



WIJKRAAD EENEIND

Secretariaat:
Dilis Ariens Camp 26, 5674 VH Nuenen
Telefoon: 06 24658368
www.eeneind.net/wijkraad
email: petrovandenbos@gmail.com

College van Burgemeester en Wethouders
Jan van Schijvelaan 2
5671 CK NUENEN

Datum: 20 februari 2021
Onze referte: WE20212002
Betreft: Gevraagd advies Flexcampus

Geacht College,

De wijkraad Eeneind heeft van u een verzoek ontvangen om advies uit te brengen over het voorgenomen flex-woonconcept aan de Collse Hoefdijk op de locatie van het huidige hotel-restaurant De Collse Hoeve.

De wijkraad waardeert het dat belang gehecht wordt aan diens mening en wil daarom ook aan dit verzoek tegemoet komen. Tegelijkertijd is het duidelijk dat dit een gevoelig onderwerp is, met mogelijk enkele voorstanders voor de realisatie van deze Flexcampus, maar zeker een aantal tegenstanders. Niet alleen op het Eeneind, ook vanuit andere delen van Nuenen is vooral negatief geoordeeld over dit plan. Voorstanders houden zich stil of zijn er nagenoeg niet. De wijkraad geeft daarom ook niet een positief of negatief advies over het project zelf, maar beperkt zich tot het benoemen van overwegingen en het geven van adviezen over het te volgen proces.

Algemene overwegingen

1. De Flexcampus lijkt in een behoefte te voorzien voor wat betreft huisvesting voor zelfstandige doelgroepen: starters, spoedzoekers, arbeidsmigranten, alleenstaanden/senioren, studenten en uitstromers uit intramurale zorg. Voor elke van deze doelgroepen is er sprake van een maximaal percentage om zo tot een goede mix te kunnen komen, maar hoe reëel is het dat deze zogenaamde magic-mix ook daadwerkelijk zal ontstaan? Redenen om daaraan te twifelen zijn:
 - a. De doelgroep arbeidsmigranten is de enige groep waarvoor het maximale percentage in de mix niet is gelimiteerd; de Flexcampus mag voor 100% gevuld worden met arbeidsmigranten.
 - b. Arbeidsmigranten mogen onbeperkt op de campus blijven, maar voor de andere doelgroepen geldt een maximum van twee jaar.
 - c. De voorgestelde locatie is met name voor starters, alleenstaanden/senioren en studenten tamelijk ongeschikt, gezien de afstand tot relevante voorzieningen en bestemmingen.

Dit alles maakt de campus aantrekkelijker voor arbeidsmigranten dan voor kandidaten uit de andere doelgroepen.

- Hoe waarschijnlijk is het dat er een magic-mix zal ontstaan?
- Welke verhouding tussen de doelgroepen verdient eigenlijk de naam magic-mix?
- Zit de Flexcampus straks gewoon vol met arbeidsmigranten en mogelijk een aantal uitstromers uit intramurale zorg, en grijpen andere woningzoekers eraan?
- Wat zijn de ervaringen met andere uitvoeringen van een dergelijke Flexcampus?
- Hoe ziet de actuele bewonersmix van Flexcampus Hapert er bijvoorbeeld uit?



2. Flexcampus Nuenen lijkt in zijn soort een vrij grote campus te worden, bestemd voor zo'n 400 bewoners, waarschijnlijk voornamelijk arbeidsmigranten. Eeneind heeft op dit moment 717 bewoners en dan is een toename met 400 nieuwe bewoners nogal overweldigend. Men kan zich afvragen wat de werkelijke behoefte is aan huisvesting op de voorgenomen locatie.
 - Hoeveel arbeidsmigranten zijn het jaar door werkzaam bij bedrijven op het Eeneind, voor wie de Flexcampus aantrekkelijk gelegen is?
 - Hoeveel arbeidsmigranten zijn het jaar door werkzaam in Nuenen, voor wie huisvesting gezocht wordt binnen de gemeente?
 - Wordt de Flexcampus straks voor een flink deel bewoond door arbeidsmigranten die helemaal niet in Nuenen werken en voor wie de locatie helemaal niet zo ideaal is?
 - Zouden meerdere kleinere uitvoeringen van een Flexcampus, verspreid over verschillende locaties dicht bij de betrokken bedrijven, met minder impact op de omgeving, niet beter zijn?
3. In vergelijking met het aantal te realiseren appartementen lijkt de geplande parkeerplaats aan de kleine kant te zijn. In Hapert zijn er 144 parkeerplaatsen op 120 studio's. In Nuenen wordt gerekend met 117 parkeerplaatsen op 228 wooneenheden en dat is een factor 2,3 minder.
 - Hoe waarschijnlijk is het dat de Flexcampus voldoende parkeerplaatsen biedt?
 - Wat zijn de gevolgen van een te laag aantal parkeerplaatsen, worden de auto's dan in de berm van de Collse Hoefdijk geparkeerd?
 - Zou een van de gebouwen op het complex niet beter plaats kunnen maken voor een extra parkeerplaats?
 - In Hapert blijkt een kleinere uitvoering van een Flexcampus ook haalbaar; kan dat ook in Nuenen?
4. Voor de bereikbaarheid wordt verwezen naar de bushalte bij de Huufkes, maar daar stopt alleen lijn 260, de lijn tussen Geldrop en Best, die hoogstens om het uur rijdt.
 - Is deze bushalte werkelijk een reëel alternatief voor eigen vervoer van de bewoners?
5. De Flexcampus zal binnen het grondgebied van Nuenen worden gerealiseerd.
 - Wat betekent dat voor de verdeelsleutel voor belangstellenden uit Nuenen en uit omringende gemeenten?
 - Wie bepaalt welke woningzoekers voorrang krijgen op de Flexcampus?
6. De bouwlocatie schijnt van archeologisch belang te zijn. Dit wordt in de vergunningsaanvraag wel genoemd, maar vervolgens niet als een belemmering gezien.
 - Is het bevoegd gezag bereid niet alleen toe te zien op het voldoende rapporteren van de archeologische waarde, maar daar ook consequenties aan te verbinden?
7. Er bestaat weerstand tegen het afbreken van De Collse Hoeve om de Flexcampus te realiseren. Los ervan of De Collse Hoeve een monumentale status verdient, is hier wel sprake van een gebouw met een historie in Nuenen en Eeneind, en veel mensen zijn eraan gehecht. Daarnaast zal de Flexcampus aanzienlijk meer bebouwing bevatten dan De Collse Hoeve en derhalve gaat weer een stukje groen verloren, zoals dat ook al gaat gebeuren bij de realisatie van industrieterrein Eeneind III, grenzend hieraan, of bij de realisatie van een zonnepark aan de andere zijde van de voorgenomen Flexcampus.
 - Past dit plan bij het groene imago dat Nuenen zich graag aanmeent?



Overwegingen die de bewoners van het Eeneind aangaan

8. Bij het verlenen van een vergunning voor Eeneind 47 voor bewoning door arbeidsmigranten hebben een aantal bewoners van het Eeneind zich gepasseerd en overvallen gevoeld. Dit is voor een aanzienlijk deel terug te voeren op onvoldoende en te late communicatie met omwonenden. Het is belangrijk dat deze fouten niet nog een keer gemaakt worden. Het betreft nu een veel groter gebouw met veel meer bewoners. Het is vooralsnog onduidelijk wat hiervan de impact zal zijn op de huidige bewoners van de industrieterreinen Eeneind I en II en de woonwijk Eeneind. Nu is ook de gemeenteraad van Nuenen overvallen door dit voorstel voor een Flexcampus en is de communicatie met de omwonenden dus direct al op een achterstand gezet. Het is daarom van belang dat er zo snel mogelijk goede communicatie met de direct omwonenden gaat plaatsvinden, met name over hun zorgen. En vervolgens ook met alle andere bewoners van Eeneind. Dit is niet een kwestie van overleg met alleen de wijkraad, dit zal direct met de bewoners moeten plaatsvinden. De overwegingen in deze brief beschrijven al een deel van die zorgen, maar ongetwijfeld niet alle.
 - Welke rol kan en wil de gemeente spelen in de communicatie?
9. De meeste bewoners van Eeneind snappen wel dat er grote behoefte bestaat aan degelijke en betaalbare woningen voor de geplande doelgroepen, maar aan de andere kant bestaat er ook angst voor overlast. Het gaat om een grote campus met veel bewoners en er is in de buurt niet veel te beleven.
 - Wat gaan de bewoners van de campus doen als ze niet aan het werk zijn?
 - Uitstromers uit de intramurale zorg (tot 40 personen) hebben waarschijnlijk helemaal geen werk; wat doen zij de hele dag?
 - Zijn twee huismeesters in staat de rust te bewaren, en hoe zijn de ervaringen elders met het fenomeen Flexcampus?
10. Het zou misschien geen overweging moeten zijn, maar soms helpt het om een nieuwe situatie te accepteren, als ook de voordelen van de Flexcampus voor de huidige bewoners van Eeneind duidelijk worden gemaakt.
 - Zitten er ook voordelen aan dit plan voor de huidige bewoners van het Eeneind, of van Nuenen?

Met vriendelijke groet,
Namens de wijkraad

Petro van den bos (voorzitter)

Piet van de Laar (secretaris)