

STEDELIJK GEBIED!

Advies toets resultaat Brainport principes

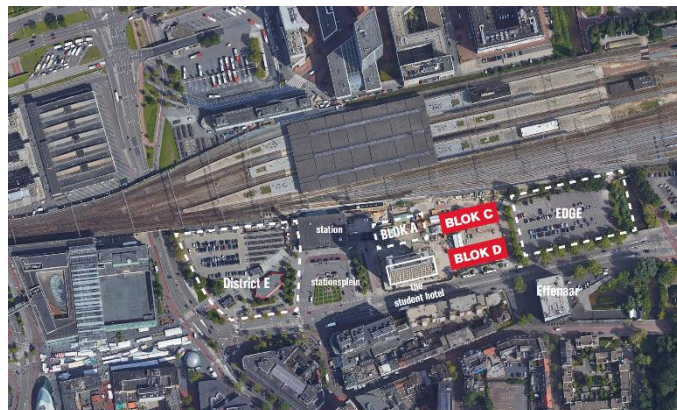
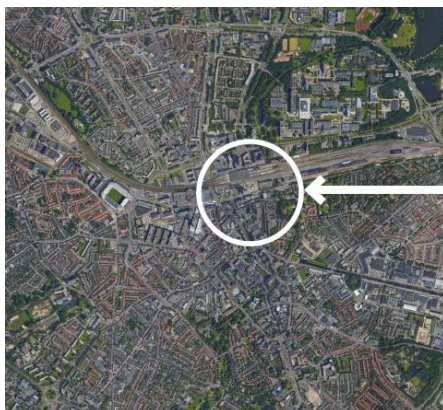
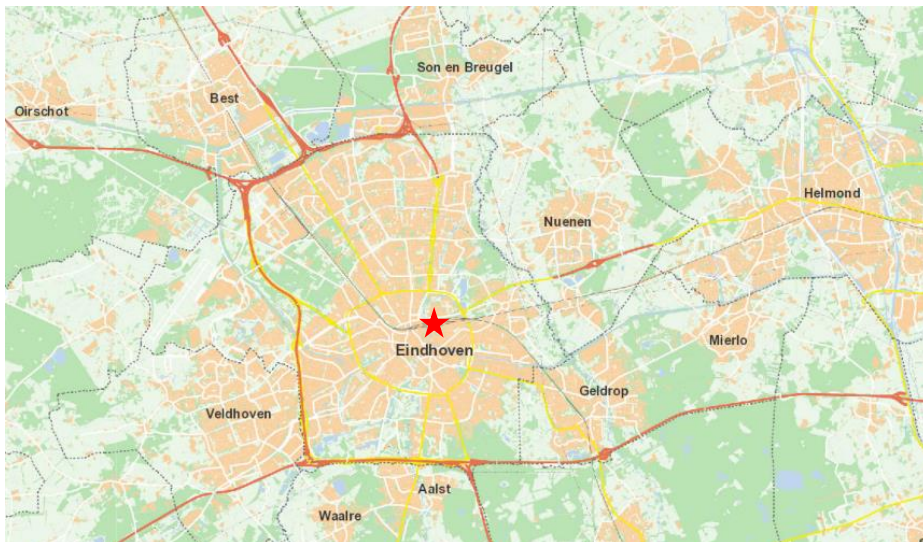
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehouders Wonen
Datum: 21 maart 2022
Betreft: **Lichthoven fase 1 C en D in Eindhoven**

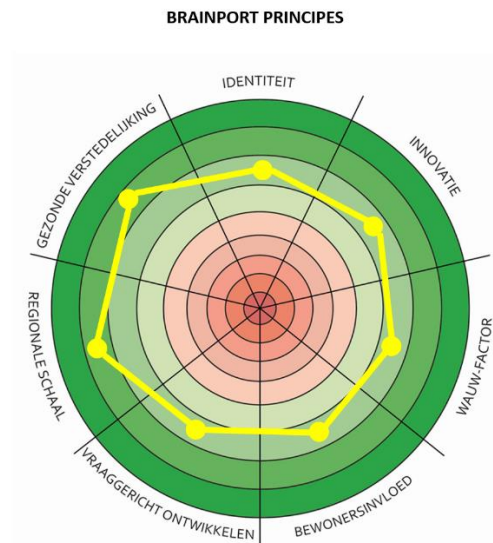
Inleiding

Lichthoven is een binnenstedelijk nieuwbouw project bestaande uit meerdere delen/fases van ca. 406 woningen aan de zuidzijde van het spoor tussen NS station en De Dommel. Van het plangebied is begin 2017 The Student Hotel (TSH) al opgeleverd. In 2022 zal begonnen worden aan de bouw van het plandeel Edge (175 wooneenheden) tegen de Dommel aan. Lichthoven fase 1 bouwdeel C en D bevindt zich in het midden van deze binnenstedelijke locatie en omvat 231 wooneenheden.

Het plan voldoet aan de Brainport principes.



STEDELIJK GEBIED!



Koesteren van identiteit → voldoende

Het totale plan bestaat uit een rij bouwblokken aan de noordzijde tegen het spoor en een rij bouwblokken aan de zuidzijde aan de Stationsweg variërend in hoogte. Daartussen in komt een publieke route van het stationsplein naar de Dommel. Het plan heeft een stedelijke uitstraling, passend bij deze locatie in het centrum van de stad en naast het centraal station.



Ruimte voor innovatie → voldoende

Het plan wordt volledig aangesloten op WKO bodemenergiesystemen. De gebouwen zijn energiezuinig. Op de daken komen PV-panelen in combinatie met groen (energie opwekken, waterhuishouding en voorkomen hittestress). De mogelijkheid tot deelmobiliteit wordt onderzocht.

Invloed voor bewoners → voldoende

Er heeft diverse malen samenspraak met de omgeving plaatsgevonden, via online bijeenkomsten. Via Whatsapp en de project website kon gereageerd worden op de plannen. Ook belangenorganisaties uit de stad meegenomen in het proces. Nieuwe bewoners zijn niet specifiek aangesproken, omdat deze nog niet bekend zijn.

Vraaggericht ontwikkelen → voldoende

Het plan kent een gemengd programma met woon-, kantoor-, horeca/retail functies. Het woningbouwprogramma bestaat uit 1/3 middeldure huur of koop en 2/3 dure huur of koop. Verdeling tussen huur en koop is nog niet bekend.

STEDELIJK GEBIED!

Totaal 231 woningen

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur	0	0 %
Middenhuur	74	32 %
Dure huur	157	68 %
Goedkope koop	0	0 %
Middeldure koop	0	0 %
Dure Koop	0	0 %

Het plan kent geen sociale huur of koop categorie. Het plan dateert van 2005 en was eigenlijk een kantoorontwikkeling. Er was toen ook nog geen sprake van woningnood en in de kaders zijn destijds geen eisen opgenomen m.b.t. het sociale woonsegment.

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → voldoende

Toevoeging van centrumstedelijk wonen aan de binnenstad, nabij alle voorzieningen, grenzend aan de Dommel. Aan de Stationsweg wordt de Gender bovengronds zichtbaar gemaakt. Op het parkeerdek komt een groen ingerichte openbare ruimte.

Het grootste deel van de woningen heeft een privé buitenruimte in de vorm van een balkon of loggia.

Benutting regionaal schaalniveau → goed

De locatie ligt naast het centraal station en het busstation en is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Qua woonmilieu sluit het hoogstedelijk plan aan op de ligging in het centrum van Eindhoven.

Gezonde verstedelijking → goed

Voor het totale plangebied is een inrichtingsplan gemaakt. De openbare buitenruimte wordt groen ingericht en een nieuwe verbinding en nodigt uit tot bewegen. Een hoge plint met pergola met beplanting zorgt voor extra vergroening.

De beelden en inrichtingsplannen van bureau ZUS geven voldoende duidelijkheid over de kwalitatief goede inrichting van de buitenruimte.