



Postbus 9657
5602 LR Eindhoven

Aan: Gemeente Eindhoven
Sector Ruimtelijke Expertise
Afdeling Ruimtelijke Ordening
t.a.v. Mevr. I. Hulshof
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven

Datum: 7 augustus 2020

Onderwerp: Reactie op Voorontwerpbestemmingsplan XII Striip binnen de Ring 2007

Geachte Mevrouw Hulshof

Hierbij het commentaar van de Henri van Abbe Stichting op het in het kader van het afgesproken vooroverleg door u toegestuurde voorontwerpbestemmingsplan XII Striip binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven).

Over dit plan hebben wij in een eerdere fase gesproken met de ontwikkelaar SDK Vastgoed. Na een toelichting van SDK hebben wij het volgende aan SDK laten weten.

De Henri van Abbe Stichting heeft geen bezwaar tegen de functiewijziging naar wonen op een commerciële plint. De verdeling in 3 bouwmassa's die het wegprofiel van de PSV-laan volgen vinden we een verbetering ten opzichte van de in het b.p. opgenomen bouwmassa. Wel maken we ons zorgen over de invulling van de plint en de aansluitingen op enerzijds Ziggo-gebouw en stadion en anderzijds de kleinschalige bebouwing van de Lijsterbesbuurt.

Aanbevelingen:

- 1 Reken je niet rijk met de commerciële ruimtes, maar geef voor publiek interessante bedrijven een kans zich hier te vestigen.*
- 2 Maak verrassende architectuur; de hele weg tussen De Lichttoren en het Klokgebouw volzetten met gelijksoortige woongebouwen met een industrieel sausje wordt dodelijk saai. De route vraagt om iets spannends, iets dat nieuwsgierig maakt, waar je naar toe wil.*
- 3 Overleg met de ontwikkelaar van het Ziggogebouw en met het PSV-stadion om deze belangrijke schakel tussen binnenstad en Striip-S optimaal in te richten. Wellicht kan er ook worden gekeken naar mogelijkheden voor de strook langs het spoor aan de overkant. Een soort plug-in city?*

- 4 *Heb veel aandacht voor de aansluiting op de Lijsterbesbuurt. Alleen de hoogte hierop aanpassen is onvoldoende.*
- 5 *Let op dat de ruimte tussen de drie gebouwen niet dicht kan slibben met schermen e.d.*

Uiteraard waren we zeer benieuwd naar het uiteindelijke plan. Puntsgewijs hebben wij gekeken wat er van onze aanbevelingen terug te vinden is.

1. Zorgen over de plint blijven aanwezig. In de plantoelichting wordt alleen ingegaan op het (ontbreken van) effect op andere commerciële functies in de stad, maar wat er nu beoogd, of gestimuleerd gaat worden op de begane grond blijft onduidelijk. Het bestemmingsplan sluit weliswaar een aantal functies uit, maar wonen (mits het maximale aantal van 264 niet wordt overschreden) en kantoren met geblindeerde gevelopeningen blijft mogelijk. Ons pleidooi voor laagdrempelige (lees: goedkope) ruimtes in de plint staat dan ook nog hard overeind. Indachtig de inspirerende presentatie van de gemeentelijke afdeling Economische Zaken kunnen we deze aanbeveling nog uitbreiden met de mogelijkheid om bij wonen aansluitende bedrijvigheid, zoals kleinschalige werkplaatsen, toe te staan. Verdiepingshoogte en belastbaarheid van de begane grond vloeren moeten daar dan op berekend zijn.
2. Verrassend vinden we de architectuur nu niet bepaald. Het worden nette bakstenen gebouwen, zoals die ook in de spoorzone op Strijp-S verrijzen. Nou hoeft natuurlijk niet elk plan hard “Verrassing!!” te roepen. Liever niet zelfs, maar aan de lange weg tussen Lichttoren en Strijp-S mag wel iets van spektakel te zien zijn. Een kans om met de opvallende groene overgang naar de Lijsterbesbuurt nog iets verrassends toe te voegen, lijkt niet aangegrepen. In de Artist Impression op de kaft van het plan blijkt hiervan niets te zien. Jammer.
3. Dan moeten we het dus kennelijk hebben van het herontwikkelde Ziggo-gebouw. Adrian Geuze lijkt zich gelukkig wel bezig te houden met de aansluiting van beide ontwikkelingen op elkaar. In het gesprek dat we een half jaar geleden met hem hadden, leek hij zich ook te willen inzetten voor een interessante invulling van de plinten aan de zuidzijde van de PSV-laan. In hoeverre dat het gewenste effect gaat hebben is onduidelijk. Bestemmingsplannen maken functies mogelijk, maar kunnen gebruik niet afdwingen.
4. De aansluiting met de Lijsterbesbuurt is met de 4 grondgebonden woningen, de tuintjes met hagen en het parkje nu wel goed.
5. Het voorkomen van dichtslibben van de ruimte tussen de gebouwen met ondoorzichtige afscheidingen door gebruikers aangebracht, is niet in het bestemmingsplan op te nemen. Dat moet in het beheer worden opgelost.

Samenvattend

- Dit bestemmingsplan biedt een flinke verbetering ten opzichte van het vigerende plan, dat kantoren in een strakke wand bevat;
- Een beperkte uitbreiding van de mogelijkheden voor de plint is wenselijk;
- De zichtbaarheid van de overgangsbebouwing naar de Lijsterbesbuurt mag vanaf de stadionkant verbeterd worden;
- De hoogte van deze grondgebonden woningen is bepaald op max. 15 meter, dat is erg hoog voor 3 bouwlagen. Waarom zoveel extra ruimte als 12m ook genoeg is? Het contrast met de twee lagen plus kap aan de overzijde moet niet alsnog te groot kunnen worden.
- Wat de groenaspecten betreft sluiten wij ons aan bij het (positief) advies van Trefpunt Groen.

Een afschrift van onze reactie sturen wij aan SDK Vastgoed omdat wij aandringen op:

- een goede invulling van de publiek toegankelijke plint, met daarbij passende huurprijzen;
- zichtbaar maken van de grondgebonden woningen vanaf de stadionzijde;
- in het beheer regelen dat de ruimte tussen de blokken transparant blijft.

Met vriendelijke groet,

Namens de Henri van Abbe Stichting,

M.H.P. van Abbe, vicevoorzitter

G.R. Peppelenbos, secretaris

De Henri van Abbestichting 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 Zuid-oost Brabant.