

STEDELIJK GEBIED!

Advies toetsresultaat Brainport Principes

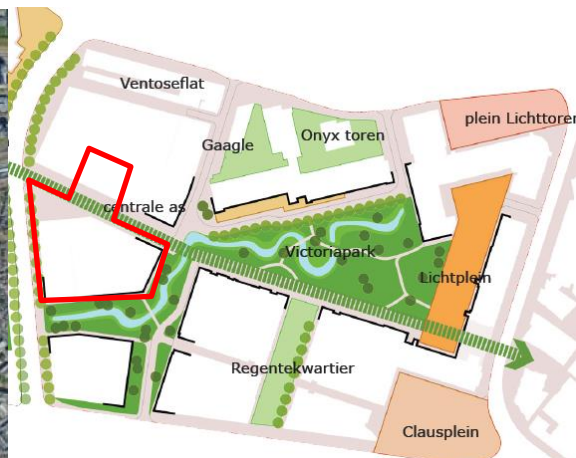
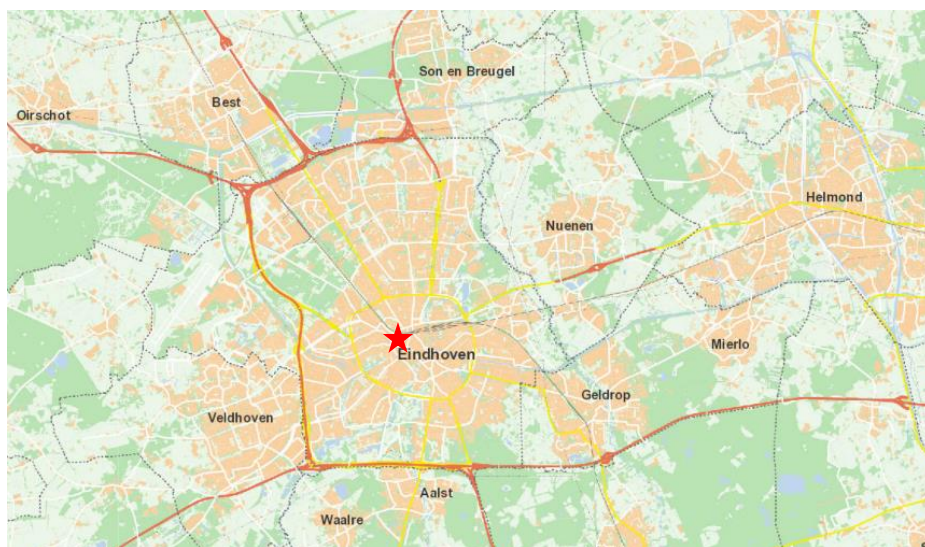
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehoudersoverleg Wonen
Datum: 2 juni 2022
Betreft: **Emmasingelkwadrant bouwveld B in Eindhoven**

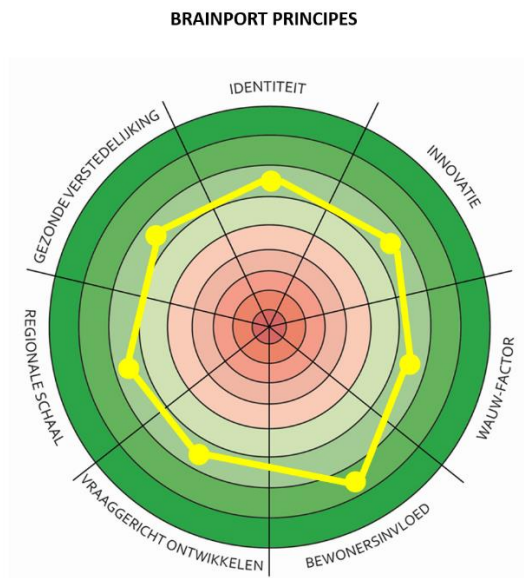
Inleiding

Het Emmasingelkwadrant is een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, waarvoor in 2016 een geactualiseerde visie is vastgesteld. Het gebied ligt in het centrum van Eindhoven tussen de Binnenstad en het PSV-stadion. Het gebied kent verschillende herontwikkelingsopgaven, zoals transformatie en sloop-nieuwbouw. In het totaal is een gebiedsontwikkeling ca. 2.300 woningen waarvan er al ca. 800 zijn gerealiseerd. Voor de nog te ontwikkelen gebieden (de bouwvelden A, B en C) ligt er nog een opgave voor de realisatie van ca. 1.500 woningen. Voorliggende toets heeft betrekking op bouwveld B en Toren 2 in bouwveld A, omdat deze bouwvelden in handen zijn van één ontwikkelaar.

Het plan voldoet aan de Brainport Principes.



STEDELIJK GEBIED!



Koesteren van identiteit → voldoende

Het stedenbouwkundig plan is zodanig opgezet dat oude structuren worden hersteld. Het TAC-gebouw en de community blijven aanwezig in het plangebied waardoor sociale verbindingen inTACt blijven. Pluspunt is het zichtbaar maken van de Gender. Daardoor wordt ook de buitenruimte aantrekkelijk gemaakt.

De verschijningsvorm van de bebouwing refereert aan de Philips-tijd. Verschillende onderdelen van de Philips-oudbouw komen terug in de nieuwbouw.

Er is sprake van een gebouw met een brede footprint/onderbouw dat via een getrapte opbouw overgaat in een woontoren.



Ruimte voor innovatie → voldoende

Het zichtbaar maken van de Gender is niet alleen een identiteitsdrager van het gebied, maar het biedt ook klimaat adaptieve oplossingen. Het hemelwater van gebouwen is afgekoppeld van de riolering en wordt opgevangen in de Gender. Ook hemelwater op verharding in de openbare ruimte stroomt naar de Gender. De seizoenen en weersomstandigheden worden zichtbaar aan de waterstand. Daarbij biedt het een koele plek in het centrum van Eindhoven waardoor het een bijdrage levert aan het voorkomen van hittestress.

Er wordt ingezet op duurzame mobiliteit. Het gebied krijgt veel verblijfskwaliteit en wordt aantrekkelijk voor de voetganger en fietser. Ook worden elektrische deelauto's ingezet. Een ander voorbeeld van een collectieve voorziening die op gebiedsniveau onderzocht wordt is een warmte/koude opslag (WKO). Gebouwen worden ontworpen met een flexibele plattegrond. Hierdoor zijn de gebouwen adaptief en voorbereid op veranderende (woon)behoeften in de toekomst. Er is ruimte in het gebied voor spontane activiteiten en experimenten. Niet alles is bestemd.

STEDELIJK GEBIED!

Invloed voor bewoners → goed

Er is onderzoek gedaan door een belevingsarchitect. Voorafgaand aan het ontwerp van het park vormde de resultaten uit diepte interviews, een inspraakavond met buurtbewoners en straatgesprekken de eerste input.

Op verschillende creatieve wijzen wordt de buurt op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Bijvoorbeeld via een Talkshow 'Emma Talks' of een video 'Meegroeien met Emma' die een overzicht geeft tussen alle projecten in het Emmasingelkwadrant. Ze krijgen hierdoor inzicht in de bouwplannen, het Victoriapark en initiatieven in & uit de buurt. Alle vragen worden vervolgens in een digitale buurtsessie direct beantwoord door de initiatiefnemers.

Informatiebijeenkomsten en het leefbaarheidsoverleg geven mensen de ruimte om ideeën kenbaar te maken.

Specifiek bouwveld B

- Samenwerking met Woonbedrijf (gebruik maken van elkaars expertise en buiten huidige eigendommen denken)
- Invulling van de plinten in samenwerking met de buurt; aanraking met de omgeving

Vraaggericht ontwikkelen → voldoende

Het plan kent een divers woningbouwprogramma in de huursector. De verdeling 30% sociale huur, 50% middenhuur en 20% dure huur is te herleiden op het totaal van het woonprogramma voor het plangebied. Ook de groottes van de woningen zijn verschillend en variëren van 50 tot 130 m². Daarmee kan een mix aan doelgroepen bediend worden. Voor bouwveld B geldt de volgende verhouding:

Totaal 402 woningen

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur	65	16 %
Middenhuur	248	62 %
Dure huur	89	22 %
Goedkope koop	0	0%
Middeldure koop	0	0%
Dure koop	0	0%

In dit bouwveld komen meer woningen in het duurdere woonsegment, vooral in de toren met de terrassen. Het aandeel sociaal is hier lager dan de 30%, maar wordt gecompenseerd binnen spreiding over de bouwvelden A, B en C samen.

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → voldoende

Het bouwveld maakt onderdeel uit van het westelijk deel van het Emmasingelkwadrant. Het gebouw op zichzelf is niet spectaculair, maar lift mee op de kwaliteit van zijn omgeving. Het Victoriapark biedt een unieke plek in de stad, het is 'een park voor de stad en een tuin voor de buurt'. De oude Gender krijgt hier weer een nieuwe stroombedding. Een plek waar bewoners kunnen samenkomen. Maar ook een nieuwe groene parel voor de inwoners en bezoekers van heel Eindhoven.

Er is veel dynamiek aanwezig in het gebied: bestaande historische gebouwen - nieuwbouw, woonfuncties - publieke functies, rust - reuring, laagbouw - hoogbouw. Er worden diverse sferen gemaakt. De architectuur van de gebouwen past bij de historische context en is onderscheidend van elkaar.

STEDELIJK GEBIED!

Op bouwblokniveau worden ook verschillende woonmilieus gecreëerd.

Benutting regionaal schaalniveau → voldoende

Dit hoogstedelijk plan past in het centrum van Eindhoven. Het plan ligt aan de HOV-lijn en Groene Corridor, een aantrekkelijke route voor fietsers en voetgangers.

Gezonde verstedelijking → voldoende

De inrichting van het plan zet in op een aantrekkelijke verblijfsruimten, zowel buiten als in het gebouw. Het gebied krijgt veel verblijfskwaliteit voor de wandelaar en fietser. Het naastgelegen Victoriapark met de groene, klimaat-adaptieve inrichting biedt een unieke, rustieke plek in de stad. Het hemelwater wordt afgekoppeld en opgevangen in de heringericht beek de Gender (die weer zichtbaar wordt gemaakt). De centrale ligging in de stad zorgt dat vele voorzieningen te voet of met de fiets te bereiken zijn. Openbaar vervoer is op loopafstand. Autobezit wordt verminderd door inzet op deelmobiliteit.