

STEDELIJK GEBIED!

Aan:
Gemeente Eindhoven
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven

Best, 1 maart 2022

Onderwerp: Instemming planontwikkeling Hartje Barrier

Geacht College,

het plan Hartje Barrier betreft een inbreidingslocatie in uw gemeente. Binnen het SGE is afgesproken dat voor binnenstedelijke plannen groter dan 75 woningen de kwalitatieve toetsing door het Coördinatieteam wordt uitgevoerd. Toetsing aan de Brainport principes wordt gedaan om de kwaliteit van de inbreidingslocaties te blijven garanderen.

Advies Coördinatieteam

Toetsing door het Coördinatieteam heeft uitgewezen dat het plan voldoende invulling geeft aan de Brainport principes.

Besluit

Het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE heeft de kwalitatieve toets van het plan behandeld op 17 februari 2022 en stemt in met verdere planontwikkeling. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Ik wens u succes met de planontwikkeling.

Namens het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE,



M. van Schuppen
Voorzitter

CC: Coördinatieteam Wonen

STEDELIJK GEBIED!

Advies toets resultaat Brainport principes

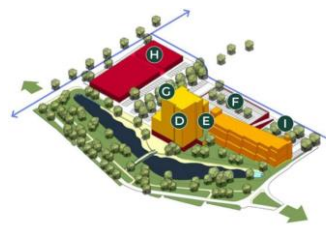
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehouders Wonen
Datum: 17 februari 2022
Betreft: **Hartje Barrier in Eindhoven**

Inleiding

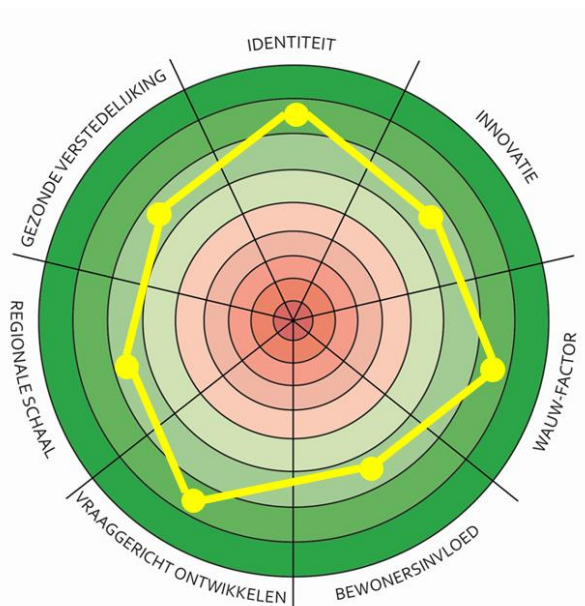
Hartje Barrier is een binnenstedelijke inbreidingslocatie in het noorden van Eindhoven in de buurt Barrier. Het plan maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het Winkelcentrum Barrier. Het is een nieuwbouwproject (met gedeeltelijke sloop van 14 woningen) met 112 eenheden.

Het plan voldoet aan de Brainport principes.



STEDELIJK GEBIED!

BRAINPORT PRINCIPES



Koesteren van identiteit → goed

Het plangebied is gesitueerd aan de groene long. Bewoners kunnen er gebruik maken van alle voorzieningen in het winkelgebied, zo ook de groenvoorzieningen die de groene long te bieden heeft. Wandel- en fietsroutes worden zodanig gesitueerd dat alle nabijgelegen voorzieningen makkelijk per fiets of te voet bereikbaar zijn, bijvoorbeeld via het Frans Laantje. Door deze herstructurering wordt de verrommeling weggenomen, parkeeroplossingen op een gestructureerde manier ingepast (ook met een parkeerdek voor bewoners) en verschillende lelijke achterkantsituaties worden weggenomen. Door deze transformatie wordt structuur aangebracht, wordt het complex overzichtelijk in zijn lay-out en wordt een geïntegreerde oplossing van nieuwe stedelijkheid en groene rust gecreëerd. Hierdoor wordt de aanwezige kwaliteit van zowel het wonen als mede het winkelen sterk verbeterd. Deze ingreep gaat er voor zorgen dat de Barrier weer een kloppend hart krijgt.



Ruimte voor innovatie → voldoende

Het plan maakt gebruik van deelauto's (aantal is afgestemd op doelgroep) en parkeren op het dak is alleen toegankelijk voor bewoners. Er wordt groen toegepast in de gevel en op het dak. Het gebouw maakt gebruik van een warmtepomp met koeling.

Advies Coördinatieteam Wonen:

Bereikbaarheid van de parkeerplaats op het dak en de afmetingen van de parkeerplekken aanpassen aan doelgroep (50+), zodat de bewoners er ook daadwerkelijk gebruik van zullen maken.

STEDELIJK GEBIED!

Invloed voor bewoners → voldoende

Het plan loopt inmiddels geruime tijd. Hierin zijn meerdere momenten geweest waarin omwonenden, winkeliers en toekomstige bewoners betrokken zijn. Via een website (www.hartjebarrier.nl) wordt iedereen op de hoogte gehouden van de voortgang.

Daarnaast zijn informatie brieven verzonden en individuele vragen gesteld en beantwoord.

In Q2 van 2022 volgt de communicatie rond het ter visie leggen van het bestemmingplan.

Daarnaast volgt binnenkort tevens een nieuwe inloopmarkt.

Vraaggericht ontwikkelen → goed

Een van de ambities van het plan is het versterken van de woonkwaliteit, o.a. door het verruimen van het woningaanbod met nieuwe woningen in verschillende afmetingen en prijsklassen. Het aanbod is specifiek gericht op ouderen.

Er worden 14 woningen gesloopt en er komen er 112 voor terug. Een deel van de woningen wordt toegewezen aan bestaande (oudere) wijkbewoners om doorstroming op gang te helpen. Alle woningen worden in de huursector gerealiseerd, in het sociale en middenhuursegment. De bestaande ontmoetingsruimte wordt vernieuwd.

De ontwikkelaar zet het eigen woningfonds in om middenhuur langdurig te garanderen.

Het plan draagt hiermee bij aan de huidige grote vraag naar betaalbare woningen.

Totaal 112 woningen

Categorie	Aantal	Percentage	Termijn
Sociale huur	40	36 %	minimaal 15jr
Middenhuur	40	36 %	
Dure huur	32	28 %	
Goedkope koop	0	0 %	
Middendure koop	0	0 %	
Dure Koop	0	0 %	



Programma

Winkels:

- sm: supermarkt (bestaand)
- dw: dagwinkels
- dr: drogist
- ds: discounter
- dd: overdekt laaddock

Wonen

- ch: Cantershoef bestaand
- nw: nieuwbouw
- ti: technische installaties
- bf: bergingen
- or: ontmoetingsruimte

Wonen

- 14 woningen sloopt bestaande Cantershoef
- 112 nieuwbouw woningen
- Bergingen in de kelder
- Ontmoetingsruimte



Aantal	Type	Oppervlak	Huursector	Huurprijs
40	Type S	50 m2	sociale huur	tot € 752,33
40	Type M	60 m2	lage middenhuur	€ 752,33 tot 850,-
32	Type L	70 m2	hoge middenhuur	€ 850,- tot € 1.000,-

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → goed

Het project ligt aan de groene long in Achtse Barrier en kan fraai landschappelijk ingepast worden. Door de sloop van de huidige dagwinkels ontstaat een verbinding van de wijk met de groene long mogelijk door het zogenaamde Franse laantje.

Het woningaanbod voorziet in een behoefte. Er wordt met name gericht op senioren, die hier dichtbij voorzieningen kunnen wonen. Bovendien wordt daarmee de doorstroming bevorderd in de wijk.

STEDELIJK GEBIED!

Benutting regionaal schaalniveau → voldoende

Er is sprake van een fraai architectonisch plan in een groene setting. Het ligt naast de verbindingroute Fransebaan en er is een bushalte naast de projectlocatie. Daarmee is het een locatie die goed ontsloten is met het openbaar vervoer waardoor een hoog aantal woningen passend is. Het plan zorgt voor een opwaardering van het winkelcentrum en een uitbreiding van het winkelaanbod wat de leefbaarheid in het gebied ten goede komt. Het is toekomstbestendig als kloppend hart voor de wijk Achtse Barrier.

Gezonde verstedelijking → voldoende

Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard met een enkele solitaire boom. Met het initiatief wordt het gebied vergroend en qua inrichting verbonden aan de 'Groene Long', een robuuste groenzone gekoppeld aan de beek Ekkersrijt, die centraal door de wijk Achtse Barrier loopt. Hiermee wordt de relatie van het winkelhart en de bestaande en geplande woningen met het bestaande groen en water versterkt. Door de herinrichting met extra verpoosplekken, waaronder het groen ingerichte winkelplein met 'het Franse Laantje', worden wandelen, verblijf en ontmoeting gestimuleerd. Bij de winkels wordt meer ruimte gecreëerd voor fietsparkeren. Gevels (waaronder blinde gevels van winkels) en daken worden meegenomen bij de vergroening. Onderdeel van het plan is een daktuin, die de nieuwbouw verbindt met het bestaande woongebouw en toegankelijk is voor zowel de nieuwe als de huidige bewoners.