

# Verslag

## Online bijeenkomst Lichthoven Fase 1 17 november 2020

**Op dinsdag 17 november organiseerde ontwikkelaar AM een online bewonersavond voor de omwonenden rondom projectlocatie Lichthoven Fase 1 in Eindhoven. AM wil hier de komende jaren een aantrekkelijk en duurzaam woon- en werkgebied ontwikkelen. Omdat omwonenden over deze ontwikkeling te informeren, organiseerde AM een online bijeenkomst. In het programma ligt de focus op de plannen voor bouwdeel A, maar ook de overige plannen (bouwdelen C en D) worden besproken. De bijeenkomst is terug te kijken op [www.lichthoven.nl/bijeenkomsten/](http://www.lichthoven.nl/bijeenkomsten/).**

### Welkom en introductie

Jolijn Goertz, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond. Ook zijn aanwezig Rogier Meeuwssen en Mark Nellen van AM, Branimir Medić, partner en architect van de Architecten Cie. en Alwin Beernink van de gemeente Eindhoven. Jolijn vertelt dat de avond vanwege de coronamaatregelen online plaatsvindt. Deelnemers kunnen vragen stellen via WhatsApp.

Jolijn licht de agenda voor de bijeenkomst toe. Alwin trapt de avond af met een toelichting op de overkoepelende plannen van de gemeente. Rogier en Mark bespreken daarna de plannen van AM voor bouwdelen A, C en D. Vervolgens zal Branimir het ontwerp van de gebouwen bespreken en neemt Rogier de planning en het vervolgproces door. Tot slot worden de vragen en reacties die via WhatsApp binnen zijn gekomen beantwoord.

### Stationsgebied Eindhoven - Alwin Beernink, gemeente Eindhoven

Alwin, projectleider Lichthoven Fase 1 bij de gemeente Eindhoven, krijgt als eerste het woord. Het stationsgebied van Eindhoven gaat op dit moment nog niet mee met de ontwikkeling van de rest van de stad en de Brainport regio. De gemeentelijke ruimtelijke visie (2005) voor het Stationsgebied is 'verbinden en verblijven'. Er wordt op grote schaal gekeken hoe het stationsgebied mooier, veiliger en groener kan worden, met ruimte werken, wonen en vermaak.

Wat de komende jaren staat te gebeuren zijn District E (Amvest), het Stationsplein met een grote fietskelder eronder (samen met ProRail), Lichthoven I en Lichthoven II (EDGE). Ook de Stationsweg wordt ingericht en er zijn plannen om De Gender weer terug te brengen en zichtbaar te maken. Maar voor de komende jaren wordt de Stationsweg ingericht voor het bouwverkeer en om de woningen, horeca, winkels en het station bereikbaar te houden.

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

BTW  
NL 8517.09.904.B01  
KVK  
55434568  
IBAN  
NL09 RABO 0132 1839 27

De gemeente heeft een regiegroep in het leven geroepen waarin belangrijke partijen vertegenwoordigd zijn, zoals VvE's, detailhandel, horecaondernemers en alle ontwikkelaars en aannemers. De regiegroep wordt gevoed vanuit een uitvoeringsoverleg. Om alle werkzaamheden en projecten op elkaar af te stemmen. De communicatie gaan we concentreren, zodat er één duidelijke afzender is, waar u ook terecht kunt met uw vragen.

### **Plannen Bouwdeel A - Rogier Meeuwssen, AM**

Rogier van AM licht de plannen voor kantoorgebouw A toe. Lichthoven fase I bestaat uit The Student Hotel, gebouw A en gebouwen C en D. Het gebied tussen de gebouwen blijft van AM, maar zal worden opengesteld voor het publiek zodat het vrij toegankelijk is.

#### *Aparte aanvragen/ procedures*

Het initiatief voor bouwdeel A was al genomen, voordat dat voor bouwdelen C en D het geval was. Er is gekozen voor een bewuste fasering: eerst het The Student Hotel realiseren, dan gebouw A en dan de gebouwen C en D. Daarom gaan we twee verschillende bestemmingsplanprocedures doorlopen. Voor bouwdeel A en in een later stadium voor gebouwen C en D. De prognose voor de start bouw van gebouw A is medio 2021. Voor woongebouwen C & D is de prognose start bouw 2022.

#### *Bouwdeel A – kantoorgebouw*

Het kantoorgebouw wordt 11 verdiepingen, plus een begane grond en kelder. De hoogte zal circa 50 meter zijn en het gebouw zal ongeveer 52 meter breed worden. De diepte van voor naar achteren van het kantoor zal ongeveer 23 meter zijn. Het kantoorgebouw is bedoeld voor meerdere huurders. De begane grond zal geschikt zijn voor horeca, voornamelijk met een focus op lunch en diner. De balkons en de buitenruimtes zijn gesitueerd aan de zijde van het Stationsplein. De parkeerplaatsen komen in de toekomstige garage onder bouwdelen C en D. Omdat bouwdeel A eerder klaar zal zijn, zal in de tussentijd het parkeerterrein op het maaiveld naast The Student Hotel worden uitgebreid en gebruikt totdat woongebouwen C en D starten met hun bouw. De fietsenstalling komt onder het kantoorgebouw.

#### *Horeca*

Het is de bedoeling dat de begane grond een levendig geheel wordt, met de ingang naar de horeca aan de Stationsplein zijde. Hierboven komen ruime balkons, met veel groen.

#### *Duurzaam*

Het gebouw zal zeer duurzaam worden, AM wil hier graag vooruitstrevend in zijn. AM wil zo min mogelijk parkeerplaatsen realiseren en gebruikers aanmoedigen openbaar vervoer te gebruiken in plaats van de auto. Het tussengebied tussen The Student Hotel en bouwdeel A zal openbaar worden, met veel groen en bijvoorbeeld mogelijkheden om te zitten. De bevoorrading en de afvalvoorziening zal

zoveel als mogelijk aan de achterzijde van het gebouw (de spoorzijde) gerealiseerd worden, zoveel mogelijk uit het zicht.

#### *Overlast*

Bij het bouwen zal er altijd enige overlast ontstaan. AM gaat proberen dit zoveel mogelijk tegen te gaan. Daarom zullen bijvoorbeeld de palen geboord worden in plaats van geheid, en zullen onderdelen van het gebouw al op een andere locatie in elkaar worden gezet. Hierdoor zal de bouwtijd verkort kunnen worden.

#### *Windonderzoek*

Er is een windonderzoek gedaan, om te kijken hoe windhinder beperkt kan worden. Het gebouw en extra beplanting zullen voldoende zijn om te zorgen dat er geen windhinder langs de gebouwen zal ontstaan.

#### *Input welkom*

Indien buurtbewoners nog ideeën en suggesties hebben voor het gebied rondom het gebouw en voor de invulling van de begane grond van het gebouw zijn deze welkom via [info@lichthoven.nl](mailto:info@lichthoven.nl). De buurt weet het beste waar behoefte aan is en aangezien het gebied voor iedereen bedoeld is hoort AM graag alle input.

#### **Plannen Bouwdelen C en D – Mark Nellen, AM**

De focus deze avond ligt op gebouw A. Gebouw A is verder in het proces. Mark bespreekt de hoofdlijnen voor gebouwen. In het voorjaar zal er een aparte informatieavond voor deze woongebouwen komen. De start van de bouw voor C & D staat gepland voor 2022.

De huidige uitwerking zoals gepresenteerd bevindt zich in de Schetsontwerp fase en is daarom nog niet in beton gegoten.

Het is de bedoeling dat er twee woongebouwen met een levendige plint (begane grond) komen. Bij gebouw C wordt dit gerealiseerd door op maaiveld niveau woon-/ werkwoningen te realiseren en tevens door op hetzelfde niveau collectieve voorzieningen te huisvesten die ten dienste staan aan de appartementen. In de plint van gebouw D komen naast enkele woningen, kleinschalige horeca, winkels of andere levendige functies. In totaal zullen er 200 à 250 appartementen komen, die zullen bestaan uit een combinatie van koop en huur. Onder de gebouwen komt de parkeergarage, die ook zal voorzien in parkeerplekken voor kantoorgebouw A en het naastgelegen The Student Hotel. De parkeergarage zal anderhalve laag onder maaiveld worden gerealiseerd en een halve laag boven maaiveld. De inrit zal op de Stationsweg komen, tussen The Student Hotel en gebouw D.

De doelgroepen voor de woongebouwen zullen hoofdzakelijk één- en tweepersoonshuishoudens (uit alle leeftijdscategorieën) zijn, maar ook zal er naar verwachting ruimte zijn voor gezinnen die graag in het centrumgebied willen wonen en werken.

Woongebouw C zal 23 verdiepingen hebben, plus de begane grond en de ondergrondse parkeergarage. De hoogte van gebouw C zal met circa 75 meter overeenkomen met de hoogte van The Student Hotel. De breedte bedraagt circa 50 meter op de begane grond. Na de 5<sup>e</sup> verdieping zal de toren zich in de breedte versmallen.

Woongebouw D zal 7 verdiepingen hebben, plus de begane grond en de ondergrondse parkeergarage. De hoogte zal circa 28 meter zijn, de breedte circa 44 meter. Er wordt in samenwerking met Trefpunt Groen gekeken hoe de buitenruimte rondom en tussen de gebouwen ingevuld kan worden. Hierbij zal er ook nagedacht worden over hoe er omgegaan gaat worden met de bomen aan de Stationsweg. Bij het architectonisch ontwerp is er in ieder geval rekening gehouden met de bomen.

De ambitie is om de woongebouwen zo duurzaam mogelijk uit te voeren, zowel op het gebied van energie, klimaatadaptie, circulariteit en mobiliteit. Het streven is om de toekomstige bewoners zo veel mogelijk gebruik te laten maken van het hoogwaardig openbaar vervoer dat zich in de directe omgeving bevindt. De verwachting is dat er minder parkeerplekken voorzien worden dan de gemeentelijke parkeernorm toelaat, echter zal hier nog een verder uitgewerkt plan voor gemaakt dienen te worden. De buitenruimte zal voorzien zijn van zoveel mogelijk groen, om een veilig, prettig en duurzaam verblijfsgebied te realiseren. Ook bij deze gebouwen zal overlast tijdens de bouwperiode onoverkomelijk zijn, maar dit zal zoveel mogelijk beperkt worden.

### **Ontwerp - Branimir Medić, partner en architect van de Architekten Cie.**

Branimir, architect van de gebouwen, is al tien jaar bezig met de ontwikkelingen in dit gebied. Hij laat veel beelden zien om de buurt een idee te geven van het ontwerp. Deze zijn terug te vinden in de presentatie van de avond die ook op de pagina <https://lichthoven.nl/nl/bijeenkomsten> staat.

#### *Kantoorgebouw A*

Branimir geeft aan dat als het gaat om architectuur hij altijd kijkt naar een ontwerp dat past bij deze tijd en de locatie. Hierin heeft hij de industriële geschiedenis van de stad Eindhoven meegenomen en het innovatieve karakter. Kenmerken van het ontwerp van kantoorgebouw A zijn dan ook: modern pakhuis, industriële uitstraling en innovatief. Ook gezondheid is een belangrijk thema. Vandaar dat elke verdieping hele grote balkons heeft, zodat iedereen die binnen werkt altijd naar buiten kan. Het gebouw is gemaakt van keramiek en is transparant. De grens tussen binnen en buiten is dun.

#### *Begane grond*

De begane grond is hoger dan gemiddeld. Hier komt horeca, niet alleen voor de mensen die er werken maar ook voor passanten en omwonenden. Ideeën voor de invulling zijn welkom.

### *Gebouwen C en D*

Er komen veel verschillende typen woningen, combinatie wonen en werken, veel extra's en collectieve functies waar alle bewoners van kunnen genieten.

### *Open blokken*

Het is een toegevoegde waarde dat gekozen is voor open in plaats van gesloten bouwblokken. Dit zorgt voor extra leefkwaliteit voor bewoners en omwonenden. Er is veel openbare ruimte met pleintjes en gebieden om te verblijven.

### **Vervolproces – Rogier Meeuwssen, AM**

Voor bouwdeel A is het plan om het *ontwerp bestemmingsplan* eind dit jaar of begin januari 2021 ter inzage te leggen. Medio 2021 staat de start van de bouw gepland voor kantoorgebouw A. De *omgevingsvergunning* zal in de tussentijd worden ingediend. In het voorjaar komt er nog een livestream, met focus op de woonblokken C en D.

Het is een gebied voor iedereen. Rogier roept nogmaals op om ideeën in te dienen als het gaat om de openbare ruimte of de invulling van de begane grond van het kantoorgebouw.

### **Vragen**

Jolijn Goertz schakelt over naar de via WhatsApp binnengekomen vragen van deelnemers. Ze zijn hieronder gerangschikt op onderwerp.

### **Ontwerp**

*Waarom bouwen jullie gebouw C niet hoger zodat er meer woningen kunnen komen? Het is veel lager dan The Student Hotel.*

Mark: Het gebouw zal juist dezelfde hoogte als The Student Hotel hebben (75 meter). Dit is ook de maximale hoogte zoals eerder afgesproken met de gemeente.

*Waarom is er gekozen voor de rode kleur voor gebouw A?*

Branimir: We hebben ervoor gekozen om een kleur die vaak niet opvallend is, bijvoorbeeld als baksteen, wel opvallend te maken. Het gebouw is glanzend, de kleur is niet altijd zichtbaar; dit is afhankelijk van het zonlicht. Rood verdwijnt als er minder licht is.

*Waarom is gekozen voor een blokvormige opzet?*

Branimir: Dit komt voort uit het ontwikkelkader dat door KCAP als Supervisor van de gemeente Eindhoven is gemaakt. Deze opzet zorgt voor ruimte voor pleintjes en een prettige doorloop tussen de gebouwen. Dit zorgt voor een goede verblijfskwaliteit, wat een toegevoegde waarde is voor de hele buurt. Ook helpt de opzet bij eventuele geluidsproblematiek.

*Waarom wordt gebouw D niet hoger?*

Branimir: Ook dit komt voort uit het ontwikkelkader dat door KCAP als Supervisor van de gemeente Eindhoven is gemaakt. Door deze beperkte



hoogte sluit het plan tevens goed aan op de bebouwing aan de zuidzijde van de Stationsweg, maar ook bij de ontwikkeling op Lichthoven fase 2 van Edge.

### **Gebied**

*Is EDGE hetzelfde als Lichthoven II?*

Rogier: Ja, dit is hetzelfde gebied. Dit ligt tussen Lichthoven I en de Dommel. Dit is nu van de gemeente, hier is EDGE van plan kantoor- en woongebouwen te realiseren. AM is eigendom van Lichthoven I.

*In welke mate zal er worden samengewerkt met EDGE? Bijvoorbeeld met de buitenruimte en de parkeergelegenheid.*

Rogier: We werken heel nauw samen met de andere ontwikkelaars in het gebied in samenspraak met de gemeente. Vanuit de gebiedsvisie komt er al een samenhangend plan voor het (semi) openbare gebied, wij proberen via nauwe samenwerking met de andere ontwikkelaars om dit ook echt te realiseren. Er zijn nog geen afspraken gemaakt om parkeerplaatsen te delen met Lichthoven II.

*Wat bedoelen jullie met (semi) openbare ruimte tussen de gebouwen? Kan ik dan bijvoorbeeld na vijf uur niet meer op het terrein?*

Mark: Het plan is dat het middengebied 24 uur per dag en 7 dagen per week toegankelijk is voor iedereen. We kijken nog naar de ruimte tussen het spoor en gebouw C. Het plan is dit in samenspraak met de gemeente zo veilig mogelijk te maken, maar hier moeten we nog verder naar kijken.

*Hoe zit het plan om het riviertje de Gender weer terug te brengen in het straatbeeld?*

Rogier: Dit is een plan van de gemeente, hier houden wij in onze planvorming rekening mee. Uiteindelijk is het aan de gemeente hoe dit verder vormgegeven zal gaan worden.

### **Communicatie**

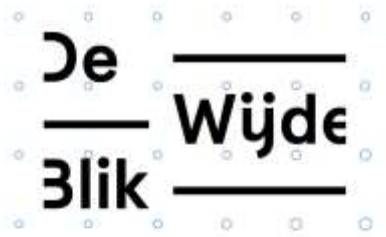
*Wordt er een platform gecreëerd waar de omwonenden geïnformeerd worden over overlast tijdens het bouwproces?*

De gemeente geeft aan dat er een website komt waar alle projecten te vinden zijn. Hier komt ook informatie op te staan over tijdelijke situatie en over belangrijke of ingrijpende momenten die voor overlast kunnen zorgen.

Mark: Ook tijdens de bouw vinden we het belangrijk om een korte lijn met de buurt te hebben. Hoe dit er exact uit gaat zien bespreken we momenteel met de gemeente, er zal in elk geval een duidelijke informatievoorziening gecreëerd gaan worden.

Jolijn: Het is ook handig als mensen zich alvast aanmelden voor de nieuwsbrief via [www.lichthoven.nl](http://www.lichthoven.nl), zodat ze op de hoogte gehouden kunnen worden.

### **Afsluiting**



Jolijn sluit de avond af met een aantal praktische zaken. Er komt een website vanuit de gemeente met een duidelijk overzicht van alle projecten en de contactpersonen. Op de website [www.lichthoven.nl](http://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 en suggesties heeft voor de openbare ruimte kunt u [info@lichthoven.nl](mailto:info@lichthoven.nl) mailen.

