

Verlag informatiebijeenkomst

Toelichting op de plannen voor Landhuis de Wielewaal

Datum en tijd: 10 februari 2025 van 19.00 uur tot 20.30 uur

Locatie: Philips Fruittuinen, Oirschotsedijk 14a, 5651 GC Eindhoven

Aanwezig namens initiatiefnemer:

- Paul 't Lam, moderator
- Jan Sobeki, Tribeca
- Servie Boetzkes, Tribeca
- Frank van Gool, KiMi
- Loes Ewals, KiMi (verslag)

Aanwezig namens gemeente Eindhoven:

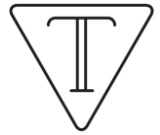
- Rik Thijs, wethouder klimaat, energie, grond en vergroening
- Francé van Gils, projectmanager
- Elke Scheepers, projectmanager
- Joost Beenker, verkeersplanoloog
- Patrick Meeuws, verkeersplanoloog
- Yoka Louwman, communicatieadviseur
- Arno van den Broek, gebiedscoördinator

Aanwezig namens omwonenden en bedrijven:

Ca. 40 omwonenden en vertegenwoordigers van bedrijven (*lijst wordt niet in dit verslag opgenomen in verband met Algemene Verordening Gegevensbescherming*).

Bijlage:

Presentatie Toelichting op de plannen voor Landhuis de Wielewaal



1. Opening

door moderator Paul 't Lam

Paul 't Lam opent de bijeenkomst en verwelkomt alle aanwezigen, waaronder omwonenden, vertegenwoordigers van omliggende bedrijven en vertegenwoordigers van de gemeente Eindhoven. Hij licht toe dat de bijeenkomst bedoeld is om omwonenden te informeren over de ontwikkelingen op Landhuis de Wielewaal (hierna: het Landhuis).

Paul presenteert het programma en vertelt dat het de bedoeling is om aanwezigen te informeren en met elkaar in gesprek te gaan. Het ophalen van reacties, wensen en zorgen gebeurt op meerdere manieren:

- plenair tijdens deze bijeenkomst;
- door na de bijeenkomst een vertegenwoordiger van initiatiefnemer of de gemeente aan te spreken, te mailen of te bellen;
- via het online reactieformulier. Dit formulier kan na de bijeenkomst fysiek worden ingevuld of gedurende een week na de bijeenkomst online via de website van de gemeente Eindhoven (www.eindhoven.nl/landhuiswielewaal)

Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt waarin alle vragen en opmerkingen worden meegenomen. De presentatie en het verslag worden via e-mail gedeeld met degene die zich hebben aangemeld voor de bijeenkomst en geplaatst op de website van de gemeente Eindhoven.

2. Van aankoop van het Landhuis naar gunning

door wethouder Rik Thijs

Rik Thijs bedankt alle aanwezigen voor hun komst. Hij vertelt dat het als gemeente belangrijk is om te weten waar de zorgen en kansen liggen. Op deze avond en na vandaag wordt hier invulling aan gegeven.

Rond 2021 is het proces rondom De Wielewaal gestart. Er waren veel woningbouwplannen voor op het landgoed. De gemeente wil het landgoed beschermen en een plaats creëren voor vrijetijdsbesteding. Dit bracht diverse vraagstukken.

Allereerst moest het landgoed beheerd en onderhouden worden. Als eigenaar heb je immers een zorgplicht. Veiligheid moet gewaarborgd worden op het landgoed.

Daarnaast is het landgoed gekocht met vijf panden erop. Voor een aantal van deze panden moest een nieuwe bestemming komen. Ten tijde van de aankoop was deze bestemming er nog niet en was er dus ook nog geen sluitende businesscase. Een van deze panden is het Landhuis.

Rik vertelt dat hij zich als wethouder bewust is van de gevoeligheid van de nieuwe functie van het Landhuis. Er is daarom een zorgvuldig proces gevolgd in de vorm van een aanbesteding. Vanuit de gemeente zijn hierin duidelijke randvoorwaarden opgesteld en gedeeld via TenderNed (<https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/346193>).

3. Introductie van partijen

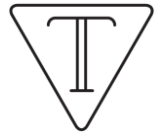
door wethouder Rik Thijs

Resultaat van het aanbestedingsproces is dat de partij is gekozen die volgens de gemeente het beste aan de randvoorwaarden voldoet. Met deze partij wordt nu de concretiseringsfase doorlopen. Op 18 december 2024 is vertrouwelijk aan inschrijvers bekendgemaakt wie de gekozen partij is. Vervolgens kregen de niet gekozen inschrijver(s) de gelegenheid om bezwaar te maken. Op 21 januari 2025 is tijdens een persmoment bekendgemaakt dat de gekozen partij KiMi is.

KiMi is de vennootschap van ondernemer Frank van Gool. KiMi B.V. gaat het pand onderverhuren aan twee partijen: Tribeca en Vino de Franciscus. Tribeca is het restaurant van Jan Sobacki en zijn vrouw Claudia. Vino de Franciscus is eigendom van Frank van Gool.

Na het persmoment is de participatie opgestart. De vraag is veelvuldig gesteld waarom belanghebbenden niet in een eerder stadium al in het proces zijn meegenomen. Dit heeft te maken met het vertrouwelijke karakter van een aanbestedingsproces. Dit om te voorkomen dat het een negatief effect heeft op de lopende onderneming van inschrijvers.

Rik sluit af met de woorden dat er met dit plan een mooi aanvullend concept ligt in het landgoed. In het totaalbeeld gaat dit een aanvulling zijn. Het is aan de gemeente en de initiatiefnemer om nu input op te halen om het plan nog beter te maken in de hoop dat we in het voorjaar van 2026 een mooie aanwinst hebben voor Landgoed de Wielewaal.



4. Toelichting op de plannen

Vino de Franciscus

door Frank van Gool

Frank van Gool stelt zich voor aan de aanwezigen. Hij vertelt dat hij van huis uit ondernemer is en door de jaren heen diverse ondernemingen heeft opgericht. Een van deze ondernemingen is OTTO Work Force. Recent heeft hij samen met Karolina Swoboda aangekondigd dat hij in maart 2025 zijn functie als CEO gaat neerleggen. Dit zorgt ervoor dat hij tijd krijgt om zich op nieuwe activiteiten te richten. De aanbesteding op De Wielewaal ziet hij dan ook als een mooie kans om zijn wijnactiviteiten verder te ontplooien.

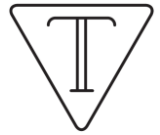
Frank en Jan kennen elkaar al jarenlang en Frank is onder de indruk van de keuken van Jan. Ook hebben zij een speciale band vanwege Jans Poolse afkomst. Er is de afgelopen maanden in een projectgroep hard gewerkt aan het maken van plannen en het vertalen van deze plannen naar een inschrijving op de aanbesteding.

De unieke locatie, het iconische gebouw en de wijnkelder maken het project zeer aantrekkelijk voor het verder ontplooien van de activiteiten van Vino de Franciscus, het wijnbedrijf van Frank. De afgelopen jaren is er een zeer exclusieve voorraad opgebouwd en zijn goede contacten gelegd met gerenommeerde wijnhuizen. De kelder in het Landhuis biedt een perfecte plek om deze wijnen op te slaan.

Daarnaast is het de bedoeling om een unieke wijnbeleving te creëren op de locatie. Er komt géén wijnwinkel, maar het is de bedoeling om op gezette tijdstippen proeverijen te organiseren. Ook wordt waar mogelijk de samenwerking met het restaurant opgezocht.

Tribeca

Jan Sobocki stelt zich voor als de kok en ondernemer met betrekking tot de horecaplannen in het Landhuis. Hij is in 2016 met zijn vrouw Claudia het restaurant Tribeca begonnen in Heeze. De afgelopen jaren hebben in het teken gestaan van het maken van verbouwplannen. Deze waren in een vergevorderd stadium, totdat de aanbesteding op De Wielewaal op zijn pad kwam. Besloten is om de verbouwplannen tijdelijk te parkeren en de pijlen op de aanbesteding te richten.



In Heeze wordt momenteel een fine dining restaurant geëxploiteerd inclusief een chefs' table. Ook is er een moestuin aanwezig. Deze activiteiten worden op de Wielewaal voortgezet en uitgebreid met een bistro en een boutique hotel.

Belangrijk bij het uitrollen van de plannen is dat de legacy van Frits Philips terugkomt in de formule en zijn verhaal wordt verteld. Daarnaast wordt verbinding gezocht met regionale ondernemers. Er is bijvoorbeeld een wens om zelf groenten te verbouwen, samen te werken met onder andere het Voedselbos en eigen wijnen te verbouwen.

Jan vertelt dat hij al 25 jaar chef is en het geweldig vindt om jonge mensen op te leiden. De ambitie bestaat om een kookschool op te starten en kennis te delen in de regio. Daarnaast wil hij ervoor zorgen dat in de regio een culinaire hotspot wordt gecreëerd en andere horecazaken worden gemotiveerd om culinaire groei te bewerkstelligen.

Servie Boetzkes

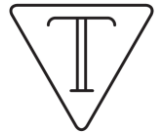
Servie Boetzkes, de architect van Tribeca, neemt het stokje over om duiding te geven aan de plannen in en rondom het Landhuis en de verkeersontwikkelingen. Dit gedeelte zou oorspronkelijk door Jan Willem Rijkse, adviseur en projectmanager van Tribeca, worden toegelicht. Hij is in verband met ziekte afwezig.

In het pand komen – naast de wijnactiviteiten van Vino de Franciscus – drie concepten:

1. Fine Dining: het luxere segment;
2. Bistro: laagdrempelig voor een breder publiek;
3. Boutique hotel: op de verdieping worden zeven suites gecreëerd.

De plattegrond van de begane grond wordt geprojecteerd en er wordt uitgelegd op welke manier de ruimtes worden ingedeeld. Een van de grootste veranderingen is dat het huidige zwembad wordt weggehaald en een terras wordt gecreëerd. In het fine dining gedeelte eten gasten binnen (geconditioneerd). De bistro wordt in contact gebracht met buiten. Daarnaast komt er een klein loungeterras voor het hotel.

De gemeente is voornemens om het pand een gemeentelijk monument te maken.



Geconstateerd is dat het dak vervangen moet worden. Dit gaat de gemeente verzorgen. Ook gaat de gemeente verduurzamingsmaatregelen treffen. In de gevel zullen tevens een aantal wijzigingen gedaan moeten worden aan de zijde van de nieuwbouw.

Het landgoed wordt opengesteld en er zijn bezoekers die op afstand voorbij het landgoed gaan lopen. Iemand die langsloopt kan vragen of bij de bistro plek is. Autoverkeer kan niet op de bonnefooi naar het Landhuis rijden.

Belangrijk om te melden is dat er geen grootschalige evenementen gaan plaatsvinden. De gemeente definieert grootschalige evenementen als evenementen vanaf 5.000 personen. Dit is behoorlijk. Het pand leent zich er echter niet voor om grootschalige evenementen te organiseren. Het kan een plek zijn voor een bruiloft, maar dit zal minimaal zijn. Om de dagelijkse bedrijfsvoering te kunnen draaien, moet er een restaurant worden gedreven.

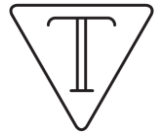
Parkeren & verkeer

Servie vertelt dat parkeren en verkeer waarschijnlijk een van de belangrijkste onderwerpen is waarover zorgen bestaan bij aanwezigen.

De kaart wordt getoond. Je hebt de ingang bij de Herdgang en de diensteningang. Bedoeling is dat bezoekers via de Herdgang komen. Het logistieke verkeer zal zich na aanleg van de nieuwe fietsbrug over de A.Fokkerweg via Tegenbosch naar het Landhuis moeten begeven.

Hierbij zijn we nog aan het onderzoeken op welke wijze gasten zich moeten gaan aanmelden. Je wilt geen ongewenst verkeer op het landgoed. Hier wordt in de uitwerking goed en streng naar gekeken.

Bij het Landhuis wordt gebruikgemaakt van de huidige infrastructuur. De bedoeling is om niet meer te gaan verharderen dan nu al aanwezig is. Waarschijnlijk hoeft er geen boom gekapt te worden. In een van de gebouwen aan de achterzijde zal een ruimte voor personeel en logistiek worden georganiseerd. Mensen mogen niet parkeren op de oprijlaan rondom het Landhuis. Voor het Landhuis komt enkel een halteplaats.



Gestimuleerd wordt om zo veel mogelijk met de fiets te komen. Aan de voorzijde worden fietsparkeerplaatsen gerealiseerd met oplaadpunten voor e-bikes. Rondom de chauffeurswoning komen enkele parkeerplaatsen voor het kantoor van Vino de Franciscus.

Servie toont een tabel met de verwachte verkeersdruk:

- Bezoekers: alle concepten zijn 4 dagen in de week geopend. Alleen op de vrijdag is alles tegelijkertijd open en is er dus een overlap. Daarmee is het beheersbaar in de keuken en qua verkeer. Qua proeverijen is er een inschatting gemaakt dat dit maximaal 2 dagen in de week plaatsvindt.
- Leveranciers: gemiddeld komen er zes leveranciers per dag naar het landhuis. Je hebt 10 tot 20 leveranciers die 1 à 2 keer in de week komen en twee tot vijf leveranciers die 1 à 2 keer per maand komen (vuilniswagen, vetput). We willen er actief op sturen dat leveranciers op bepaalde tijden komen en dat zij met elektrische, kleine voertuigen komen. Servie vertelt dat dit pas na half 9 wordt georganiseerd. Vanuit de zaal komt de reactie dat het verstandig is om leveranciers na 9 uur te laten komen.

In de komende maand worden deze plannen verder uitgewerkt.

5. Reacties, wensen en zorgen ophalen

Tijdens de bijeenkomst worden diverse vragen gesteld en beantwoord. Vragen zijn zo veel mogelijk samengevoegd in dit verslag:

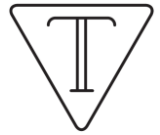
Vragen over verkeer & parkeren

Hoeveel personeel is er en hoeveel tafels zijn er in het restaurant?

In de fine dining zijn maximaal 30 gasten (inclusief chefs table). In de bistro zijn maximaal 35 gasten. Hierbij zijn we gaan tellen en historische cijfers uit Heeze gaan bekijken. Op basis hiervan blijkt dat in elke bezoekende auto gemiddeld 3 personen zitten en dat 20 tot 30 procent van de gasten met de fiets of de taxi komt. Gemiddeld zijn er 15 – 20 fte aan personeelsleden gelijktijdig aanwezig. Ook zij worden gestimuleerd om zo veel mogelijk met het OV te komen.

Waarom zijn er 48 parkeerplaatsen nodig?

Voor de berekening is gekeken naar historische cijfers uit Heeze en recente tellingen. Daarnaast zijn er diverse parkeerplaatsen benodigd voor personeelsleden.



We zien op de kaart twee verkeersbewegingen: een blauwe en een rode. Hoe kun je deze twee verkeersstromen uit elkaar houden?

Gasten en leveranciers krijgen instructies toegestuurd zodat zij via de juiste wijze het Landgoed bereiken.

Bij de ingangen van beide routes zit een poort. Is deze altijd open?

De poort is standaard gesloten. Leveranciers en bezoekers krijgen een code en melden zich aan bij de poort. Onderzocht wordt welk systeem hier het beste gaat werken.

Verteld werd dat de bistro vrij toegankelijk is. Kan iedereen bij de poort aanbellen en vragen of er plek is?

Auto's kunnen enkel met reservering de poort binnenkomen. Je komt er niet op de bonnefooi in. Als wandelaar kun je wel aanbellen bij het Landhuis en vragen of er een plek vrij is in de bistro.

Gasten komen via de oude hoofdboort. Hoe komen leveranciers binnen?

Leveranciers komen via de "nieuwe poort" binnen. Zij rijden over de Oirschotsedijk naar de poort en gaan via een aangegeven route naar het Landhuis.

Er is een landgoed met een shuttleservice in Nederland: Landgoed Hoevelaken. Is deze mogelijkheid ook onderzocht voor dit landgoed?

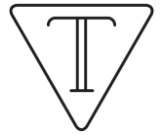
Tot dusverre is niet naar een shuttleservice gekeken. Dit scenario wordt verder onderzocht.

Aan de Internationale School wordt gevraagd verkeersbewegingen te limiteren. Vervolgens wordt een fietsbrug over de Anthony Fokkerweg gelegd. Kunnen leveranciers niet via de Herdengang?

Dit is een goed punt. Hierover plegen we overleg met de verkeersplanoloog. We gaan uiteindelijk alle scenario's naast elkaar leggen.

Hoe loopt de leveranciersroute precies?

Joost Beenker, verkeersplanoloog, legt uit hoe de leveranciers loopt door dit op de kaart aan te wijzen. Hij vertelt dat er een nieuw kruispunt bij de Anthony Fokkerweg komt. Hiermee gaan leveranciers voor een gedeelte over de auto te gast-sstraat (Oirschotsedijk).



Op welke momenten komen leveranciers?

Dit is nog niet bekend. Zodra er een definitieve route is, moeten er de juiste tijdstippen aan gekoppeld worden. Hierbij helpt het dat er een verkeersteller op de route staat die exact de drukke tijdstippen in kaart brengt. Gekeken moet worden hoe dit het beste in andere verkeersstromen past.

Er komt een hoogteverschil door de nieuwe fietsbrug over de Anthony Fokkerweg. Zijn er geen zorgen over de veiligheid op het moment dat fietsers met een grote vaart naar beneden rijden?

Dit is een terecht punt. Dit wordt meegenomen in het onderzoeken van de scenario's.

Waarom komt er geen ingang via de Elburglaan of via de Tegenboscheweg?

Vanuit de zaal wordt geantwoord dat de bomen op de Elburglaan te dicht op elkaar staan voor deze verkeersbewegingen en er dus geen mogelijkheid is. Ook wordt geantwoord dat de ingang van de Tegenboscheweg privéterrein betreft.

Is PSV ermee akkoord dat men via de Herdgang gaat rijden?

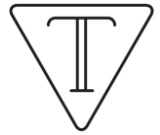
Het betreft een openbare weg. In het verleden zijn er afspraken gemaakt met PSV.

Waar zit de entree van natuurmonumenten? En wie komen er via deze entree?

De entree van natuurmomenten wordt op de kaart aangewezen. Voetgangers die het natuurcentrum en het Landgoed willen bezoeken komen via deze entree het landgoed op. Verder komen bij alle entrees draaipootjes voor voetgangers

Meerdere aanwezigen spreken uit dat ze fel tegen de route via de Oirschotsedijk (leveranciersroute) zijn en er alles aan gaan doen om dit tegen te houden. Is het geen beter idee om leveranciers en bezoekers te combineren? Het is enorm druk op het fietspad en dit is gevaarlijk voor automobilisten. Ook is men al jaren bezig de route autoluw te krijgen.

Dit scenario wordt nader onderzocht. Veiligheid van fietsers is een enorm belangrijk thema en dit wordt goed meegewogen in de oplossing die wordt gekozen voor de verkeersbewegingen.



Overige vragen en opmerkingen

Klopt het dat de omheining rondom De Wielewaal verdwijnt? Er is in december een omgevingsvergunning ingediend om hekken te plaatsen.

Er zijn geen plannen om de totale omheining weg te halen. De omgevingsvergunning ziet op privé-eigendom.

Zijn de plannen economisch haalbaar, aangezien het aantal couverts minder wordt en de huurprijs naar verwachting hoger ligt dan in Heeze?

De businesscase sluit. In Heeze is het restaurant 4 tot 5 dagen geopend. De Wielewaal is 7 dagen open. Ook wordt de exploitatie van het boutique hotel toegevoegd.

Door meerdere aanwezigen zijn zorgen uitgesproken over de verkeersbewegingen en dan specifiek de leveranciersingang (loopt via de Oirschotsedijk).

Afgesproken wordt dat kritisch wordt gekeken naar de verschillende ideeën die omwonenden opperen.

Daarnaast wordt aangegeven dat de Mispelhoef in de plannen van de gemeente wordt weggestopt en wordt de hoop uitgesproken dat de wethouder om tafel gaat om dit op te lossen.

Rik Thijs geeft aan dat er om tafel is gezeten en er op dit moment gesprekken lopen. Doel is om alle partijen een prominente plek te geven in het gebied.

Een aanwezige spreekt tot slot uit dat de plannen fantastisch nieuws betekenen voor De Wielewaal en voor Eindhoven. Ook is het goed om lokale leveranciers te verbinden met de keuken. Als we er samen voor zorgen dat de Oirschotsedijk vrij blijft, kunnen we de zorgen die leven hopelijk wegnemen.

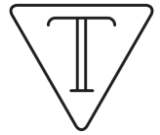
Schriftelijke reacties

In schriftelijke reacties worden de volgende sterke punten genoemd:

- *Het openstellen van de Wielewaal, voor wandelaars en fietsers;*
- *Het behoud van het park;*
- *Een waardevolle invulling met toegang voor iedereen.*

Daarnaast wordt aangegeven dat de volgende punten missen in het plan:

- *Er is geen toegang via de Elburglaan overwogen;*



- *Auto's en leveranciers moeten niet centraal komen te staan;*
- *Er moet een integraal beleid/visie komen die rekening houdt met alle wijzigingen rondom de Anthony Fokkerweg – Tegenbosch – ISE – Hertgang – Wielewaal;*

Bij overige vragen en opmerkingen en in de schriftelijke reacties die via het reactieformulier op de website is ingediend worden de volgende punten benadrukt:

- *Er moet zo min mogelijk over de autovrije Oirschotsedijk gereden worden. Dit wordt een levensgevaarlijke situatie;*
- *De leveranciersroute via Tegenbosch is echt geen optie;*
- *Er moet kritisch worden gekeken wanneer er veel leerlingen van de internationale school fietsen (aanvang school, rond de lunch en aan het einde van de schooldag);*
- *Onderzoek of een hub voor verkeer aan de rand in combinatie met een shuttle-service naar het landhuis (conform Landgoed Hoevelaken) kan worden gecreëerd;*
- *Maak een fietsrondje op een druk moment om zelf de verkeersdruk te ervaren op bepaalde momenten;*
- *Het plan lijkt niet op een stad brede invulling maar richt zich op een zeer select gezelschap; de praktische vertaling naar "toegankelijkheid voor een breed publiek" mist;*
- *Aan het uitgangspunt in de Ontwikkelingsvisie Stadsbos en Landgoed de Wielewaal (hierna: de Visie) dat parkeren moet gebeuren op bestaande plekken in de buurt moet worden vastgehouden. Voor bevoorrading geldt dat gebruik gemaakt kan worden van Light Electric Vehicle's (LEV's);*
- *De autovrije Oirschotsedijk als onderdeel van de Groene Corridor is een 'monument' waar men trots op is en waar niet aan geknabbeld mag worden;*
- *Er is weinig moeite gedaan in het plan om de toegankelijkheid te waarborgen en mee te denken over eigentijdse oplossingen over de toegang met als excuus dat het meevalt met het aantal autobewegingen. De inschatting is naar verwachting te rooskleurig en hotelbezoekers ontbreken in de prognose. Een grondige onderbouwing voor gemaakte keuzes ontbreekt in de presentatie;*
- *Relevante belangengroepen moeten (tijdig) worden geïnformeerd zodat er draagvlak blijft voor het project;*
- *De route voor leveranciers zou dezelfde moeten zijn als de route voor bezoekers;*
- *Er moet goed worden nagedacht over hoe auto's en bestelwagens de Oirschotsedijk op een veilige manier voor fietsers en voetgangers kunnen oversteken;*

- *Het toekomstige parkeerterrein zou niet verhard moeten worden met asfalt of beton, maar gemaakt moeten worden met grind, grasbeton of iets dergelijks.*

6. Afsluiting

Het verslag van deze bijeenkomst wordt met deelnemers gedeeld via de mail en de website van de gemeente.

Er liggen reactieformulieren. Tussentijds kan ook contact worden opgenomen met de gemeente. Ook zijn de initiatiefnemers en vertegenwoordigers van de gemeente na de bijeenkomst aanwezig om vragen te beantwoorden.

Voor aanvullende vragen of informatie kan te allen tijde contact worden opgenomen met initiatiefnemers via:

- Jan Willem Rijkse - jw.rijkse@restaurant-tribeca.com - 06 – 24 25 08 10
- Frank van Gool – fvangool@kafrahousing.com 06 – 49 06 01 11

De volgende bijeenkomst staat gepland op 10 maart 2025. Aanmelden kan via www.eindhoven.nl/landhuis, dit kan tot 5 maart.

De moderator nodigt iedereen van harte uit om deel te nemen aan de vervolgbijeenkomst en bedankt de betrokkenen voor aanwezigheid tijdens deze bijeenkomst.