

Verslag

Online bijeenkomst Lichthoven Fase 1 7 oktober 2021

Op dinsdag 7 oktober organiseerde ontwikkelaar AM de tweede online bewonersavond voor de omwonenden en andere belanghebbenden van projectlocatie Lichthoven Fase 1 in Eindhoven. Deze sessie is een vervolg op de eerste bijeenkomst die plaatsvond in november 2020. AM wil hier de komende jaren een aantrekkelijk en duurzaam woon- en werkgebied ontwikkelen. Tijdens de bijeenkomst zijn de plannen voor de woongebouwen (kavels C en D) en tevens is het plan voor de buitenruimte van Lichthoven fase 1 besproken en konden vragen worden gesteld. De bijeenkomst is terug te kijken op de website [Bijeenkomsten - Lichthoven](#).

Welkom en introductie

Jolijn Goertz, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond. Vanuit het projectteam zijn aanwezig:

- Mark Nellen, projectontwikkelaar van AM.
- Jan-Willem Baijense, architect van Architecten Cie.
- Jos Hartman, landschapsarchitect van ZUS.
- Alwin Beernink, projectmanager van de Gemeente Eindhoven.

Jolijn vertelt dat deelnemers vragen kunnen stellen via WhatsApp en licht de agenda toe. Alwin Beernink trapt de avond af en zal uitleggen hoe de ontwikkeling van Lichthoven past binnen de ontwikkeling van het gehele stationsgebied. Mark Nellen zal daarna de plannen toelichten voor bouwdelen C en D. Jan-Willen Baijense zal vervolgens het ontwerp laten zien. Daarna zal Jos Hartman het ontwerp voor de buitenruimte doornemen. Tevens worden de vragen en reacties die via WhatsApp binnen zijn gekomen zoveel als mogelijk tijdens de livestream beantwoord.

Stationsgebied Eindhoven- Alwin Beernink, gemeente Eindhoven

Alwin begint zijn presentatie met een luchtfoto van het stationsgebied. Aan de hand van deze foto legt Alwin uit dat het gebied op het moment erg verhard is en niet goed aansluit bij de rest van de ontwikkelingen in Eindhoven. Daarom is in 2005 al een eerste visie samengesteld, Verbinden en Verblijven, waarin het stationsgebied wordt aangepakt. Op dit moment is het stationsgebied geen fijne plek om te verblijven. Daarom wordt het gebied gefaseerd ontwikkeld. Er worden functies toegevoegd zoals wonen, werken en verblijven, ook om te voldoen aan de woningbehoefte van de stad.

De
Wijde
Blik

• Zocherstraat 42-1 •
1054 LZ Amsterdam
• 020 523 50 90 •

• Louis Couperusplein 2 •
2514 HP Den Haag
• 070 762 04 06 •

• info@dewijdeblik.com •
www.dewijdeblik.com

Verslag

Alwin geeft aan dat het onvermijdelijk is dat deze ontwikkelingen gepaard gaan met bouwoverlast. Daarom is het van belang dat de omgeving tijdig geïnformeerd wordt over de ontwikkelingen. Hiervoor is een regiegroep in het leven geroepen.

Plannen woongebouwen (kavels C en D) – Mark Nellen, AM

Op het tijdelijke parkeerterrein, dat nu wordt gebruikt door The Student Hotel, gaat AM twee woongebouwen (kavels C en D) realiseren. Mark Nellen blikt terug op de livestream van november vorig jaar en geeft aan dat de reacties over onder andere de thema's duurzaamheid, (bouw)overlast en het plan en suggesties die toen zijn verzameld, zijn meegenomen in de verdere ontwikkelingen van kavels A, C en D. Landschapsarchitectenbureau ZUS is aangehaakt om de kwaliteitsambitie van de buitenruimte te waarborgen. Zij zijn ook verantwoordelijk voor de buitenruimte van de naastgelegen ontwikkelingen zoals Lichthoven fase 2, dat ontwikkeld wordt door Edge en tevens ook voor de buitenruimte van het Stationsplein.

Gebouw C en D

Kavel C en D zijn twee woongebouwen met een levendige plint, waarin in totaal maximaal 242 woningen i.c.m. met enkele commerciële ruimten komen. Er wordt voornamelijk gebouwd voor 1 en 2 persoonshuishoudens uit verschillende leeftijdsgroepen. Ook komt er een ondergrondse parkeergarage en fietsparkeergelegenheid.

Mark legt uit dat op de begane grond in gebouw C atelierwoningen worden gerealiseerd en er hier ruimte gereserveerd is voor collectieve voorzieningen t.b.v. de bewoners. Op de begane grond van gebouw D is er naast woningen ook ruimte gereserveerd voor commerciële voorzieningen zoals bijvoorbeeld kleinschalige horeca, winkels of andere functies.

Bouwhoogte

Gebouw C krijgt 23 verdiepingen, een begane grond en een twee-laagse parkeergarage en wordt ongeveer 75 meter hoog. Daarmee komt de hoogte overeen met de hoogte van The Student Hotel (TSH). Gebouw D wordt een stuk lager met 7 verdiepingen, een begane grond en een twee-laagse parkeergarage en heeft daarmee een hoogte van ongeveer 28 meter. Op de afbeeldingen in de presentatie zijn een aantal platanen te zien welke parallel aan de voorgevel van gebouw D aan de Stationsweg gesitueerd zijn. Mark geeft aan dat er bij het ontwerp van gebouw D rekening is gehouden met deze bomen en dat de bomen daardoor in principe behouden kunnen worden.

Tot slot benadrukt Mark dat gebouw C en D duurzame woongebouwen worden met een minimaal aantal parkeerplaatsen. Daarbij is de buitenruimte sterk vergroend en blijft er weinig

Verslag

De
Wijde
Blik

verhard oppervlak over. Hiermee wordt er veel ruimte gelaten aan de biodiversiteit als ook aan het voorkomen/ tegengaan van hittestress.

Ontwerp Kavel C en D - Jan-Willen Baijense, Architekten Cie

Jan-Willem gaat dieper in op de gebouwentwerpen van Lichthoven kavel C+D van fase I. Bijzonder aan dit plan is dat er veel nieuwe ruimte bijkomt op een plek die nu niet gebruikt wordt. Er wordt een nieuw stuk stad gerealiseerd die door meer mensen dan alleen de mensen die er wonen en werken gebruikt gaat worden. Dit is goed te zien bij gebouw C waar je ook omheen kan lopen. Verder komen er enorm veel parkeerplaatsen voor de fiets onder gebouw D.

Ontwerp

Gebouw A, The Student Hotel (voorheen B), C en D vormen een architectonisch ensemble. De twee hoge gebouwen (The Student Hotel en C) hebben een verticale uitstraling, A en D een horizontale uitstraling.

Jan-Willem ligt vervolgens toe dat gebouw D, net als gebouw A, rood wordt maar meer een bakstenen uitstraling krijgt. In beide gebouwen (C+D) wordt er ook op de begane grond gewoond wat uniek is voor dit gebied. In de presentatie zijn een aantal afbeeldingen te zien waarop duidelijk wordt dat er een prachtig zicht is op de binnentuin, waardoor je eigenlijk vergeet dat het een woning bij het station is. In woongebouw C komen ook gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld ontmoetingsruimten, werkplekken en een gameroom. In de presentatie is te zien dat de gevel en balkons van gebouw D aangepast zijn aan de reeds aanwezige platanen welke parallel aan de voorgevel van gebouw D aan de Stationsweg staan. Op deze wijze wordt het behoud van de bomen mogelijk gemaakt.

Klimaatadaptatie

Tot slot maakt Jan-Willem het bruggetje naar hittestress, daglicht en schaduw. De gebouwen staan zo ver van andere gebouwen af dat reeds bestaande gebouwen geen schaduwoverlast hebben. Hittestress wordt tegengestaan door de waterberging en zeer groene inrichting van de buitenruimte.

Ontwerp buitenruimte - Jos Hartman, ZUS

Jos Hartman licht het ontwerp van de buitenruimte toe. Het is de ambitie om de buitenruimte van Lichthoven fase 2 (Edge) en Lichthoven fase 1 (AM) een kwalitatief hoogwaardige toevoeging te laten zijn aan de stad. Voor deze buitenruimte en de aansluiting op de Stationsweg door de gemeente moet een identiteit ontwikkeld worden die voldoet aan de kaders van de gemeente Eindhoven en waarin het riviertje de Gender

Verslag

De Wijde
Blik

ook een plek krijgt. Jos legt uit dat klimaatadaptatie en natuur inclusiviteit hierbij ook van belang zijn, iets waar elke stad op dit moment mee worstelt. De buitenruimte moet daarom zo groen mogelijk worden en samenhangen met de rest van het gebied.

In de presentatie van Jos is te zien dat het stationsgebied met een binnentuinachtige uitstraling is verbonden met de Dommelzone. Jos legt uit dat er veelal inheemse planten worden toegepast in de buitenruimte. De beplanting is laag zodat een overzichtelijke ruimte en veiligheid gewaarborgd blijven, maar biedt tevens voldoende privacy voor de private buitenruimten in het gebied. Richting de Dommel krijgt de beplanting in de binnentuin langzaam een meer natuurlijk karakter. De route tussen de gebouwen door is publiek toegankelijk, maar zal in eigendom komen van de diverse vve's/ gebouweigenaren. De route is bij de aansluiting op het Stationsplein breed (ca. 4m) en richting de woontorens steeds smaller om het intiemere karakter van de woonomgeving te benadrukken.

Biodiversiteit

Qua natuurinclusiviteit zullen er inheemse planten komen. Ook worden er nestkasten voorzien en komen er insectenhôtels. Jos laat in zijn presentatie een bovenaanzicht van het voorlopige ontwerp zien. Op de plankaart is aan de linkerkant het Stationsplein-Zuid te zien en rechts het kantoorgebouw van Edge. De blauwe strook aan de onderkant is het riviertje de Gender die door de gemeente wordt teruggebracht. Wat opvalt in de plankaart is dat er is geprobeerd de paden zo natuurlijk mogelijk te laten overkomen. Geen rechte lijnen, maar natuurlijk kronkelende paden door het gebied heen. Verder zijn er geen trappen, maar is er een (rolstroelvriendelijke) helling tussen de bomen door naar gebouw B (linksonder op de plankaart). Langs de publieke route in het midden van de plankaart worden mogelijk zitranden voorzien om mensen uit te nodigen om in dit gebied te verblijven.

Jos sluit zich vervolgens aan bij de woorden van Jan-Willem en geeft aan dat er echt een nieuwe ruimte komt die nu bijna niet wordt gebruikt. Met deze ontwikkeling is Eindhoven een groen gebied rijker.

Ruimte achter gebouw C

Het gebied tussen gebouw C en het spoor (op de plankaart rechtsboven) zal een meer private functie krijgen en zal naar grote waarschijnlijkheid toegewezen worden aan de vve/ gebouweigenaar van gebouw C. Om de veiligheid ook in de avonduren te waarborgen zal dit gebied naar grote waarschijnlijkheid in de avonduren worden afgesloten. De paden zijn hier smaller en bedoeld voor de bewoners van gebouw C. In deze groene ruimte kunnen bewoners van gebouw C bewonersinitiatieven organiseren. Denk hierbij aan buitensport, verblijven of tuinieren in de moestuintjes.

Verslag

Materialen

Tot slot gaat Jos kort in op het materiaalgebruik. Er zullen veel lichte materialen worden gebruikt voor de bestrating en de zitgelegenheden. Verder is de beplanting van een heemtuin niet een alleen een bloementuin, maar vooral beplanting zoals die nu ook langs de Dommel is te vinden. Het materiaalgebruik in de buitenruimte van Lichthoven fase 1 (AM) zal op hoofdlijnen overeenkomen met het materiaalgebruik in de buitenruimte van Lichthoven fase 2.

Vragen

Jolijn schakelt over naar de via WhatsApp binnengekomen vragen van de kijkers.

(Bouw)overlast

Bent u bereid met de bewoners mee te werken om te voorkomen dat het bouwverkeer twee keer via de Stationsweg overlast gaat veroorzaken?

Alwin: We hebben een regiegroep waar iedereen in de omgeving inzit die belang heeft bij de ontwikkelingen in de omgeving. Omwonenden kunnen zich hiervoor aanmelden. We staan daarnaast altijd open voor een persoonlijk gesprek. Helaas kunnen we niet in alle wensen tegemoet komen maar daar waar mogelijk denken we graag mee.

Hoe wordt de overlast van de treinen tegengegaan voor de bewoners van gebouwen C en D?

Mark: We zijn gebonden aan allerlei regelgeving. Uitgangspunt hierbij is een veilig en gezond leefklimaat voor de bewoners/gebruikers van de gebouwen. In de gebouwen worden allerlei voorzieningen genomen om bijvoorbeeld geluidhinder tegen te gaan.

Wat wordt bedoeld met kleinschalige horeca? Is dit ook 's-avonds open? Wij hebben nu al geluidsoverlast van jongeren die bij de horeca van The Student Hotel hangen en wij vrezen voor meer overlast hierdoor.

Mark: Het is allereerst niet zeker dat er horeca komt. We zijn ons ervan bewust dat we gesitueerd zijn aan de Dommelstraat en willen geen concurrentie zijn voor de horeca daar. Met kleinschalige horeca bedoelen we dat we geen overlast of massale drukte veroorzaken.

Duurzaamheid

De gebouwen C en D leveren een bijdrage aan de toenemende hittestress, hoe en door wie wordt dit gecompenseerd?

Alwin: Als je kijkt naar het hoe het gebied er nu uit ziet, is het juist nu heel hittestressgevoelig door de vele verharding. Juist met deze ontwikkelingen en vergroening van het gebied zal dit naar verwachting beter worden. Dit zijn wij nog uitgebreid aan het onderzoeken.

Hoe wordt stikstofuitstoot van bouw machines en bouwverkeer tegen gegaan door het inzetten van duurzame middelen?

Verslag

Alwin: We zorgen dat we hierbij voldoen aan de wettelijk gestelde eisen en regelgeving. Vanuit de bouw zelf valt het wel in het algemeen wel mee hoeveel stikstof er wordt uitgestoten. Volgens mij telt deze uitstoot ook niet mee in de stikstofdiscussie. Natuurlijk kijken wij wel naar stikstof en hoe we de stikstof-emissie zo laag mogelijk kunnen houden.

Plan

Wanneer start de bouw van het Vodafone/Ziggo kantoor (kavel A)?

Mark: Dit staat nog niet vast en is afhankelijk van de afronding van de bestemmingsplanprocedure die nu loopt, maar de koers ligt op het voorjaar van 2022.

Waarom worden Lichthoven C en D niet als een integraal plan met Lichthoven A en Lichthoven Fase 2 (EDGE) ontworpen? Nu zijn er 3 opgeknipte kleine plannen. Wie bewaakt de integraliteit van de plannen met name impact voor de omgeving?

Reactie Alwin: We zijn eigenlijk al sinds begin deze eeuw bezig met de herontwikkeling van het Stationsgebied. Er waren toen verschillende partijen die een stuk van het gebied gingen ontwikkelen. In de crises was er een dip in de vraag naar wonen en deze vraag naar woningen is sinds 2014 weer aangetrokken.

Waardoor we toen pas de ontwikkelingen weer in de versnelling hebben geplaatst en alle losse ontwikkelingen samen kwamen. Inmiddels is alles in de tijd heel dicht op elkaar gekomen.

Reactie Mark: In Eindhoven wordt er gewerkt met supervisors. De integraliteit wordt in het geval van Lichthoven bewaakt door Kees Christiaanse van KCAP (Kees Christiaans Architects & Planners). Zij hebben ook de algemene visie voor dit gebied ontwikkeld en uitgewerkt in een ontwikkelkader/ bouwveloppe. Daarmee zijn wij als ontwikkelaar samen met Cie en ZUS aan de slag gegaan. Daarbij is de keuze voor een landschapsarchitect voor het gehele gebied ook een manier om de integriteit te borgen, zodat alles in één lijn wordt ontwikkeld.

De reden dat A en C & D zijn 'opgeknipt' heeft met procedures te maken. Bij een ontwikkeling van een gebied als het zuidelijke Stationsgebied is het van belang dat er vanwege de haalbaarheid en maakbaarheid een hoge mate van flexibiliteit behouden wordt.

Komt er ook sociale huur?

Mark: Er zal een divers programma gerealiseerd worden waarbij er zowel huur als koop voorzien wordt. Sociale huur is hier niet in voorzien.

Komen er ook woningen met 3 slaapkamers?

Mark: Ja, zoals het er nu naar uitziet zijn die ook in het programma voorzien.

Verslag

Komt er ook een gezondheidscentrum met artsen en thuiszorg etc.?

Mark: De ruimte voor ontwikkelingen in de plint is nog redelijk open. Het is niet de bedoeling dat er teveel verkeer naar het gebied komt, maar we zijn nog niet zo ver dat we daar een concrete invulling voor hebben. We staan dus nog open voor alle suggesties en ook voor partijen die geïnteresseerd zijn in deze locatie.

Waarom is gebouw C van 75m niet hoger zodat je meer woningen kunt realiseren?

Mark: Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en het ontwikkelkader is er afgesproken om 75 meter als maximum te nemen. Daar kunnen wij helaas niks aan veranderen.

Er komt een combinatie tussen koop en huur. Hoe kan er voor gezorgd worden dat de koopwoningen niet in handen komen van investeerders en zodoende uiteindelijk ook gewoon huurwoningen worden? Gaat er een zelfwoonplicht komen?

Mark: Er komt geen zelfbewoningsplicht. Wel zijn er kwalitatieve en kwantitatieve afspraken met de gemeente gemaakt waarbij betaalbaarheid en een goede mix van huur en koop het uitgangspunt zijn.

In hoeverre liggen de plannen nu vast?

Mark: We bevinden ons nu in het voorlopige ontwerp. (Kleine) Aanpassingen zijn zeker nog mogelijk, maar de verwachting is dat dit slechts zeer kleine afwijkingen zullen zijn.

Wanneer is de oplevering van de woningen?

Mark: We streven ernaar om eind volgend jaar te starten met de bouw en verwachten ongeveer 2,5 jaar nodig te hebben om de gebouwen te realiseren. De oplevering zal dan medio 2025 zijn.

Wanneer begint de verkoop van de appartementen?

Mark: We streven ernaar om in het voorjaar van 2022 met de verkoop te starten. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven via de website of melden via info@lichthoven.nl.

Wat is de prijs van de koopwoningen?

Mark: Hier kan ik momenteel nog geen antwoord op geven aangezien we hier nog volop mee bezig zijn. Ik raad dus aan om de website in de gaten te houden.

Openbare ruimte

Wordt het stationsplein autoluw?

Alwin: Ja, het plein wordt autoluw, hiervoor zijn de plannen nog in ontwikkeling.

Is de fietsenstalling onder Lichthoven gekoppeld aan de NS fietsenstalling onder het Stationsplein?

Verslag

Mark: Nee, dat zijn separate fietsenstallingen. De fietsenstalling van gebouw A zal wel toegankelijk zijn vanuit de parkeergarage onder gebouw C en D.

Zijn de parkeerplaatsen meteen geschikt voor elektrische auto's?

Mark: We beseffen dat elektrisch vervoer een steeds groter aandeel zal gaan vormen in de wereld van mobiliteit. Vanzelfsprekend houden we hier in ons plan dan ook rekening mee. De exacte invulling hiervan zal in de vervolgfase meer duidelijk worden.

Wie houdt toezicht in de publieke (groene) ruimte?

Alwin: Er wordt op sommige plekken gewoond op het maaiveld (de begane grond), waardoor er automatisch meer ogen op straat zijn. Hier houden bewoners natuurlijk zelf toezicht op de privé buitenruimte. Anderzijds is er de publiek toegankelijke ruimte waar de gemeente en boa's verantwoordelijk voor zijn, ook voor verkeerd geparkeerde fietsen. Het onderhoud en beheer valt onder verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond. Daar zullen we altijd goed overleg mee hebben.

Welke voetgangers oversteekplaatsen blijven bestaan?

Alwin: Dat weten we nog niet. Als de Stationsweg straks heringericht wordt, is het een hele andere weg die onder andere autoluw is. Bij de heringerichte ruimte staat de (veiligheid van de) voetganger centraal.

Wordt er in deze plannen nog rekening gehouden met een stations ingang bij de Dommel?

Alwin: Dit heeft te maken de overkoepelende visie. We proberen de ruimte bij de Dommel te vergroten, dit zit meer in de ontwikkelingsvisie Fellenoord, maar dat zit niet in deze ontwikkeling van C en D.

Komen er ook speciale parkeerplaatsen voor scooters?

Jan-Willem: We volgen de gemeentelijke parkeernota en die is erg uitgebreid. Er is zelfs ruimte voor scootmobielen in de parkeergarage van gebouw C+D.

Zijn de ondergrondse afvalcontainers ook bedoeld voor de bestaande woningen aan de Stationsweg?

Jan-Willem: Voor de bewoners van gebouw C+D zullen er nieuwe (naar grote waarschijnlijkheid ondergrondse) afvalcontainers voorzien worden in het openbare gebied rondom de Stationsweg. Door gemeente wordt hier in het ontwerp van de 'nieuwe' Stationsweg rekening mee gehouden.

Wat is die 5 meter brede gang in het noorden van het plan?

Langs het spoor achter gebouw C lijkt een nooddienstenroute nodig. Hierover vindt nog afstemming plaats met Prorail. Achter gebouw A is een expeditieplatform voorzien.

Verslag

De Wijde
Blik

Groenvoorziening

Hoe lang na de start bouw is groen echt groen?

Jos: Het is de verwachting dat de bomen na vijf jaar echt volume krijgen. De ontwikkeling van kleinere beplanting zal naar verwachting sneller gaan (ca. 1,5 groeiseizoen).

Zijn de inheemse planten in de tussenruimte vlinders- en bijenvriendelijk? Er zijn studies in het buitenland die aangetoond hebben dat stadstuinen cruciaal zijn voor de populatie van bestuivingsinsecten.

Jos: Ja, er zal voornamelijk worden ingezet op inheemse planten zoals klimop die ook in het najaar nog nectar geeft voor insecten. Bloemen hebben veel zonlicht nodig, en dat is op deze plek lastiger.

Hoe is er rekening gehouden met de bevers die langs de Dommel wonen? Die zijn vaak gezien aan de oever naast het plangebied van EDGE.

Jos: Volgens mij weet de gemeente daar meer van, maar er zijn zeker procedures om hier rekening mee te houden.

Alwin: De oever valt buiten de scope van ontwikkeling Lichthoven C&D. meer informatie hierover is terug te vinden in de Ontwikkelingsvisie Fellenoord (verbreden van de Dommelpassage, in kader van biodiversiteit en ecologische verbindingzone).

Overig

Wat zijn de taken en bevoegdheden van de regiegroep?

Alwin: De regiegroep is eigenlijk bedoeld om iedereen die een belang heeft centraal bij elkaar te brengen. Zodat, waar belangen conflicteren, deze bespreekbaar worden gemaakt en worden opgelost. Het is dus vooral een platform waar alle betrokken partijen hun stem kunnen laten horen.

Bent u bereid een Leefomgeving effect rapportage (LER) op te stellen en acties te ondernemen om verslechtering van leefomgeving tegen te gaan?

Alwin: Er is in 2011 al een LER gemaakt voor het gebied. Deze is enigszins verouderd, zo werd er toen nog niet over stikstof gesproken. Deze zal worden geactualiseerd. Dit wordt sowieso tijdens het project per onderwerp gedaan en dat wordt samengebracht.

Heeft u ook gerekend met de weerkaatsing van het zonlicht?

Jan-Willem: Nee, we maken niet enorme glazen gebouwen, dus het risico op overlast van weerkaatsend licht is nihil/ zeer beperkt.



Verslag

Afsluiting

Jolijn bedankt de deelnemers en presentatoren en sluit de avond af. Op de website www.lichthoven.nl kan de bijeenkomst worden teruggekeken en worden alle antwoorden op de gestelde vragen vermeld. Hier kunt u zich ook aanmelden voor de nieuwsbrief. Indien u ideeën, vragen en/of suggesties heeft voor de openbare ruimte kunt u een mail sturen naar info@lichthoven.nl.



De
Wijde
Blik