

Reactie Van Abbestichting op Hoogbouwbeleid Binnenstad

1. We zijn verheugd, dat er er eindelijk een visie ter tafel komt, waarin ambities voor de lange termijn (omgevingsvisie) worden doorvertaald naar beleid (binnenstad, Knooppunt XL) en concrete kaders voor bouwplannen (Stadhuisplein). De aandacht voor cultuurhistorie en voor het leesbaar willen houden van de geschiedenis van de stad waarden wij. Moeite hebben we met de tijdsdruk, waaronder deze plannen moeten worden vastgesteld. De discussie in de stad komt pas net op gang, terwijl de projectontwikkelaars al volop aan het tekenen zijn. De druk om snel te bouwen is gigantisch, maar het besef dat verkeerde keuzes ons decennia lang zullen achtervolgen, moet leidend zijn voor de zorgvuldigheid waarmee de discussie wordt gevoerd.
2. De groene intenties worden gewaardeerd, maar deze moeten zijn afgeleid van een ecologisch structuurplan. Wil de vergroening van de binnenstad sterk en toekomst bestendig zijn, dan moet deze direct een aardgebonden verbinding maken met de grote ecologische diversiteit buiten het centrum. Uitsluitend een verwijzing naar de Dommel schiet tekort. Hiervan hebben we nog niks gezien, terwijl al wel straten worden heringericht en er plannen worden gemaakt met groene daken en groene gevels. Niet alleen kan dit leiden tot gemiste kansen; er is ook een reëel risico van mislukking door verkeerde keuzes.
3. De impact van een forse toename van inwoners in de binnenstad op de mobiliteit is ons niet duidelijk. Bij het Stadhuisplein zien we bijvoorbeeld een forse 2-laagse parkeergarage toegevoegd. Die auto's staan daar niet alleen maar stil. En dan hebben we het nog niet over alle pakket- en boodschappen- en maaltijdbezorgers, zorgverleners, onderhoudsmonteurs, verhuizers en hulpdiensten, die bij calamiteiten de torens moeten kunnen bereiken. Verstopt die toename van verkeersbewegingen de binnenstad niet volledig? Natuurlijk is het goed dat doorgaand verkeer wordt ontmoedigd en dat bezoekers gestimuleerd worden om met alternatieve vervoerssystemen naar de stad te komen. Maar of 2 P&R-voorzieningen aan de zuidkant van de stad (Omgevingsvisie) afdoende zijn? Wij wagen het te betwijfelen. Een ander voorbeeld: Bevordering van fietsverkeer legt extra eisen op in het kader van het vermijden van "windtunnels; dus dat heeft direct weer gevolgen voor hoogte, vorm en plaats van hoogbouw t.o.v. andere gebouwen. Ondertussen worden er (sloop)vergunningen aangevraagd om de nieuwe hoogbouw maar alvast neer te zetten.
4. Ambitie en uitgangspunten ten aanzien van de plint juichen we toe. De beleving op maaiveldniveau bepaalt immers in hoge mate de aantrekkelijkheid van de stad. Is er echter zicht op concrete invulling van al die vierkante meters, in tijden waar de detailhandel het steeds moeilijker heeft? Nu al wordt ons door ontwikkelaars gevraagd naar ideeën voor invulling van de begane grond, die publiek toegankelijk moet zijn. In de recente nieuwbouw aan de Bilderdijklaan wordt nota bene een plan gerealiseerd, waarbij op de begane grond geparkeerd wordt. Desgevraagd werd gesteld dat er geen andere invulling kon worden bedacht, die economisch haalbaar was. Welke garanties zijn er dat dit bij de toekomstige plannen, bijvoorbeeld aan het Stadhuisplein, wel gaat lukken? Zou het niet zo moeten zijn dat (delen van) de plint geen wezenlijk onderdeel mag vormen van de gebouwexploitatie, om daarmee niet kapitaalcrachtige gebruikers als kunstenaars, designers, of startende bedrijfjes huisvesting te bieden? Dat maakt de stad interessant.
5. Binnengebieden, doorgangen, daktuinen en dakterrassen moeten openbaar toegankelijk worden. Hoe verhoudt zich dat tot de gevoelens van (on)veiligheid van de gebruikers en de (niet ontorechte) angst voor schade door misbruik, diefstal en vandalisme bij eigenaren? In andere delen van de stad wordt het afsluiten van doorgangen met hekken en poorten door de gemeente gestimuleerd. Ook hier zijn weer voorbeelden te over van mooie intenties die de mist ingingen. Denk bijvoorbeeld aan Mariaplaats in Utrecht. Zijn er lessen te leren uit het verleden en voorbeelden van waar dit streven wel gelukt is?
6. We pleiten ervoor om maximaal hergebruik van bestaande gebouwen na te streven. "Niet slopen, tenzij..." was jarenlang het devies. Met de actuele focus op duurzaamheid zou dat toch niet anders moeten zijn. Het verbaast ons dan ook in hoge mate, dat een relatief jong gebouw als het stadskantoor, zonder slag of stoot gesloopt lijkt te gaan worden. Is hergebruik en uitbreiding (bijvoorbeeld door optopping) hiervan serieus onderzocht? Of is het bij voorbaat opgeofferd aan het idee om hier iets groots en meeslepends te realiseren? Een zelfde betoog is te houden voor het ABN-Amro pand aan het Stadhuisplein. Misschien zijn dit niet de panden die het meest tot de verbeelding spreken, of die uit het oogpunt van cultuurhistorie zeer belangrijk zijn, maar wel solide betonnen constructies, die de Eindhovense laag opvullen en wellicht uitstekend bruikbaar zijn voor een tweede leven.
7. Tenslotte willen we ook nog een paar opmerkingen maken op het punt van de inclusiviteit. Goed dat daarvoor aandacht is. Het is een uiterst precair onderwerp. Wereldwijd worstelen steden met de

problematiek van verdringen van de oorspronkelijke bewoners, door meer kapitaalkrachtige groepen. De verplichting tot het realiseren van een fractie sociale woningbouw, in eigendom bij corporaties, is een goede stap. Lastiger wordt het om middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor langere tijd in de binnenstad te garanderen. Wellicht moeten hiervoor aanvullend afspraken worden gemaakt met pensioenfondsen, of creatieve oplossingen bedacht, waarbij de werking van de vrije markt wordt beperkt, zoals Slimmer Kopen. Een ander aspect van inclusiviteit wordt gevormd door de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd. Natuurlijk is het aantrekken van nieuw talent een doelstelling, maar vormt deze groep de hoofdmoot voor de nieuwbouw in de binnenstad? En vinden we dat dan wenselijk? Of moeten er ook gezinnen kunnen wonen? Met de door hen gewenste voorzieningen, zoals scholen en kinderdagverblijven in de plint, groene, uitnodigende speelvoorzieningen en “hangplekken” op de pleinen en de dakterrassen. Hierover vinden we nog weinig terug in beleidsnota.

12 december 2019