

STEDELIJK GEBIED!

Advies toetsresultaat Brainport Principes

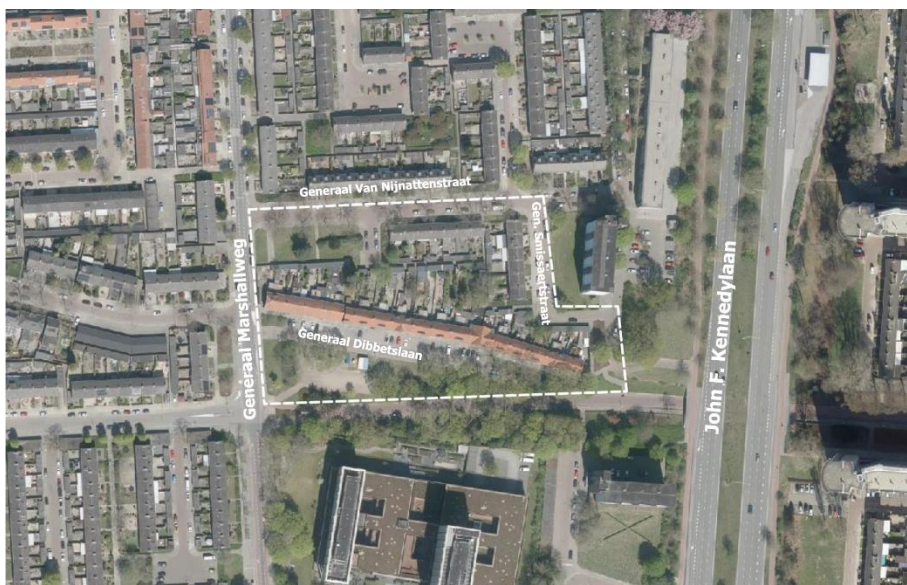
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehouders Wonen
Datum: 24 november 2022
Betreft: **Dibbetslaan in Eindhoven**

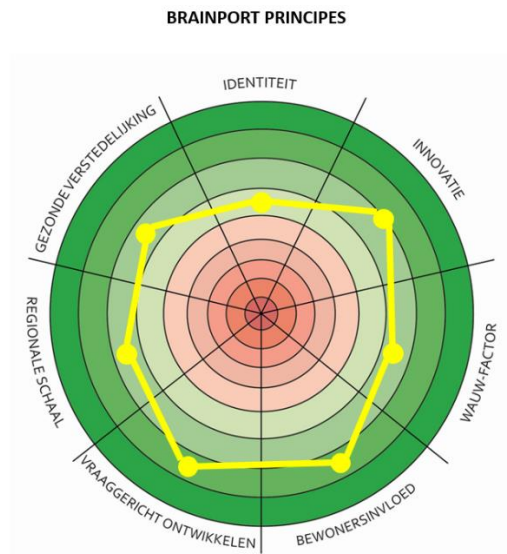
Inleiding

Het plan aan de Dibbetslaan/Van Nijnattenstraat is een binnenstedelijke locatie in het stadsdeel Woensel in Eindhoven. Het is een sloop-nieuwbouw project met 150 eenheden (van 46 woningen naar 150).

Het plan voldoet aan de Brainport principes.



STEDELIJK GEBIED!



Koesteren van identiteit → matig

In de analyse wordt de morfologie en het verbindende groen onder de aandacht gebracht waarbij de keuze wordt gemaakt om mee te gaan in de morfologie van de J.F.Kennedylaan, met een schikking in de rooilijn van de Generaal Dibbetslaan.

Die benadering is wellicht vreemd omdat we hier te maken hebben met een oude lintstructuur in de wijk en niet met de grootstedelijke structuur van de J.F.Kennedylaan. Daarom komt de stedenbouwkundige inpassing niet logisch over.

De identiteit van de woningen aan het oude lint wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen met sobere maar onderscheidende details in de gevels en de rode kapvormen. In de presentatie is o.a. gesproken over de lokale identiteit en de herkenbaarheid van materialen. Het zou waardevol zijn als de typische eigenschappen herkenbaar worden/blijven aan dit oude lint en worden toegevoegd aan de beeldkwaliteit van de plek. Hieraan zou de (cultuur)historische identiteit afleesbaar moeten zijn.

Advies Coördinatieteam Wonen:

Gezien het grote programma met een sprong van 46 naar 150 woningen mag er meer aandacht worden besteed aan gebiedseigenschappen bij de woongebouwen. Een duidelijk verhaal bij de inrichting van de groene buitenruimte en aanhaking op de aanwezige groenstructuur.



RUIMTELIJKE STRUCTUUR

MORFOLOGIE



Ruimte voor innovatie → voldoende/goed

De woningen voldoen aan de BENG norm en krijgen een warmtepomp. Er bestaat de kans dat het project kan aansluiten op de pilot aardgasvrije wijken met collectieve warmte.

STEDELIJK GEBIED!

In het ontwerpen van de open en gesloten geveldelen wordt rekening gehouden met de oriëntatie (passieve zonne-energie).

Voor parkeren (autoluw en flexibel aanpasbaar) wordt er op een innovatieve manier ingezet op een lage parkeerbehoefte, door afkoopregeling en gebruik van deelauto's. Tevens wordt in eerste instantie pas 70% gerealiseerd en voor 30% ruimte gereserveerd als dit in de toekomst nodig blijkt.

In de bergingen wordt rekening gehouden met oplaadbare fietsen.

Regenwaterberging door middel van wadi's.

Involed voor bewoners → goed

Buurt en bewoners zijn actief betrokken bij het planproces. De buurt wordt ook betrokken in de ruimtelijke inrichting van de buitenruimte en het plan is aangepast n.a.v. de participatie. Het plan is gericht op het bevorderen van doorstroming in de buurt (m.n. senioren), hier wordt actief op ingezet door de corporatie. Tevens worden in de 3 gebouwen in de plint collectieve ruimtes (huiskamers) gerealiseerd t.b.v. gezamenlijke activiteiten. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij wijkinitiatieven en wordt sterk ingezet op het behouden van de sociale cohesie.

Vraaggericht ontwikkelen → goed

Het plan is ter vervanging van een aantal verouderde rijwoningen in de sociale huursector. Er worden 46 woningen gesloopt en 150 woningen teruggebouwd. De nieuwbouw is gericht op, huisvesting van senioren om de doorstroming in de buurt te bevorderen. Alle 150 woningen worden in de sociale huur gerealiseerd. Er komen 3 typen appartementen in de grootte 60-80 m². Het plan draagt bij aan de huidige grote vraag naar betaalbare huurwoningen.

Totaal 150 woningen

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur	150	100 %
Middenhuur	0	0 %
Dure huur	0	0 %
Goedkope koop	0	0 %
Middendure koop	0	0 %
Dure Koop	0	0 %

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → voldoende

Tot op heden blijft het plan tamelijk abstract en daardoor moeilijk beoordeelbaar. Er is nog geen landschapsplan, alleen een aanduiding van de parkeerplaatsen. Het plan zou enorm aan kwaliteit kunnen winnen als een deel van het parkeren onder de gebouwen zou worden gesitueerd. Uiteraard hangt daar een stevig kostenplaatje aan, dat is duidelijk.

De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving zou ook gebaat zijn bij een auto-ontsluiting vanaf het noorden (in plaats van het zuiden, zoals nu voorgesteld).

De aansluiting van de gebouwen op het maaiveld vraagt nog extra aandacht.

Graag een gedetailleerd landschapsplan maken, in samenhang met de architectuur van de gebouwen.

Benutting regionaal schaalniveau → voldoende

De locatie heeft een goede bereikbaarheid, op loopafstand van HOV-lijn. Er zijn voldoende dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving. Het plan sluit aan op het bestaande stedelijke woonmilieu.

Gezonde verstedelijking → voldoende

Uit de aangeleverde stukken en de toelichting is lastig op te maken in hoeverre er concreet invulling wordt gegeven aan gezonde verstedelijking. Positief punt is dat in eerste aanzet wordt ingezet op minder parkeerruimte. Pas op het moment dat daar daadwerkelijk vraag naar is,

STEDELIJK GEBIED!

wordt daar invulling aan gegeven (ruimte gereserveerd, in te richten als maaiveldgroen). Dit impliceert dat er gestuurd wordt op meer lopen, fietsen en OV-gebruik. Verder wordt aangegeven 'stedelijke hitte-eilanden' te voorkomen en een 'actieve groene buitenruimte' in te richten. Met de stevige verstedelijking (van grondgebonden woningen naar appartementencomplexen) op deze plek is dat een vereiste.