

# VERSLAG DIGITALE INFORMATIEBIJEENKOMST

Datum: 31 maart 2021, Eindhoven  
Tijd: 20:00 uur – 21:15 uur  
Locatie: livestream via [www.vdma-eindhoven.com](http://www.vdma-eindhoven.com)

Join the Stage. Zo heet de ontwikkeling van het nieuwe VDMA-terrein, een nieuwe levendige stedelijke hub met woningen, kantoren, openbare ruimte en een uniek Brabants Stadsbos. Het is dan ook een oproep, want deze plek maken we graag samen met iedereen. Op woensdag 31 maart 2021 hebben we daarom een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd om een voortgangsupdate van het plan te geven. Meer dan 1.000 Eindhovenaren, buurtbewoners, lokale ondernemers, pers en andere stakeholders waren hiervoor via een fysieke brief en/of per mail uitgenodigd.

De volledige webinar is terug te zien via de volgende link: <https://vdma-eindhoven.com/webinar/>

De bijeenkomst startte Vera Gielen (gebiedsmanager centrum, gemeente Eindhoven) met een (project)overzicht van de transformatie van de binnenstad van Eindhoven. Vervolgens wijdde Bas van Dam (ontwikkelaar Being) uit over de visie en uitwerking van Join the Stage. David Gianotten (architect OMA) gaf een update over de stand van zaken van het ontwerp. De sessie eindigde met een rondetafelgesprek met publieksvragen, waarbij ook Renee Scheepers (omgevingsmanager NulZes) aanschoof.

In het volgende stuk bieden we een eerste beantwoording op ingekomen vragen en opmerkingen uit het publiek die tijdens de webinar niet aan bod waren gekomen. Uiteraard zijn we ook benieuwd naar reacties op de beantwoording van de vragen. Deze kunnen gestuurd worden naar [info@vdma-eindhoven.com](mailto:info@vdma-eindhoven.com).

We stellen alle positieve reacties en talrijke vragen uit het publiek zeer op prijs. En we hopen dat deze betrokkenheid en enthousiasme zich herhaalt tijdens de volgende (participatie)bijeenkomsten.



## INHOUD

1. ONTWERP	3
2. WONINGAANBOD	5
3. BEREIKBAARHEID EN TOEGANKELIJKHEID	7
4. NATUUR EN BIODIVERSITEIT	10
5. DUURZAAMHEID	12
6. PUBLIEKE PROGRAMMERING	13
7. PARTICIPATIE	14
8. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	16
9. BOUW	18



## 1. ONTWERP



## Vragen en onderwerpen

- Inspiratiebron voor het plan
- Behoud bestaande bebouwing
- Gebouwtypologieën
- Hoogte nieuwe bebouwing

**Reactie Being:** Het ontwerp van het plan van circa 85.000 vierkante meter kwam tot stand onder leiding van architectenbureau OMA samen met diederendirrix, FABRICations, landschapsarchitect DELVA en ontwerperscollectief NUL ZES.

De grootste bron van inspiratie voor het ontwerp van VDMA is de stad Eindhoven zelf, een unieke plek op de wereld. Enerzijds is Eindhoven een stad van radicale innovatie en koploper in techniek, design en kennis. Anderzijds heeft Eindhoven de ambitie om te vergroenen en te verduurzamen. Juist dit gebrek aan groen in de binnenstad is een uitgangspunt geworden van het plan en de reden dat het Stadsbos het hart is van het VDMA-ontwerp.

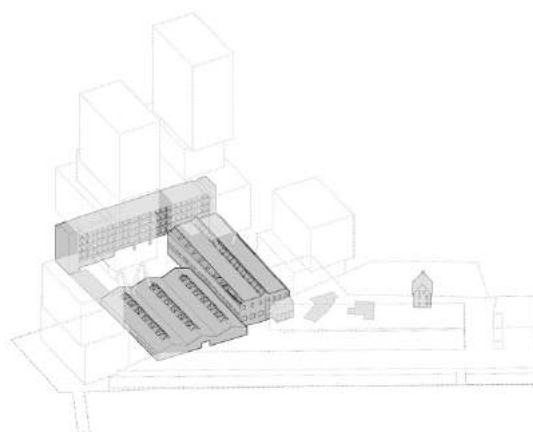
Het plan geeft een nieuwe culturele invulling aan vier bestaande waardevolle panden en introduceert vijf nieuwe gebouwen met een mix van wonen, werken en inspireren toe. De laagbouw (gebouwen A en D) wordt 13 verdiepingen hoog (45m). In gebouw A komen sociale huurwoningen en in gebouw D komen middeldure woningen met collectieve voorzieningen. De grootte van de woningen varieert.



Het VDMA-terrein kent een rijke industriële historie en karakteristieke architectuur. Veel aandacht is besteed aan de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing. Dit heeft ertoe geleid dat sterk is ingezet op het behoud van de Zusterflat, de Garage, de Luciferfabriek en de Chauffeurswoning. Niet alle gebouwen kunnen echter behouden worden. Zo moeten gebouwen Raiffeisenstraat 3 en 3A moeten plaatsmaken voor het kantoor (gebouw E), de diagonale looproute en gebouw D.

## NIEUWE TOEKOMST

Met behoud van historie



JOIN THE STAGE ↗



## 2. WONINGAANBOD



### Vragen en onderwerpen

- Aanpassingen programma 2021 t.o.v. 2019
- Prijsklasse woningen
- Verkoopproces woningen

**Reactie Being:** VDMA krijgt ruim 700 woningen – zowel huur- als koopwoningen in alle prijsklassen – voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder studenten, young professionals, kleine huishoudens, gezinnen, expats en empty nesters. We streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, een voorwaarde voor een levendige (binnen)stad.

In het Bestemmingsplan is een maximaal aantal woningen opgenomen die we niet overschrijven. In vergelijking met het in 2019 voorgestelde programma zijn enkele kantoor/bijeenkomstfuncties vervangen met woningen. Uitgangspunt blijft een gebalanceerde mix van woningen, voorzieningen en openbare ruimte.

Het woonprogramma bestaat uit sociale huur (20%), middeldure sector (45%) en vrijesectorwoningen (35%), zowel huur- als koopwoningen. Dat wil zeggen dat het merendeel van de woningen (in de sociale- of middeldure sector) een huurprijs tot 1.050 euro per maand en een koopprijs tot 345.000 euro heeft.

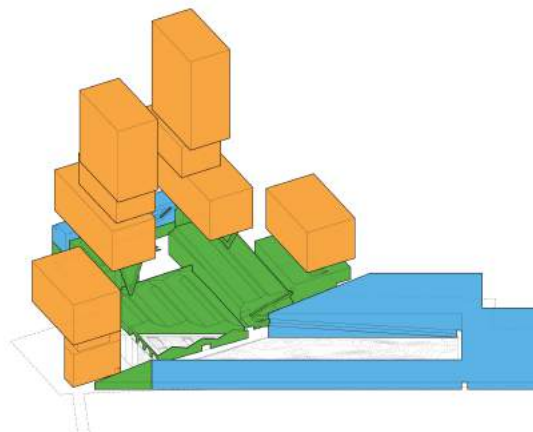
Inschrijven voor een woning kan pas op een later moment. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven voor de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven.



## PROGRAMMA

Voorgesteld VDMA programma in 2019

- Wonen
- Werken
- Inspireren

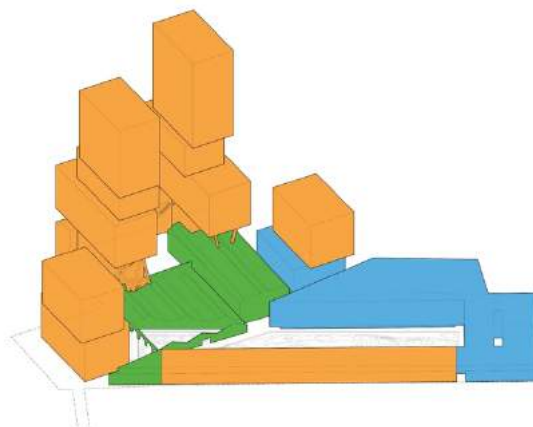


JOIN THE STAGE ↗

## PROGRAMMA UPDATE

Voorgesteld VDMA programma in 2021

- Wonen
- Werken
- Inspireren



JOIN THE STAGE ↗





### 3. BEREIKBAARHEID EN TOEGANKELIJKHEID



#### Onderwerpen en vragen

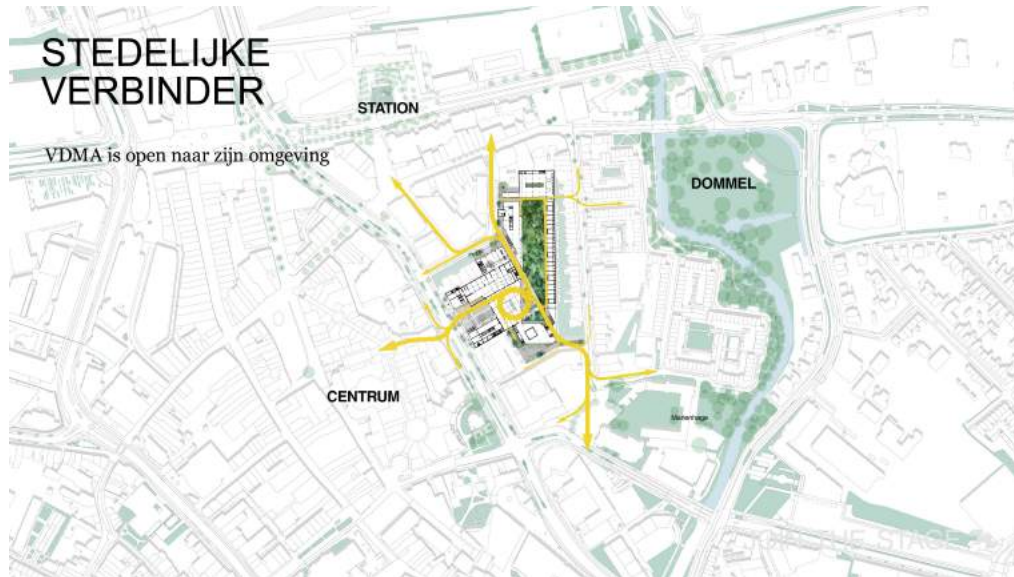
- Bereikbaarheid Rafeissenstraat, Pullman Hotel, en andere bestemmingen
- The Loop
- Toegankelijkheid als u rolstoelgebonden of slecht ter been bent
- Parkeergelegenheid

**Reactie Being:** Het gebied rondom het VDMA wordt momenteel gekenmerkt met een brei van straten die om het terrein lopen en onderling niet verbonden zijn, waardoor het geheel ontoegankelijk is. In het plan wordt juist verbinding gezocht tussen verschillende locaties en verkeersroutes, waardoor mensen vanuit het centrum sneller hun bestemmingen als het station bereiken.

Er komt bijvoorbeeld een route vanaf Mariënhage, langs de Tramstraat, over het terrein van Pullman diagonaal over het VDMA-terrein, met aansluiting op de Raiffeisenstraat. Deze route is voor fietsers en voetgangers toegankelijk. Verder blijft de Raiffeisenstraat (ongewijzigd) toegankelijk voor verkeer van bewoners.

De mogelijkheid om een brug op deze plek te maken is inmiddels vastgelegd in het bestemmingsplan en realisatie ervan wordt onderzocht, maar er is nog geen zekerheid wanneer die er zal komen.



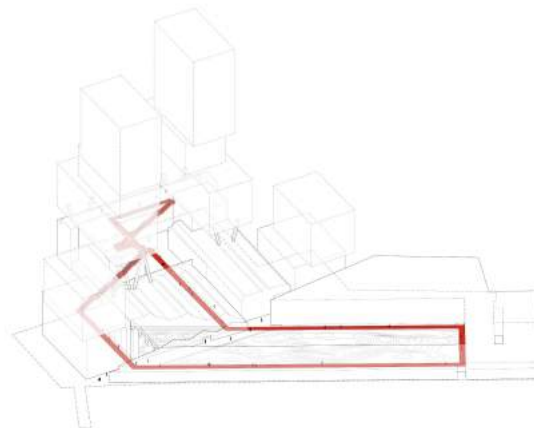


Verbinding tussen mensen wordt letterlijk en figuur verder bevorderd door The Loop, een opvallende en herkenbare publieke ontsluitingsroute met een in het oog springende spectaculaire trap. De trap leidt naar het tweede maaiveld op de Zusterflat. Hierdoor ontstaat een omloop binnen het VDMA-terrein die bezoekers verleidt om techniek, design, kennis, cultuur en vermaak te beleven. De realisatie van The Loop vindt op dit moment alleen op het VDMA-terrein plaats en er zijn nog geen concrete plannen om deze door te trekken naar andere gebieden in de stad. Wel maakt de gemeente in haar Verdichtingsvisie Binnenstad Eindhoven duidelijk dat waarde wordt gehecht aan de toegankelijkheid van daken.

Het gehele VDMA-terrein, incl. The Loop, is toegankelijk voor mensen die rolstoelgebonden of slecht ter been zijn. Er komt een openbaar toegankelijke lift die naar het dak van de Zusterflat leidt en naar de openbare ondergrondse fietsenstalling.

## THE LOOP

Verbindende publieke route



JOIN THE STAGE ↗



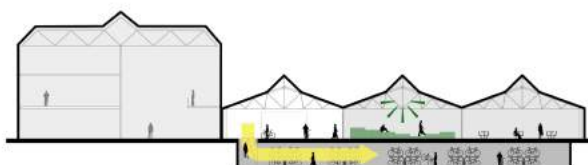


Op het VDMA-terrein komen slechts 100 parkeerplekken. Er komt een grote ondergrondse fietsenstalling waarbij een ruime fietsnorm per woning wordt gehanteerd. Daarnaast wordt het gebruik van deelmobiliteit en OV gestimuleerd.

Het is helaas niet meer mogelijk om na 9 uur s' avonds gratis te parkeren op het VDMA-terrein. In het nieuwe plan voor VDMA wordt autoparkeren tot een minimum beperkt, enkel bestemd voor bewoners. Uiteindelijk wordt het aantal autoparkeerplaatsen uitgefaseerd tot een aantal van 0. Dit sluit aan op de visie van de gemeente als om het centrum van Eindhoven autoluwer te maken. Er wordt op deze plek wel stevig ingezet op fietsparkeren, zo zal er een fietsenstalling gerealiseerd worden voor openbaar gebruik. Er blijven wel diverse betaalde autoparkeerplekken in de nabijheid beschikbaar, zoals de garage van Q-park aan de Ten Hagestraat, om de auto te parkeren.

## PUBLIEKE FIETSEN- STALLING

Publieke fietsenstalling onder de  
Garage



JOIN THE STAGE ↗



## 4. NATUUR EN BIODIVERSITEIT



### Onderwerpen en vragen

- Functie stadsbos
- Ontwerpteam
- Weesbomen
- Huidige beplanting aan rand van parkeerplaats
- Toegankelijk stadsbos

**Reactie Being:** Het is onoverkoombaar dat een klein deel van bestaande beplanting plaats moet maken voor het nieuwe VDMA. De status van elke boom in huidige situatie wordt verwerkt in een bomeninventarisatieplan. Maar we willen meer. Met een Brabants Stadsbos brengen we de natuur naar de stad.

Het omvangrijke Brabants Stadsbos maakt van VDMA een ecologische hotspot die samen met de groenstructuren langs de Dommel, een ecologisch netwerk van formaat vormen met relevantie en betekenis voor de regio. Het Brabants Stadsbos is een zorgvuldig aangeplant bos dat op een natuurlijke manier zal uitdijen tot een echt stuk volwassen stadsnatuur met bijzondere ecologische én sociale functies. Een icoon in de stad. Dit inheemse bos van zo'n 3.500 m<sup>2</sup> is niet alleen een fijne plek voor insecten, reptielen, vogels en kleine zoogdieren, maar ook voor mensen.

Het ontwerp van het Brabants Stadsbos komt van de hand van DELVA Landscape Architecture & Urbanism. Daarbij wordt continu advies ingewonnen van diverse belangengroepen op gebied van natuur, milieu en cultuurhistorie, zoals Trefpunt Groen Eindhoven (TGE). Ook is een ecooloog en een boswachter betrokken bij de uitwerking van o.a. het bos.

In de toekomst zal een eigenboswachter nauwlettend in de gaten houden, zowel met oog op natuur als op veiligheid en overlast. Langs het stadsbos komen ook woningen, zodat er altijd zicht is op wat er gebeurt en sociale veiligheid

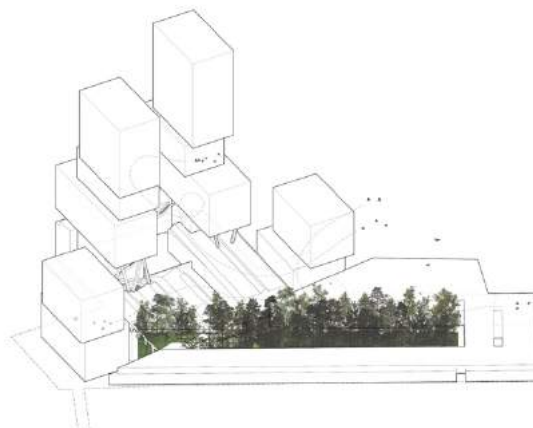


gewaarborgd is. Het gehele openbare gebied wordt ontworpen met duurzame en robuuste materialen die wel tegen een stootje kunnen. Daarnaast is het Stadsbos zo ontworpen dat deze lager ligt dan het omliggende terrein, om betreding hiervan zo veel mogelijk te ontmoedigen.

Uiteraard zoekt het ontwerp balans tussen groen en bebouwing. Zo komt rondom het Brabants Stadsbos relatieve laagbouw. Aansluitend wordt in de initiële beplanting voor het bos rekening gehouden met licht en schaduw. In de verdere uitwerking van het plan wordt bovendien met de landschapsarchitect gekeken naar drukke en rustige zones en daar wordt de situering van de woningen op aangepast.

## HET BRABANTSE STADSBOS

Een microbos in het hart van VDMA



JOIN THE STAGE 

Op korte termijn worden reeds bomen geplant op het binnenterrein achter de Zusterflat en zijn 24/7 te bezoeken. Deze 'weesbomen' zijn al lange tijd voorbestemd voor het nieuwe stadsbos. Inheemse haantje bomen. Tijdens de bouw gaan ze even uit logeren daarna kunnen ze definitief deelnemen in het stadsbos. Voor de eeuwigheid.

Het is verder een stuk natuur waar je niet te veel beheer gaat doen. Om het bos ook een bos te laten zien moet je het niet te veel betreden. Stadslandbouw heeft juist erg veel beheer en activiteit nodig. Op de Eindhovense Laag zien wij wel kans om stadslandbouw en voedselproductie te laten organiseren door bewoners.

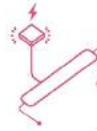
Iedereen is welkom om de verstilling van het Brabants Bos te komen ervaren via de wandelroute die er volledig omheen loopt: The Loop.



## 5. DUURZAAMHEID

### DUURZAAM- HEIDSPRINCIPES VAN VDMA

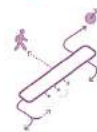
Een duurzaam en innovatief VDMA



**1. CO2-reductie**  
Duurzaam opwekken & energiebesparing



**5. Klimaatrobuust**  
Waterbuffer & watergebruik



**2. Mobiliteit**  
Lopen, fietsen, OV & deelmobiliteit



**6. Sociale impact**  
Inclusief & collectief



**3. Materialen**  
Gebouwen & dagelijkse grondstoffen



**7. Gezondheid**  
Gezond lichaam & gezonde geest



**4. Biodiversiteit**  
Stadsbos & frisse lucht



**8. Zichtbaarheid**  
The Loop & De Circulaire Lobby

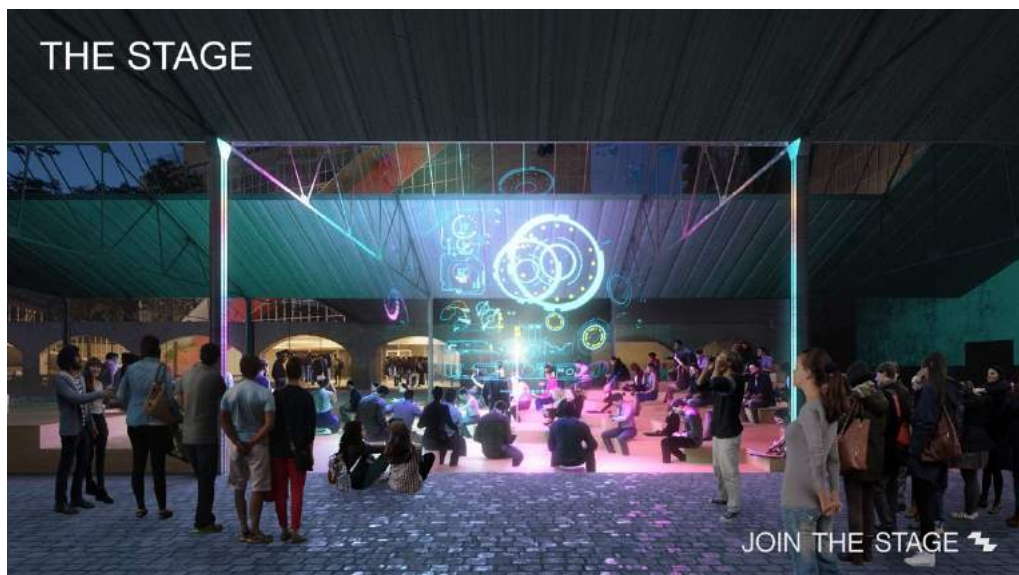
JOIN THE STAGE

Onderwerpen en vragen

- PV-panelen

**Reactie Being:** VDMA zet in op de verandering naar een duurzame leefomgeving die past bij een nieuw tijdperk. De focus ligt daarbij op circulaire economie en de transitieopgaven voor klimaat, energie en mobiliteit in de omgeving. Zo wordt uitvoerig nagegaan wat de geschikte locatie is van de PV-panelen voor een optimaal rendement. Daarnaast wordt de volledige bandbreedte bespeeld: van hightech PV-gevels tot lowtech natuur in het Stadsbos met haar variëteit aan ecosystemen.

## 6. PUBLIEKE PROGRAMMERING



Onderwerp en vragen

- Publieke programmering
- Tijdelijke activatie

**Reactie Being:** In verleden waren er in de bestaande gebouwen op het VDMA-terrein enkele evenementen en tijdelijke gebruikers. Zo was er een grote tentoonstelling van de Dutch Design Week en van Glow, werd er een Maker Faire gehouden en ging Dave Hakkens er met Precious Plastic op zoek naar slimme manieren om kunststof opnieuw te gebruiken. We juichen toe dat dergelijke evenementen en activiteiten ook kunnen plaatsvinden in het nieuwe VDMA, op korte én lange termijn.

In een aantal fases gaan we het terrein tot aan start bouw activeren. Het liefst waren we al veel eerder begonnen, maar een wereldwijde pandemie gooide roet in het eten. Daarnaast moet alles achter de schermen even goed geregeld zijn.

We beginnen met het tijdelijke bos! Op het binnenterrein komen een aantal bomen logeren. Samen met PlugInCity bouwen we een tijdelijk containerdorp, waarin inkijsjes te zien zullen zijn van het plan. Helaas kunnen we de Garage niet activeren vanwege de vervuiling die daar is aangetroffen.

Wanneer alles goed geregeld is beginnen we omstreeks mei 2021 met het programma in de HUB. De HUB gaat open voor publiek en komt een vergelijkbaar programma als dat er eerder was. Dat programma is nu in ontwikkeling.

In de toekomst willen we kijken of het VDMA-terrein onderdeel kan uitmaken van het programma van Glow en DDW en hier zal rekening mee worden gehouden in de uitwerking.



## 7. PARTICIPATIE



Onderwerp en vragen

- Participatie

**Reactie Being:** Iedereen is welkom om mee te denken over de verdere uitwerking van het nieuwe VDMA.

Rekening houdend met (het uitgebreid voorproces van) de tender, liggen een aantal planaspecten vast. De torens, het volume en de verdeling van de programmaonderdelen wonen, werken en inspireren bijvoorbeeld. Wat beloofd is in de indiening, wordt ook werkelijk nagestreefd.

Daarvoor wordt het plan constant doorontwikkeld en aangescherpt. In dat proces worden een aantal uiteenlopende studies uitgevoerd. Bijvoorbeeld naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten, de kwaliteit van de bodem en de vervuiling van de bestaande gebouwen. Ook wordt nauw afgestemd met direct omwonenden en andere belanghebbenden in het gebied. Denk dan aan het effect op verkeer en de omgeving, erfgronden, omgang met erfgoed en het effect op het woon- en werkgenot van het gebied.

Desalniettemin zijn er nog onderwerpen waarvoor we de buurt graag uitnodigen mee te denken. JOIN THE STAGE is een uitnodiging voor iedereen om het podium te betreden. Met ideeën uit de omgeving wordt verondersteld dat het plan alleen maar beter kan worden en nog beter bij iedereen zal gaan passen. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven om mee te denken op een van de volgende onderwerpen:

1. De invulling van de publieke ruimte: het Brabants Stadsbos, het binnenterrein of de Eindhovense Laag
2. De invulling van het publieke programma: The Stage, The Loop of de voorzieningen



# STAGE





De eerste participatiebijeenkomst over de invulling van de publieke ruimte vindt plaats op donderdag 19 mei 2021. De sessie over de invulling van het publieke programma volgt later. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden via [info@vdma-eindhoven.com](mailto:info@vdma-eindhoven.com). Ze geven in de mail even aan wie ze zijn en waarom ze graag willen deelnemen. Ze worden vervolgens uitgenodigd voor een sessie van ongeveer 1 tot 1,5 uur. Ze ontvangen vooraf informatie over de onderwerpen die we gaan bespreken en de speelruimte. De uitkomst van de sessies zal mee worden gegeven aan het ontwerpteam in de uitwerking.

## 8. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE



### Onderwerp en vragen

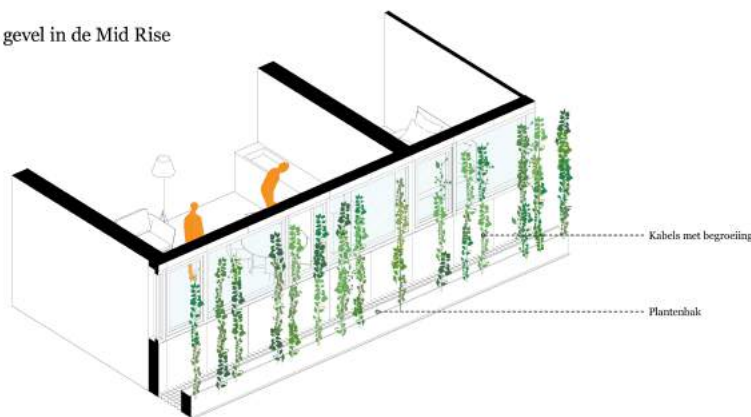
- Radiatie en hittestress
- Bezonnings-, geluid- en windstudies
- Zichtkwaliteit

**Reactie Being:** Doorgaans slaan steden warmte op door de hoeveelheid steen en een gebrek aan groen en schaduw. Dit kan op warme dagen leiden tot een enorm temperatuurverschil ten opzichte van naburig dorpen op het platteland. Om VDMA toekomstbestendig te maken is het plan uitstekend voorbereid op hittestress.

Door de groene gevel van de LowRise (17m - 45m) en door de verschillende daktuinen van het gebouw, heeft gebouw C een positief effect op de reductie van hittestress in de omgeving. Overigens hebben alle nieuwe gebouwen van VDMA hebben door hun groene gevels en groene daken een positieve impact en dit geldt vooral voor het nieuw aan te leggen Stadsbos.

## GROENE GEVEL

Natuurinclusieve gevel in de Mid Rise



JOIN THE STAGE 

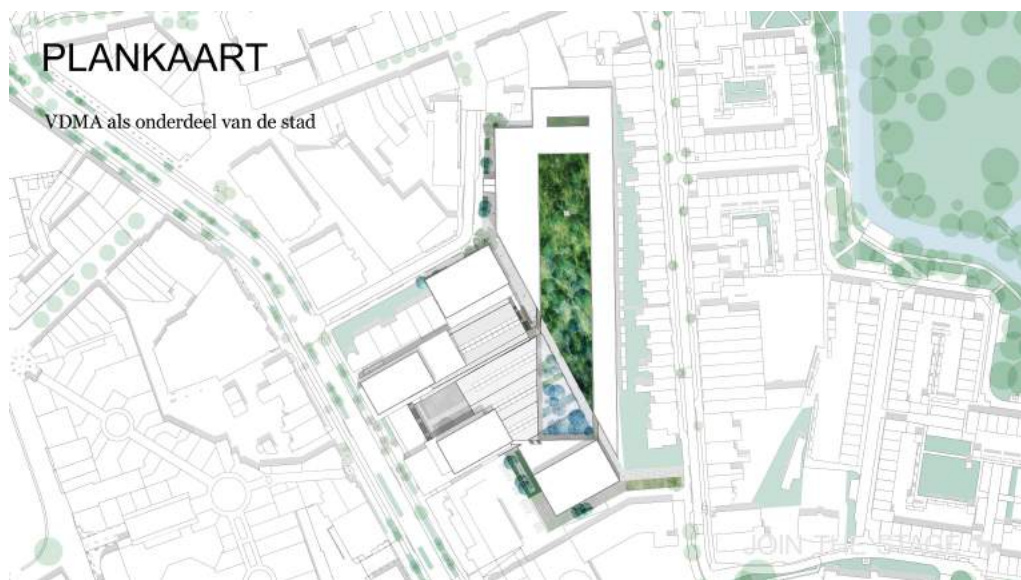
VDMA houdt rekening met de impact van bezonning en veroorzaken schaduw op de directe omgeving. Naast bezonnings- zijn ook wind- en geluidsstudies onderdeel van het Bestemmingsplan en zullen ter inzage liggen.

De eerste windonderzoeken wijzen uit dat er geen hinder wordt ondervonden in de Tramstraat. Overal heerst een windklasse A, het hoogst haalbare niveau voor zowel doorlopen, slenteren of langdurig zitten. Dat wil zeggen dat hoogbouw op dusdanige afstand van de woningen aan de Tramstraat staat dat dit hoogstwaarschijnlijk geen invloed heeft. Het ontwerp in relatie tot de omgeving komt ook in een windtunnel en de zorg van windverandering in de achtertuinen wordt meegenomen in de uitwerking.

Wij kunnen alleen onze eigen ontwerpen meenemen in de bezonningsstudie omdat de ontwikkeling van Nieuwe Eindhoven zich nog niet in een dusdanig vergevorderd stadium bevindt (hoogte en afmetingen zijn onbekend). Ons ontwerp zal volledig voldoen aan alle eisen van regelgeving en het ontwerp van de torens is dusdanig dat er zo min mogelijk schaduwwerking is.



## 9. BOUW



### Onderwerpen en vragen

- Start bouw
- Bouwlogistiek

**Reactie Being:** De transformatie van VDMA is een uitgebreid en intensief proces dat uit verschillende fases bestaat. Naar verwachting start de bouw van de eerste fase in de zomer van 2022. Het verdere verloop van de bouw vindt gefaseerd plaats.

We beseffen dat bouwen in de binnenstad enorme impact kan creëren op de leefbaarheid en veiligheid van de buurt. In samenwerking met naburige ontwikkelingen, waaronder Pullman en de Nieuwe Eindhoven, zullen de aannemers afstemming moeten zoeken over de bouwlogistiek. Op dit moment is voor VDMA nog geen aannemer geselecteerd, maar er zal nauwlettend worden bekeken dat de logistieke keuze zo min mogelijk overlast geeft voor de omwonenden en ondernemers. Het vertrekpunt is en blijft een slimme, schone en veilige bouw(logistiek).