

# Toelichting bij presentatie Projectkader kern Acht

## Dia met Inleiding

Een projectkader helpt om de plannen goed op elkaar te laten aansluiten en meer kwaliteit toe te voegen aan het gebied. Het wordt gebruikt om toekomstige bouwinitiatieven op elkaar af te stemmen en wordt gebruikt om de bouwplannen te toetsen.

Aanleiding zijn twee ontwikkelingen: de Herbouw Basisschool 't Abt (SKPO) en de komst van de Buurtsuper met appartementen

## Dia projectkader

Een projectkader is een ambitiedocument met uitgangspunten over:

- Stedelijke samenhang en uitstraling
- Openbare ruimte
- Groen en water
- Duurzaamheid
- Mobiliteit en parkeren

## Dia vervolgstappen projectkader

We delen het verslag van de avond delen via website. De reacties die we verzamelen op deze avond en via formulier website (t/m10 okt 2024) beoordelen we en indien mogelijk verwerken we het in het projectkader. Het College van Burgemeester en Wethouders neemt een besluit over het projectkader. Vervolgens delen we dit en het participatieverslag via de website. In dat verslag staat: wat is verwerkt en waarom? De bouwplannen worden getoetst aan de hand van het kader.

## Dia met luchtfoto

Het plangebied is gelegen in de buurt 'Acht' in stadsdeel Woensel-Noord en ligt in de kern van het oude kerkdorp.

Het gaat om het gebied tussen de Maasstraat, Lekstraat en Waalstraat. Deze kern vormt met het cluster van de lagere school, de Sint Anthonius Abtkerk met pastorie, en het kerkhof een historisch ensemble.

## Dia gebiedsanalyse

Kern van het kerkdorp Acht, een nederzetting van voor 1850 die onderdeel vormde van Woensel. De Rijnstraat en de Waalstraat maakten deel uit van een oude doorgaande weg naar Mispelhoef. De oude wegenstructuur is deels nog aanwezig. De historische karakteristiek is nog goed herkenbaar aan de kleinschalige vrijstaande bebouwing in de omgeving van de kerk en aan enkele boerderijen.

Acht is daarmee één van de typerende lintdorpen in de gemeente Eindhoven. Niet geheel toevallig liggen de lintdorpen, net als de lintvormige gehuchten, ook langs langgerekte

geomorfologische structuren. De kerk lag op enige afstand van dit lint waardoor er een voorterrein ontstond. Dit kerkplein heeft een groene inrichting en wordt begeleid door lanen van bomen. Ten oosten van de kerk ligt op enige afstand de pastorie en achter de kerk ligt de begraafplaats. Aan de oostzijde achter de kerk ligt ook Sint Annaklooster. Dat tegenwoordig voor ouderenzorg ingezet wordt.

## Dia foto omstreeks 1983 (2X)

De oude boerderij aan de IJsselstraat vormt de eerste aanzet vanaf de kerk richting het landschap gelegen achter de lintbebouwing van de Waalstraat.

Even verderop is de jongensschool ontstaan aan de Waalstraat. Ook deze functie lag op enige afstand van de Waalstraat waardoor er ruimte ontstond voor een schoolplein.

Het ensemble van deze dorpsfuncties rondom een centrale ruimte zijn nog steeds duidelijk herkenbaar als kern van Acht.

In 1985 heeft de jongensschool plaats gemaakt voor basisschool 'Sint Anthonius Abt' die in 2022 is afgebrand.

Op deze luchtfoto zijn de jongensschool en de vrije akker naast de boerderij aan de Lekstraat duidelijk zichtbaar.

## Dia cultuurhistorische waardekaart

In onze cultuurhistorische waardenkaart zijn zowel de oude wegenstructuren aangeduid als 'waardevolle historische wegenstructuur van voor 1900' (bruine lijnen). Langs de Waalstraat wordt ook de 'aan de weg gerelateerde bebouwing' (oranje arcering) als waardevol aangeduid. Het kleinschalige en gemixte karakter van de bebouwing door de jaren heen geeft hier een goed beeld van de typerende lintbebouwing.

De kern, waarvan met name het ensemble sterk herkenbaar is, is aangeduid als 'waardevol cultuurhistorisch stedenbouwkundig gebied' (oranje gebied).

Alle nieuwe ontwikkelingen mogen deze cultuurhistorische waarde niet aantasten. De herkenbaarheid van het ensemble moet zichtbaar blijven en nieuwe ontwikkelingen kunnen daarbij een toevoeging zijn.

## Dia huidige situatie

De kern van Acht is nog steeds goed herkenbaar.

Aan het groene plantsoen voor de kerk zijn meerdere centrale buurtfuncties gerelateerd. Naast de kerk, pastorie en begraafplaats zijn er ook de ingang van de basisschool, de dierenweide en enkele horecazaken gelegen. Daarnaast vind er nog elke week de weekmarkt plaats aan de Lekstraat.

Aan de Waalstraat zijn onder andere een tandartspraktijk, snackbar en de kinderdagopvang gelegen. Achter de kerk, in de directe nabijheid van de kern is het woonzorgcentrum Sint Annaklooster / Anthonius gelegen.

## Dia huidige situatie 2

Op deze beelden zijn de huidige entree van de school zichtbaar en de loopbrug naar Dikkie en dik. De loopbrug blijft behouden.

### Dia huidige situatie 3

Op deze beelden is de bebouwing aan de Waalstraat zichtbaar. Met onder andere de nog lege locatie op de hoek Waalstraat/Maasstraat, de tweekapper met cafetaria 't Barrierke Acht en kinderopvang Dikkie en Dik.

### Dia Hoogbouwbeleid:

De kerk vormt het hart van Acht. Dit is tevens de hoogste bebouwing. De rest van de bebouwing in Acht bestaat gemiddeld uit 2 bouwlagen met kap. In ons Hoogbouwbeleid 2008 is de kern van Acht gelegen binnen een 'laagbouwmilieu'. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogte bestaat uit twee-lagen-en-een-kap.

Binnen een laagbouwmilieu bestaat er wel buurtaccenten. Dit gaat om bouwwerken tot 5 bouwlagen hoog. Dit wordt in hoogbouwtermen ook wel de 'S-categorie' genoemd. Bij deze hoogte blijft de afstand tussen woning en woonomgeving beperkt en dat biedt voordelen voor de sociale en ruimtelijke structuur in buurten en wijken.

### Dia Groenbeleidsplan:

De projectlocatie heeft als strategie in het Groenbeleidsplan 2017: 'stad, rood beeldbepalend'.

Dit betekent dat groen hier veelal een ondersteunende functie heeft aan de stedelijke identiteit, als 'aankledingsgroen' in de zin van bomen, bermen en plantsoenen. De ondersteunende functie van het groen is van groot belang, vooral vanwege de betekenis voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en de voorkeur van velen voor een groene woonomgeving en daarmee een leefbare stad. Uitgangspunt voor de strategie 'Stad, rood beeldbepalend' is dat de kwaliteit en het oppervlak van het groen niet verder mogen afnemen.

Om Eindhoven klimaatadaptief te maken is het wenselijk dat er zo veel mogelijk groen en zo min mogelijk verharding is. Het groen moet het water van heftige regenbuien kunnen opvangen en water vasthouden voor drogere periodes. Op bepaalde stenige plekken moet de toevoeging van vooral grote bomen zorgen voor verkoeling, dit om gezondheidsproblemen als gevolg van hitte te voorkomen (hittestress).

### Dia Kansen situering en oriëntatie:

#### Kansen

- Afronden van een duidelijk bouwblok.
- Representatief gezicht creëren aan het groene hart van Acht, het kerkplein.
- Compact bouwen zodat er ruimte blijft voor toekomstige ontwikkelingen. Twee tot drie bouwlagen hoog.
- Ontwikkeling Waalstraat 4 is een aanvulling op huidige ruimtelijke karakteristiek.

### Dia Kader situering en oriëntatie 2:

Het plangebied betreft het gebied tussen de Waalstraat, Maasstraat en IJsselstraat. Dit gebied vormt stedenbouwkundig gezien een bouwblok. In dit bouwblok zijn aan de IJsselstraat een boerderij gelegen en aan de Waalstraat enkele panden. De panden aan de

Waalstraat volgen duidelijk de weg en zijn voorzien van een kleinschalige massa (hoogte en breedte). De boerderij aan de IJsselstraat staat op enige afstand van de weg. Om dit bouwblok verder vorm te geven is het aannemelijk om bebouwing de begrenzing van het bouwblok te laten volgen. Daarmee krijgt het bouwblok zijn contour.

De bebouwing aan de Waalstraat is duidelijk georiënteerd op de Waalstraat. Dit is ook van oudsher het lint waaraan alle bebouwing ontsloten werd. Het schoolterrein haakt daarentegen op meerdere plekken aan op de openbare ruimte. Een ontsluiting en duidelijk oriëntatie aan het kerkplein aan de IJsselstraat is het meest logisch. Hieraan zijn alle buurtfuncties georiënteerd en vormt dit deel duidelijk de kern van Acht. De huidige ontsluiting is niet duidelijk zichtbaar en er bestaat geen goede zichtrelatie met dit kerkplein. In het nieuwe plan moet er weer een sterke relatie ontstaan tussen het kerkplein en de hoofdingang van de school en het schoolterrein.

### **Bebouwing aan Waalstraat**

De historische radialen of bebouwingslinten geven identiteit aan onze stad. Als de eeuwenoude verbindingen tussen de historische stad Eindhoven en de omliggende dorpen vormen ze de ruggengraat van de historisch gegroeide structuur van Eindhoven. De dorpskern van Acht en het bebouwingslint zijn hier ook duidelijk onderdeel van. De radialen en dorpskernen zijn in hun beloop als ook in de verschijningsvorm van de bebouwing op veel plekken nog goed herkenbaar. Dat is een unieke Eindhovense kwaliteit. De herkenbaarheid van deze radialen als identiteitsdragers willen we dan ook graag behouden. Maar deze bebouwingslinten zijn ook altijd in ontwikkeling: bedrijven houden op te bestaan, nieuwe functies vragen om vernieuwing of verandering, bestaande woningen worden sleet. En de stad groeit. Door het dynamische karakter van de radialen zijn deze plekken ook bij uitstek zoekgebieden voor de grote woningbouwopgave van deze tijd.

Nieuwe plannen aan deze radialen zullen de identiteit van de radialen moeten versterken. Om te kunnen beoordelen of een plan een aanvulling is op het bestaande karakter van de historische radiaal en daarmee op de identiteit van de stad, hebben we de belangrijkste kenmerken van die radialen op een rijtje gezet en daarna uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen geformuleerd.

## **Dia Kansen groen**

Voor een gezonde leefomgeving is een groen schoolplein zeer wenselijk. Het kan een educatieve functie vervullen bijvoorbeeld in de vorm van een voedselbos of het kan spelaanleiding geven. Denk hierbij aan aanplant bomen en planten, aangevuld met elementen zoals bijvoorbeeld boomstammen. Een groen speelplein met robuuste beplanting helpt bij het verminderen van hittestress.

### **Kansen**

- Versterken van de bestaande robuuste groenstructuur aan het kerkplein.
- Het vergroenen van het schoolplein kan een nieuwe robuuste groenstructuur vormen tussen het kerkplein en de Maasstraat. Deze groenstructuur kan ook dienen als een aantrekkelijke inpassing van de achterzijde van de percelen aan de Waalstraat.

## **Dia Kansen groen 2:**

- Daarnaast kunnen bomen ingezet worden met betrekking tot privacy en inzicht van omliggende percelen en bebouwing.

- Groene daken en gevelgroen dragen bij aan een vermindering van hittestress en leveren een bijdrage aan de doelen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- De combinatie groene daken & zonnepanelen is slim. De panelen leveren daarmee tot 6% meer op.
- Natuur inclusief bouwen. Denk daarbij bijv. aan inbouwvoorzieningen voor vogels, vleermuizen en insecten.

## Dia Kansen Water:

Regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Laat dit ten goede komen aan bodem, zodat het grondwater aangevuld wordt en de vegetatie het kan opnemen. Een groene inrichting draagt bij aan het vasthouden van regenwater.

Dit gebied is een bekende wateroverlastsituatie. Houd daarom zoveel mogelijk hemelwater vast op eigen terrein. Mogelijk met overloop/vertraagde leegloop naar het gemeentelijke riool.

In deze omgeving komt bij hevige regen water op straat voor. Houdt bij het kiezen van de hoogte van het terrein en bebouwing daarmee rekening. Kies die voldoende hoog advies: 30cm boven kruin weg. De keuzes mogen niet leiden tot wateroverlast bij burens.

## Kansen

- Relatief schoon hemelwater voeren we (enigszins vertraagd) af via het riool naar de RioolWaterZuiveringsInstallatie, terwijl we schaars drinkwater gebruiken om onze toiletten mee te spoelen. Vanuit de duurzaamheids gedachte kan dit echt anders. Vang het hemelwater op, om vervolgens te gebruiken voor je toiletdoorspoeling. Er zijn verschillende systemen hiervoor op de markt.
- Een mooi groen schoolplein, waarbij zichtbare goten zijn om water te kunnen zien stromen. Dit draagt ook bij aan de beleving.
- Beleving kan zijn, wadi waar het water in verzameld wordt, met eventuele speel-elementen erin zoals bijvoorbeeld stapstenen. Zorg wel voor goede bodem met juiste vegetatie zodat het geen modderpoel wordt, en broedplaats voor muggen/ongedierte in de zomer.
- Kies daar waar mogelijk om terreinverharding uit te voeren als waterdoorlaatbare halfverharding. Dat kan heel siervol en werkt mee in de waterbergingsopgave.
- Vernat de natuur! Laat in uw ontwerp smalle paden en daken afwateren richting groen en daar de bodem inlopen.

## Dia Kansen toegankelijkheid:

Op plekken waar sprake is van verdichting, neemt het belang van een prettige en leefbare openbare ruimte toe. Veel ambities op het gebied van mobiliteit, klimaat/groen, en de energietransitie leggen een claim op de openbare ruimte.

Kansen zijn:

- Aantrekkelijke en meer open entree aan de oostkant
- Zichtbaarheid vergroten door het weghalen van de struiken.
- De speelruimte ook (gedeeltelijk) een openbare functie geven
  - De schoollocatie vanuit de Waalstraat rechtstreeks verbinden via een looppad, naast pand Dikkie & Dik.

## Dia Kansen toegankelijkheid 2:

Hier wordt in beeld gebracht hoe het terrein bereikbaar kan zijn voor voetgangers vanuit alle windstreken. Dit biedt eventueel ook kansen voor de buurt als onderdeel van een wandelrondje.

## Dia Kansen Parkeren en verkeer:

Langzaam verkeer wordt steeds belangrijker in de stad. Om de stad bereikbaar te houden is het van belang dat we meer vanuit de voetganger en fietser gaan plannen en ontwerpen. In een stadsdeel zoals Acht zijn afstanden tot voorzieningen binnen de wijk klein. Door een goed netwerk voor voetganger en fietser aan te leggen worden mensen gestimuleerd om hun verplaatsing te voet of met de fiets af te leggen en de auto minder te gebruiken.

De Waalstraat is onderdeel van het hoofdfietsnetwerk van Eindhoven. De Waalstraat is een stadsfietsroute. Alle hoofdfietsroutes zullen worden geasfalteerd, ook de vrijliggende fietspaden aan de Waalstraat die nu een tegelverharding hebben. Dit maakt het fietsen comfortabeler, een stimulans voor mensen om te gaan fietsen.

Om het gebruik van de fiets naar school te stimuleren, is het belangrijk dat op terrein van de school voldoende fietsparkeervoorzieningen aanwezig zijn. Bij voorkeur krijgt het terrein van school een ingang die uitsluitend voor langzaam verkeer is bestemd. In dat geval is het logisch om het merendeel van de fietsparkeervoorzieningen in nabijheid van deze ingang te positioneren.

Door voldoende fietsparkeervoorzieningen nabij de ingang van de supermarkt aan te leggen, stimuleren we het fietsgebruik naar de supermarkt. Op het plot van de supermarkt is het niet mogelijk om extra parkeervakken voor auto's aan te leggen, dus goede fietsvoorzieningen op eigen terrein zijn heel belangrijk.

Locatie zoen en zoef strook in oostelijk gelegen Lekstraat en/of in noordelijk gedeelte Maasstraat (tussen IJsselstraat en Zaanstraat). Vanuit deze straat moet de ingang naar het schoolplein worden versterkt. In Waalstraat is geen optie, daar is geen ruimte om zoen en zoefstrook aan te leggen.

De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats via de Waalstraat. De Maasstraat is geen optie, omdat daar een vrachtwagenverbod is ingesteld. Om de verkeersveiligheid op de voetgangersoversteekplaats van de Maasstraat te borgen, wordt op voldoende afstand een separate laad- en loshaven gerealiseerd. De laad- en loshaven krijgt een venstertijd voor bevoorrading, zodat niet tijdens schooltijden wordt geladen en gelost. Buiten de venstertijden kan de laad- en loshaven worden gebruikt door bezoekers van de supermarkt om kort te parkeren.

## Busroute

Waalstraat maakt onderdeel uit van busroute 8 naar Acht. Op de Waalstraat, aan de noordzijde van de straat, ter hoogte van de Lekstraat is er een bushalte richting de eindhalte. Ten oosten van de Cor Gehrelsiaan aan de zuidzijde van de Rijnstraat is een bushalte richting het centrum.

Kansen:

- Stimuleren van lopen en fietsen door goede voorzieningen te treffen.
- Lekstraat inzetten voor langzaam verkeer, toegankelijke en veilige routing naar school.

- kleinschalige parkeervoorziening tussen schoolgebouw en de supermarkt.
- Logistieke bevoorrading van Waalstraat 4 vindt plaats aan de Waalstraat.

## Dia Kansen Duurzaamheid:

Eindhoven werkt aan een duurzame toekomst.

We focussen op terugdringen CO2, stimuleren circulaire economie, versterken groen en creëren betere fysieke leefruimte. Samen met bewoners en bedrijven geven we uitvoering aan een ambitieus klimaat- en energieplan om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen van Parijs. Duurzaamheid raakt meerdere thema's die samen bijdragen aan een gezonde toekomstbestendige stad. Het is niet meer de vraag óf we dit moeten doen. De vraag is hoe we dat gaan doen.

## Kansen

- Ontwerpen slim en maak gebruik van natuurlijke principes.
- In het ontwerp wordt rekening gehouden met situering ten opzichte van bijvoorbeeld de zon voor het creëren van een prettige verblijfsklimaat.
- Ontwerp en bouw modulair, demontabel en flexibel.
- Biobased bouwen is op deze locatie heel goed mogelijk.
- Het bouwen met ecologisch verantwoorde materialen en inzetten op hergebruik.
- Houd in het plan rekening met toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.  
Dit kan in hoogte en op de begane grond.