Bewoners van de Luciferstraat vrezen bouwplan in hun 'achtertuin'

'Zeg maar dag tegen het licht, de lucht en de zon'

Dat Eindhoven moet bouwen staat ook voor de bewoners van de Luciferstraat in hartje centrum niet ter discussie. Maar waarom moet dat in hun achtertuin, vragen zij zich af. Voor hen klinkt 'Paradise City II' helemaal niet paradijselijk.

Ruud Spoor
Eindhoven



▲ **Buurtbewoners komen in actie tegen de bouw van een nieuw wooncomplex op een binnenterrein aan de Paradijslaan. Vlnr: Marianna, Saurav, Jolanda, Mirjam en Merijn op het terrein waar het nieuwe wooncomplex moet komen.** FOTO JEANINE MEEK/DCI MEDIA

De plannen voor de bouw van een wooncomplex met 84 woningen op het binnenterrein aan de Paradijslaan, midden in de stad, vallen slecht bij de achterburen in de Luciferstraat. Hun woningen grenzen aan de plek waar het acht verdiepingen tellende gebouw moet komen.

De nieuwbouw moet de naam Paradise City II meekrijgen, maar volgens omwonenden is er niets paradijselijks aan. Ze schreven ieder een stevige brief aan het college van burgemeester en wethouders, in totaal 26 stuks, waarin zij vraagtekens zetten bij de noodzaak om juist op deze plek te gaan bouwen.

„Het zorgt voor een forse verslechtering van het woon- en leefklimaat voor de direct omwonenden", vertelt Mirjam op het parkeerterrein achter haar woning. Ze krijgt bijval van buurtbewoner Merijn (achternamen bekend bij de redactie): „De woningbouwopgave van Eindhoven betekent niet automatisch dat iedere beschikbare ruimte in de bestaande binnenstad geschikt is voor woningbouw."

Volgens de buurt is het terrein, dat momenteel als parkeerterrein wordt gebruikt, een buffer die zorgt voor licht, lucht, privacy en rust. Een gebouw met daarin 84 woningen zet daar volgens de brievenschrijvers een dikke streep doorheen.

Bovendien kijken de appartementen aan de Luciferstraat op de begane grond uit over de parkeerplaats. „Ik krijg hier straks een gebouw van acht verdiepingen hoog op een paar meter afstand van mijn woonkamerraam. Nou, zeg maar dag tegen het daglicht en de zon", legt Mirjam uit.

Het complex aan de Luciferstraat bestaat uit huur- en koopappartementen. Jolanda kocht zo'n appartement op de begane grond. „Weten ze wel dat onze woningen gespiegeld zijn met die op de andere etages? Met de woonkamer dus aan de achterkant." 'Ze' zijn in dit geval de Eindhovense projectontwikkelaars Foolen & Reijs (F&R) Vastgoed, die het plan voor Paradise City II bedachten. Daar begrijpen ze dat er kritische vragen zijn over het plan. Maar zo luidt de redenering: de woningbehoefte is groot en de herontwikkeling van het huidige parkeerterrein kan een kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving.

F&R zeggen bij het ontwerp nadrukkelijk rekening te houden met de bestaande woningen. „Zo zijn we ons bewust van de gespiegelde woningen op de begane grond", aldus ontwikkelaar Daan van Dijk.

Volgens hem is daarom de breedte van het nieuwe gebouw beperkt en wordt 18 meter afstand aangehouden tot de appartementen in de Luciferstraat. Dergelijke afstanden zijn volgens Van Dijk in een binnenstedelijke omgeving niet ongebruikelijk. „Ter vergelijking: aan de voorzijde van Paradise City bedraagt deze afstand zo'n 23 meter en richting de Grote Berg ongeveer 12 meter."

Plannen in vroeg stadium

In het Eindhovense stadhuis weten ze van de bezwaren in de Luciferstraat. „Het plan bevindt zich nog in een vroeg stadium. De gemeente beoordeelt momenteel op hoofdlijnen of het initiatief kansrijk is. Deze intakefase leidt tot een advies, niet tot een vergunning", meldt een woordvoerder.

Die vergunning kan er pas komen als F&R een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Daarbij moet worden aangetoond dat het initiatief past in de omgeving en ruimtelijk verantwoord is.

De buurt kreeg de afgelopen jaren al de nodige bouwprojecten te verwerken en het einde is nog niet in zicht. In een straal van 50 meter verrezen en verrijzen wooncomplex Nieuw Bergen, Sebas aan de Grote Berg en het TD Gebouw. Daarnaast waren er de woningsplitsingen aan de Don Boscostraat en de transformatie van Paradise City aan de Paradijslaan van bedrijfspanden naar bewoning.

Meepraten over het groen

Het steekt de omwonenden dat ze naar eigen zeggen tot nu toe amper de mogelijkheid kregen om mee te denken over het nieuwe project. „Er is een bijeenkomst geweest en daar is het tot nu toe bij gebleven", weet Mirjam. „Het lijkt erop dat het hele plan al in kannen en kruiken is."

Van Dijk bestrijdt dat. „We hebben inderdaad een eerste participatiebijeenkomst voor bewoners georganiseerd. Vervolgens heeft het project enige tijd stilgelegen, waardoor er weinig nieuwe ontwikkelingen te delen waren. Inmiddels hebben we een brief van omwonenden ontvangen, daarop gereageerd en gestuurd op een afspraak."

De ontwikkelaar benadrukt namens F&R geen verkeerde verwachtingen te willen scheppen. Het bouwvolume is immers zorgvuldig afgestemd met de architect en de gemeente Eindhoven.

„Wij staan open voor verbeteringen, maar het uitgangspunt blijft dat we op deze locatie woningen willen toevoegen. De voorkeur van omwonenden kan niet op zichzelf een reden zijn om van de ontwikkeling af te zien. De behoefte aan woningen in Eindhoven is groot en toekomstige bewoners zullen deze ontwikkeling juist toejuichen."

> **"Ik krijg hier straks een gebouw van acht verdiepingen hoog op een paar meter afstand van mijn woonkamerraam**
>
> – Mirjam



▲ **Impressie van 'Paradise City II' op het terrein achter Paradijslaan 22. Op de voorgrond het bestaande woongebouw.** BEELD FOOLEN & REIJS