



Postbus 9657
5602 LR Eindhoven

Aan: de Raad van de gemeente Eindhoven
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven

Eindhoven, 16 februari 2020

Betreft : Hoogbouwnotitie wandeling

Geachte dames en heren ,

De Henri van Abbe Stichting en de Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven hebben op 12 december 2019 overleg gehad met de wethouder Toronoglu en Thijs inzake verdichting van de binnenstad. Tijdens die bijeenkomst is voorgesteld een rondwandeling te maken door de binnenstad teneinde de verschillende inzichten ter plaatse te bekijken.

Beide stichtingen hebben daarvoor gezamenlijk een voorbereidingsnotitie opgesteld, die reeds is toegestuurd aan de betreffende wethouders .

Deze notitie is daarna ook aan de orde gekomen in het stadsgesprek, georganiseerd door de fractie van het CDA . Alle aanwezigen, waaronder ook raadsleden van andere partijen, hebben kennis genomen van die notitie.

Teneinde alle leden van de Raad te voorzien van dezelfde informatie zenden wij u die notitie u hierbij toe.

De rondwandeling en het hiervoor genoemde stadsgesprek hebben er niet toe geleid dat de Henri van Abbe Stichting haar standpunt ten aanzien van de verdichting van de binnenstad zal wijzigen.

Hoogachtend ,

P.J.M. van den Baar, voorzitter

G.R. Peppelenbos, secretaris

Bijlage : notitie hoogbouw binnenstad

De Henri van Abbe Stichting heeft ten doel: de bevordering, bescherming en instandhouding van die zaken, die naar het oordeel van het stichtingsbestuur in het belang van de cultuurhistorie, de architectuurhistorische waarde of hun schoonheid voor de toekomst dienen te worden bewaard, in het bijzonder vanuit het oogpunt van de monumentenzorg. De Stichting is actief binnen de gemeentegrenzen van Eindhoven en in de gemeenten van de regio Zuidoost-Brabant.



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN



HENRI VAN ABBE
STICHTING

Vorbereidingsnotitie rondwandeling vanwege hoogbouwvisie binnenstad d.d. 10 februari 2020 Stichting Wederopbouwgoed en Henri van Abbe Stichting.

Om een gefundeerde reactie te kunnen geven op het voorgenomen hoogbouwbeleid binnenstad willen we allereerst de aandacht vestigen op het bestaande erfgoed in de binnenstad: wegenstructuur, morfologie van de bebouwing en architectuur. We verwijzen hiervoor naar de Visie Erfgoed uit 2012.

Hierbij zullen reeds eerder geuite standpunten worden herhaald. Cultuurhistorie is specifiek: het karakter van Eindhoven komt voort uit de cultuurhistorie en zorgt in die zin ook voor sociale cohesie: maakt Eindhoven voor Eindhovenaren tot hun "thuis".

De gemeente onderschrijft dit ook nu nog, getuige de volgende passage in de Ontwerp Omgevingsvisie Eindhoven. Daar staat in *Bijlage B Uitgangspunten voor nieuwe ruimtelijke initiatieven* het volgende: 'Nieuwe ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de historische structuur, erfgoed en betekenisvolle plekken in het stadsbeeld'.

De historische structuur kan ondanks of juist in samenhang met het hoogbouwbeleid versterkt worden. De 16^e -eeuwse plattegrond van de binnenstad is nog steeds goed afleesbaar. De nieuwe bestrating, de hoogbouw en het beheer van de bestaande panden dienen in die functie te worden beschouwd. Het karakter van de wijken die nu toegevoegd worden aan de binnenstad (Emmasingelkwadrant, De Bergen en het Tramstraatkwartier) is ook vanuit de historie gezien behoorlijk verschillend van het karakter van het oude centrum en dat dient ons inziens ook zo te blijven. De inrichting en aankleding van de binnenring heeft hierbij een belangrijke taak: daar moet het onderscheid tussen de historische binnenstad en de toegevoegde buurten waarneembaar zijn. Dit kan al bereikt worden door het toepassen van (bijvoorbeeld in tint) afwijkende bestrating.

De bescherming van bestaande panden is momenteel nog niet toereikend. Voor alle binnenstadstraten is het regiem van een beschermd stadsgezicht nodig, dient in de dubbelbestemming een scherpere bescherming te worden vastgesteld, dient de handhaving op onvergund bouwen te worden ingesteld en dient het reclamebeleid voor dit gebied te worden aangescherpt.

We bepleiten daarnaast ook om de hoogte van de Eindhovense laag aan deze straten (en zeker aan het Stratumseind) af te stemmen op de thans aanwezige hoogte. Dat komt in de meeste gevallen neer op een maximale hoogte van 12,5m.

In en rondom de binnenstad is in het verleden hoger gebouwd dan de historische stad. De voormalige Philipsfabrieken tegen de historische binnenstad aan worden in Eindhoven ervaren als historie, het contrast met de omringende bebouwing is morfologisch en stedenbouwkundig groot maar ze zijn wel onlosmakelijk in het collectieve geheugen aanwezig. Recente nieuwbouw heeft die historische verbinding niet en moet zich door een nauwkeurige stedenbouwkundige acupunctuur een plaats verwerven. De kwaliteit van de architectuur is hierbij van belang maar nog belangrijker is het op welke wijze ze zich gedraagt binnen het bestaande weefsel.

Soms was recentere grootschalige nieuwbouw een kwalitatieve verbetering (Vestedatoren, Medinacomplex), vaker is het een bruuskering van de bestaande stad: Groot Paradijs, Lage Landen, Admirant.

Wij bepleiten om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de sloop van het Hemapand, in te zetten op herstel van de morfologie van het centrum en verbetering van de stedenbouwkundige structuur.



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN



Hoger bouwen toestaan teneinde meer kwaliteit (substantieel groen, betaalbare woningen, ateliers, etc.) te kunnen realiseren is bespreekbaar, mits die afweging via een transparante én voor publiek debat geschikte, wijze wordt gemaakt.

Vergroening van de binnenstad wordt nadrukkelijk genoemd als een van de pijlers voor het nieuwe beleid. Dit biedt kansen om verblijfsgroen voor bewoners en bezoekers uit te breiden en een kwalitatieve impuls te geven. Essentieel daarbij is het planten van voldoende volwassen grote bomen. Bomen die door soort en omvang een echte bijdrage leveren aan de klimaatregulering in die dicht gebouwde omgeving en direct verkoelende schaduw bieden aan alle gebruikers van de binnenstad.

De gemeente wil de kernwaarden technologie, design en kennis (TDK) zichtbaar uitdragen via nieuwe iconische gebouwen. Ogenscheinlijk lijkt dat een welkome ambitie of opgave, maar in een gebouwde omgeving van uitsluitend iconische gebouwen kan geen enkel gebouw iconisch zijn. Wij pleiten in het algemeen voor een min of meer ingetogen, zorgvuldig in zijn omgeving passende architectuur. Daarbij is zorgvuldig ontworpen contrastrijke architectuur in incidentele gevallen welkom. Dus: **geen** iconische architectuur die het erfgoed ondersneeuwt, maar zorgvuldig inpassen.

Beschouwen we de geselecteerde locaties voor hoogbouw dan moeten we concluderen dat ze nog te veel toevallig in het stedelijk weefsel zijn gepositioneerd; eerder op basis van waar plaats en gelegenheid is dan waar de stadsstructuur aanleiding geeft, of mogelijkheden biedt. Ook de programmatische aspecten, zoals voor wie wordt er waar gebouwd en welke voorzieningen hebben die nieuwe bewoners dan nodig, worden hier zeer gemist.

We gaan de belangrijkste Focusgebieden af:

- Stadhuisplein

Hier zijn 4 potentiële locaties aangewezen, Stads kantoor, ABN-Amro/Tio, Esplanada en de zone langs de Dommel met het Stadhuis en het Designhuis. Zoals we ook al in eerdere stadsgesprekken hebben betoogd dienen deze locaties in **samenhang** met elkaar en met de omgeving ontworpen te worden. Het herontwikkelen van de aanwezige bebouwing biedt een unieke kans om de kwaliteit van het stadhuisplein te verbeteren. Het gaat dan dus om het ontwerp van de wanden van het plein en niet om solitaire iconen.

Hoewel nog niet in de besluitvorming willen we hier toch gezegd hebben dat de beelden in de concept Gebiedsvisie Stadhuisplein ons inziens in strijd zijn met het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de historische structuur, het erfgoed en betekenisvolle plekken in het stadsbeeld. De extreme hoogte die hier wordt voorgesteld onderbreekt visueel de binnenring en bruuskeert het stadhuis, de Catharinakerk en de bebouwing langs de Keizersgracht en de Paradijslaan

Hoogbouw op de positie van het stads kantoor kan helpen om de stadsstructuur te verhelderen, maar moet uiteraard worden gezien in relatie tot de bebouwing van Groot Paradijs en het vervolg van de Keizersgracht.

Om een goed stadhuisplein te maken vinden we hoogbouw naast het huidige rechtsgebouw (Esplanada) uit den boze: midden in de historische binnenstad is dat voor ons niet bespreekbaar. De bebouwing van de noordwand (ABN/Tio) kan een hoogteaccent krijgen tot maximaal de hoogte die in het huidige bestemmingsplan wordt toegelaten (105m), maar dan nabij de hoek met de Wal zodat deze hoogbouw de Wal accentueert. Dus zeker **geen XXL Focusgebied**.

Het ons getoonde concept ontwerp voor deze locatie past dan ook niet binnen onze visie.

De Dommelzone vraagt bovenal om het versterken van de groenstructuur en de ecologische verbindingszone. Toevoegen van bebouwing dient hieraan ondergeschikt te zijn.

Bouwvolume toevoegen aan het Designhuis vinden we geen goed idee, tenzij hier een duidelijke meerwaarde aan zowel het gebouw als de plek gegeven kan worden. Verder dient bedacht te worden dat het stadhuis (toch een “special” volgens Winny Maas) niet wordt gereduceerd tot een Madurodamhuisje.

- Locatie V&D

Hoogbouw is hier denkbaar, maar zeker niet in de rooilijn van de Vrijstraat en verder zo dicht mogelijk bij de binnenring.

- Expeditiehoven in het binnengebied

Hier wordt hoogbouw tot 75 m geopperd. Dat ontwikkeling van de expeditiehoven kan leiden tot toevoeging van interessante plekken in de binnenstad is een pré. Dat bebouwing kan leiden tot de oplossing van wonen boven winkels, is ook een pré. Maar 75 m hoogte vinden we midden in de historische binnenstad risicovol. Hou hier een lagere bouwhoogte aan, met de mogelijkheid om bij **uitzonderlijk goed inpasbare plannen** hoger te bouwen.

- Nabij het Pullmanhotel: ervan uitgaande dat het hier gaat om het parkeerterrein achter het hotel constateren we dat dit ligt buiten de historische binnenstad, nabij de binnenring. Wat ons betreft kan dit een mogelijk locatie zijn, mits de aansluiting op en de gevolgen voor de bestaande bebouwing aan de Tramstraat goed opgelost kunnen worden.

Samengevat:

De aanwezige historische kwaliteiten van de binnenstad dienen beter te worden beschermd en gehandhaafd.

Hoog bouwen als begeleiding van de binnenring is mogelijk, maar niet midden in de historische binnenstad.

Bij het Stadhuisplein heeft de nieuwe bebouwing primair de functie om pleinwanden te maken.

Terug naar het begin: starten met een heldere inventarisatie en waardering van het huidige erfgoed en waar noodzakelijk (op)waarderen van dit erfgoed als basis waarop daarna(!) toevoegingen, al dan niet in hoogbouw, mogelijk zijn.

De bescherming van panden, straatwanden en morfologie is momenteel niet toereikend. Voor alle binnenstadstraten is het regiem van beschermd stadsgezicht nodig, dient met dubbelbestemming een scherpere bescherming te worden vastgesteld, dient handhaving op onvergund slopen en bouwen te worden geëffectueerd en dient het reclamebeleid voor dit gebied te worden aangescherpt. Ook de welstandscriteria voor (ver)bouwen in de binnenstad moeten zo snel mogelijk aangescherpt worden, waarbij de historische kwaliteit en korrelgrootte uitgangspunt zijn; “plint” en bovenbouw moeten weer met elkaar verbonden worden.

Tenslotte moet er nog gekeken worden naar de invloeden van hoogbouw op de benadering van de stad. Hoe ervaar je de stad als je via een van de radialen binnenkomt? Of hoe zie je de stad vanuit de prachtige groengebieden tussen de verschillende stadsdelen, met name vanuit de Genneperparken. Vormen de verschillende hoge gebouwen een helder beeld? Wordt de stad beter leesbaar? Zijn er



STICHTING BESCHERMING WEDEROPBOUWERFGOED EINDHOVEN



nog interessante zichtlijnen die aan de historie refereren? Kan je bijvoorbeeld op belangrijke routes de Catharinakerk nog ontwaren? Of het complex Mariënhage, als je langs het kanaal de stad inkomt? Belangrijke zichtlijnen moeten beschermd worden en gevrijwaard van verstorende hoogbouw.

Eindhoven, februari 2020