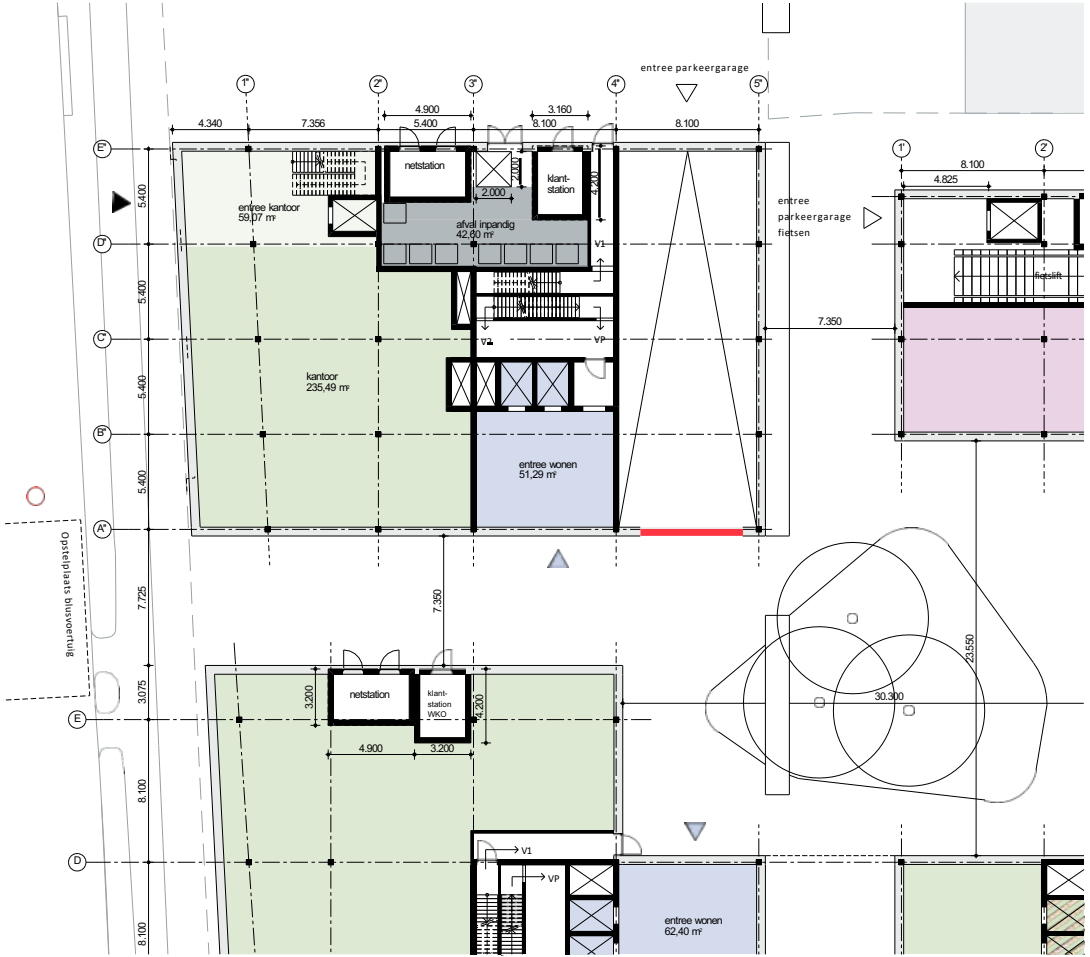


Kunstwerk aan het stadhuis

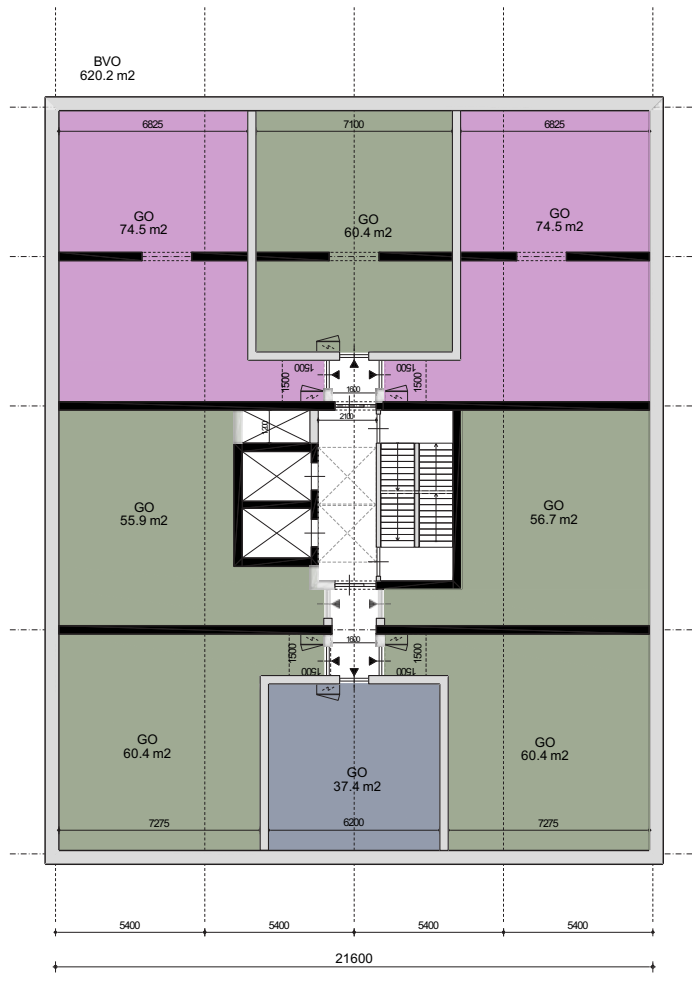


Kunstwerk aan De Demer

Glaskunstwerk herplaatsen in het hof



Blok B - stramienen en verhoudingen
diederendirrix



Referenties omgeving
diederendirrix



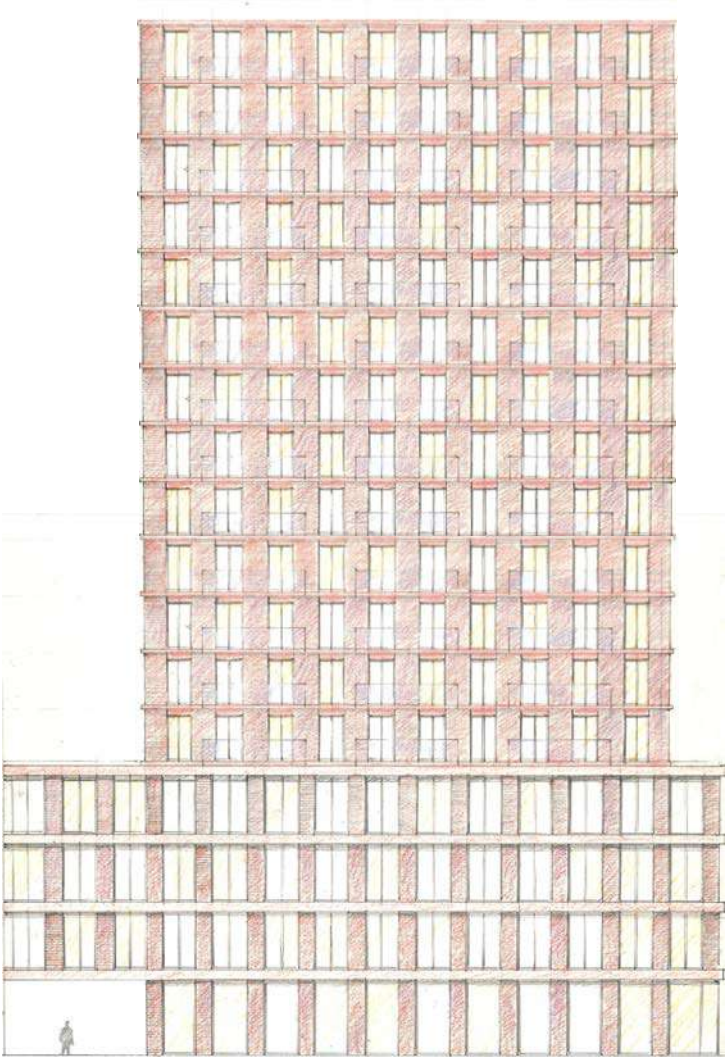
Referenties materialisering
diederendirrix



Referenties materialisering
diederendirrix



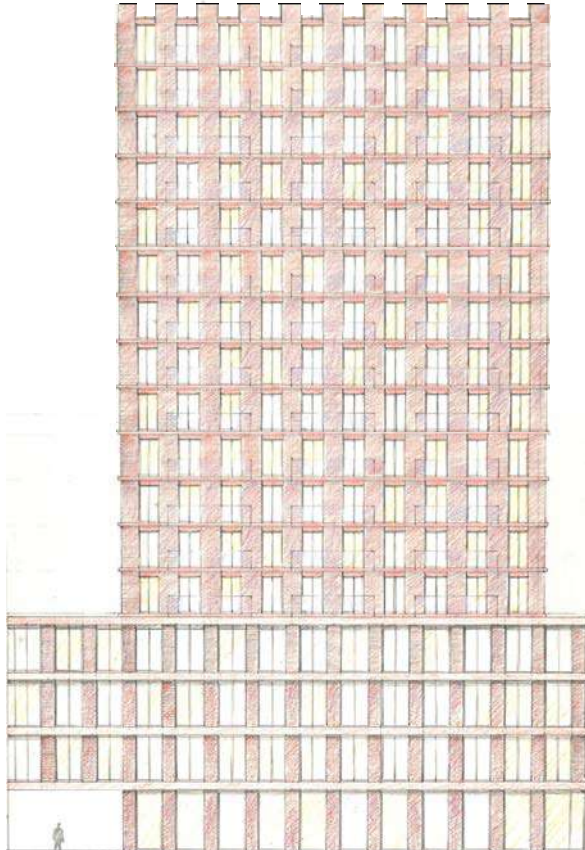
Oostgevel
diederendirrix



Oostgevel plint
diederendirix



Studie mogelijkheden gevel
diederendirix

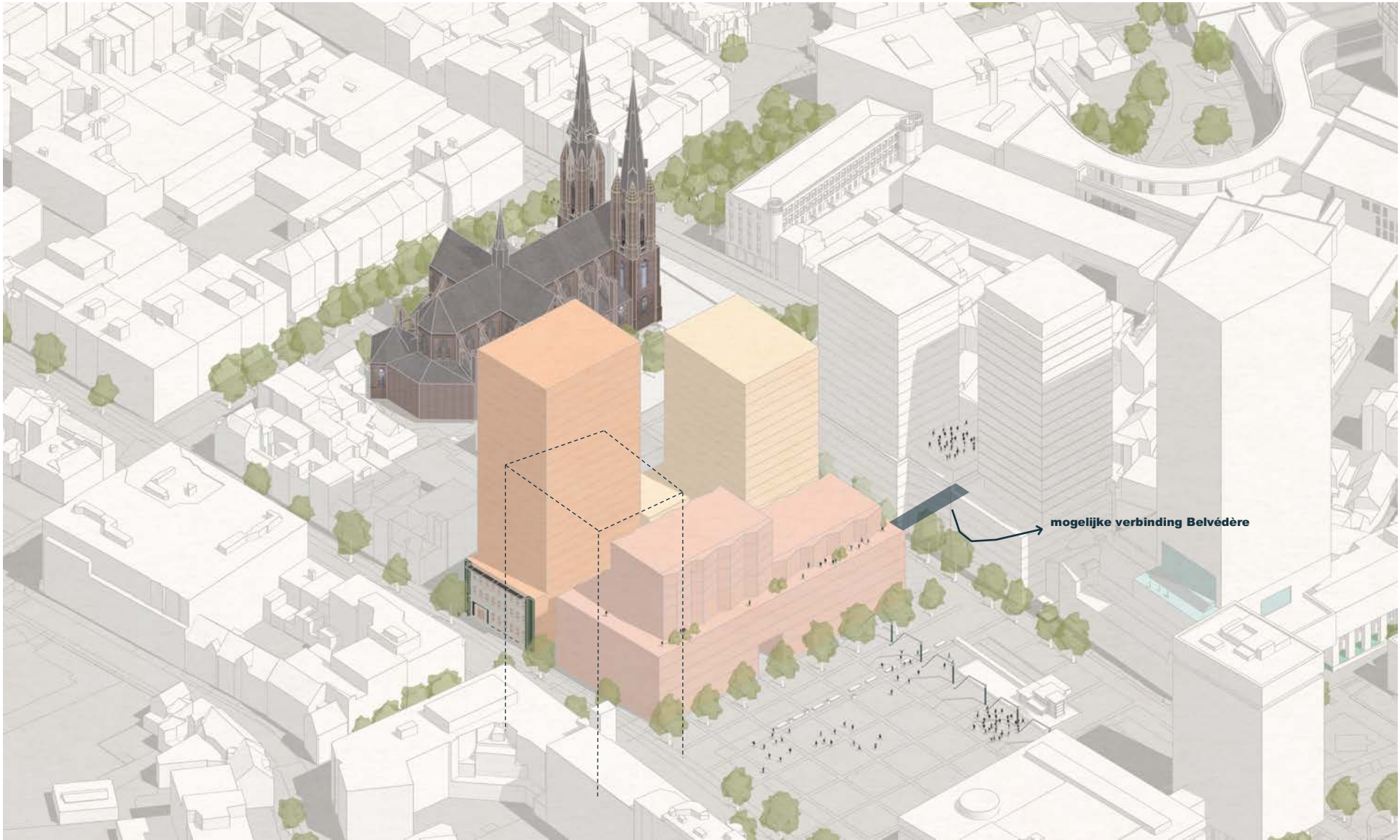


Blok B- zicht Catherinakerk
diederendirix



Blok B
diederendirrix





mogelijke verbinding Belvédère

Vragen, reacties, gesprek.



Bedankt voor uw komst.

E-mail; stadhuisplein@city-wall.nl

Website; city-wall-straks.nl