

Retouradres Postbus 90150, 5600 RB Eindhoven

Stand van zaken Verdichtingsvisie Binnenstad,
Belangenverenigingen,
t.a.v. de Henri van Abbe stichting en Stichting
bescherming Wederopbouw Erfgoed Eindhoven,
Trefpunt Groen Eindhoven

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise
Behandeld door Anneke Coolen-Pero
Telefoon (040) 238 62 40
Uw brief van 15 februari 2020 , 25 september
2019
Uw kenmerk 2020.hoogbouwnot.raad
Ons kenmerk 5230228
1 september 2020

Betreft: Antwoord op uw reactie op de Verdichtingsvisie Binnenstad

Geachte heer, mevrouw,

Zoals aangekondigd in onze brief van 22 juli jl. (kenmerk 5094638) informeren wij u hierbij over de concept-verdichtingsvisie Binnenstad, waarvoor u in september 2019 en februari 2020 een tweetal schriftelijke reacties heeft ingediend.

We hebben veel uiteenlopende reacties ontvangen. Daar zijn we blij mee, want dat getuigt van een grote betrokkenheid van Eindhovenaren bij de ontwikkeling van onze stad. Ze geven ook een goed inzicht in de verschillende opvattingen hierover. De opbrengst ervan is waardevol: deze draagt bij aan een kwalitatief betere en aangescherpte visie, die meer aansluit bij de belevingswereld van betrokkenen. Die opbrengst is samengevat in het 'Verslag samenspraak Verdichtingsvisie Binnenstad' waarin is toegelicht hoe alle reacties zijn afgewogen. Daarnaast is er een 'Totaaloverzicht samenspraak' met alle verslagen van bijeenkomsten en alle schriftelijk binnengekomen reacties, waaronder die van u. U kunt alle stukken – de concept-Verdichtingsvisie Binnenstad, het Verslag samenspraak en de andere bijlagen (waaronder de concept visie)– raadplegen op onze website:

www.eindhoven.nl/verdichtingsvisie

Antwoord op uw reactie

De door u genoemde onderwerpen in uw brieven zijn:

1. Mogelijke aantasting cultuurhistorische waarden
2. Impact op de (leef) omgeving: groen
3. Alternatieve oplossingen
4. Focusgebied Stadhuisplein

Hieronder geven we aan hoe we met uw reacties zijn omgegaan.

1. Mogelijke aantasting cultuurhistorische waarden

Wij hebben een aantal van uw opmerkingen meegenomen in de concept-verdichtingsvisie en een aantal opmerkingen niet. Wij lichten dit hieronder toe.

De volgende wijzigingen zijn **wel** meegenomen.

1. **Stratumseind: hoogte Eindhovense laag van 17,5 meter naar 12,5 meter**
Op het Stratumseind staan veel kleinschalige en cultuurhistorisch waardevolle

panden, die max. 12,5m hoog zijn. Het Stratumseind is onderdeel van het historische stratenpatroon. Door uw stichtingen en enkele inwoners is aangegeven dat een hoogte van 17,5m onbedoeld de kleinschalige uitstraling van het Stratumseind aantast. Wij vinden dit een valide argument. Daarom passen we de hoogte van de Eindhovense laag voor het Stratumseind aan tot maximaal 12,5m.

2. **Wilhelminaplein: geen hoogbouw toestaan, focusgebied vervalt.**

Door u en door inwoners is aangegeven dat hoogbouw bij het Wilhelminaplein het historische en kleinschalige karakter van De Bergen kan aantasten. Wij vinden dit een valide argument. De Bergen Noord heeft een kleinschalige en historische uitstraling. Om deze reden vervalt dit focusgebied.

3. **Focusgebied Heuvel: hoogte gaat van XXL naar XL.**

Door u en door inwoners is aangegeven dat de hoogte XXL (tot 160m) hier te hoog is, gezien de ligging nabij de Markt en aan de binnenring waar alleen XL (tot 105m) mogelijk is. Wij vinden dit een valide argument, de hoogte XL sluit beter aan bij de omgeving (binnenring). We passen daarom de hoogte Heuvel aan naar XL (tot 105m).

We hebben een belangenafweging gemaakt en nemen een aantal zaken – die door u zijn genoemd- **niet mee**, vanuit het oogpunt van het algemeen belang. Het gaat om.

1. **Hoogbouw historische binnenstad**

U geeft aan dat u in principe geen hoogbouw wilt toestaan binnen de historische binnenstad. Wij vinden dat er in de historische binnenstad nog veel plekken zijn die een kwaliteitsimpuls kunnen gebruiken. Daarbij willen we op een beperkt aantal plekken (focusgebieden) hoogbouw toestaan, mits dit gepaard gaat met een kwaliteitsslag. We zijn ons ervan bewust dat de hoogte van enkele (delen van) focusgebieden, zoals op het Stadhuisplein, niet in lijn is met de uitgangspunten over bouwhoogte uit het cultuurhistorisch rapport naar de binnenstad (SteenhuisMeurs, 2012).

De borging van cultuurhistorische waarden – en het benutten van kansen voor cultuurhistorie - zijn verder verankerd in de kwalitatieve verdichtingsprincipes die in de concept-visie zijn opgenomen.

2. **Hoogte van XXL in de Binnenstad**

U vindt de hoogte XXL (tot 160m) te hoog gezien de cultuurhistorische waarde van de binnenstad. Aanvankelijk hadden we op 3 plekken XXL als mogelijkheid geopperd: Heuvel, Stadhuisplein en Havenhoofd. Daarvan is alleen Stadhuisplein gehandhaafd. Zie hiervoor ook de tekst onder het kopje Stadhuisplein.

3. **Hoogbouw Heuvel**

U wilt het focusgebied Heuvel laten vervallen, gezien de ligging aan de (cultuurhistorische) Markt. Wij gaan hier niet in mee, omdat we vinden dat er op deze locatie een kwaliteitsimpuls nodig is. Flink terug liggend van de Markt, midden op de Heuvel, willen we hoogbouw toestaan tot 105 meter (XL), mits dit leidt tot een kwaliteitsimpuls voor het hele gebied. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een nieuw dakterras (activeren dak) op de Heuvel of het toevoegen van een nieuwe straat door de Heuvel (toegankelijk maken van het gebied). Hoogbouw op de Heuvel aan de zijde van de binnenring is daarnaast al toegestaan in het huidige hoogbouwbeleid

4. **Iconische hoogbouw**

U pleit voor ingetogen architectuur in de Binnenstad vanwege de cultuurhistorie. Wij delen deze mening niet. De Binnenstad is het centrum van de Brainport regio, het kloppend stadshart. In de Binnenstadsvisie 2025 hebben we al aangegeven in te zetten op verdichting om meer woningen toe te kunnen voegen. We willen de Binnenstad ontwikkelen tot een internationale hotspot, een inspirerende omgeving voor iedereen. Daar hoort bijzondere architectuur bij. Met iconische bebouwing komt het erfgoed juist in de spotlight te staan, zoals we nu al op diverse plekken zien. Denk bijvoorbeeld aan de moderne Blob die naast de historische Lichttoren staat. Juist dit contrast draagt bij aan het karakter van de stad. Eindhoven verdient nieuwe iconen én aandacht voor het erfgoed.

2. Impact op de leefomgeving: groen

U geeft aan dat vergroening van de binnenstad een belangrijke voorwaarde is voor de ontwikkeling. Wij vinden de vergroening en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt voor de verdichting. Daarom is een van de kwalitatieve verdichtingsprincipes in de concept-visie: nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en vergroening van de binnenstad.

3. Alternatieve oplossingen

U vindt dat er elders in de stad, dus buiten de Binnenstad, voldoende capaciteit is om hoogbouw te realiseren. We gaan niet alleen in de Binnenstad verdichten, maar in alle wijken van Eindhoven zal groei plaatsvinden. Voor de benodigde woningbouwgroei in Eindhoven hebben we ook de Binnenstad nodig. De keuze voor verdichting/hoogbouw in de binnenstad is al eerder gemaakt, zowel in de Binnenstadsvisie 2025 (vastgesteld in 2016) als de omgevingsvisie (juni 2020). De argumentatie in de concept-verdichtingsvisie hebben we aangescherpt (hoofdstuk: Waarom gaan we verdichten?).

4. Focusgebied Stadhuisplein

Bij het focusgebied Stadhuisplein vindt u een hoogte van XL (105m) beter passen. Ook heeft u bezwaren tegen hoogbouw aan de Noordoost wand van het Stadhuisplein, gezien de ligging tegen het Stratumseind aan. Het Stadhuisplein en de omliggende bebouwing zijn ruimtelijk gezien dringend toe aan een upgrade. De ruimtelijke en programmatische opgave is complex en allesomvattend. Er dient bij het Stadhuisplein een oplossing te worden geboden voor het parkeren, voor wonen, voor de energievoorziening en de klimaatopgave. Ook is een upgrade in de openbare ruimte nodig, zowel het plein als de directe omgeving moeten opnieuw ingericht worden en daarbij worden nieuwe verbindingstraatjes toegevoegd.

Een hoogte van XXL (tot 160m) maakt deze upgrade van het Stadhuisplein en omgeving mogelijk. Met de extra hoogte ontstaat meer ontwikkelruimte, waardoor de ontwikkeling economisch, kwalitatief en financieel mogelijk wordt. XXL (160 meter) is bovendien een hoogte die zich goed verhoudt tot de omvang van het Stadhuisplein. We willen op voorhand geen hoogbouw uitsluiten aan de Noordoost wand van het Stadhuisplein. Op basis van het nog op te stellen stedenbouwkundig plan/ gebiedsvisie Stadhuisplein zal naar voren komen wat de beste plekken zijn voor hoogbouw rondom het Stadhuisplein.

Er zal bij het stedenbouwkundig plan ook een wind- en bezonningsonderzoek worden opgesteld om negatieve effecten zo veel mogelijk te beperken. Het opstellen van het stedenbouwkundig plan – en een daaraan gekoppeld leefbaarheidsplan – gebeurt in samenspraak met de bewoners en andere stakeholders.

Hoe gaat het nu verder?

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft vandaag de concept-Verdichtingsvisie Binnenstad naar de gemeenteraad gestuurd. De concept-visie wordt op 1 en 22 september aan de raad toegelicht en in principe op 29 september met de raad besproken. De gemeenteraad neemt kennis van alle ingediende reacties tijdens het samenspraakproces en van de wijze waarop die zijn afgewogen.

Ziet u na het lezen van de concept-Verdichtingsvisie Binnenstad, het Verslag samenspraak en bovenstaand antwoord op uw reactie aanleiding om aanvullend te reageren? Dat kan. Tot en met **21 september 2020** heeft u de mogelijkheid om **schriftelijk** te reageren. Stuur uw reactie naar Anneke Coolen, a.coolen@eindhoven.nl. Ook deze reacties worden voorgelegd aan de gemeenteraad, zodat de raadsleden deze kunnen meenemen in de bespreking van de concept-visie op 29 september. Ook kunt u **mondeling** inspreken bij de gemeenteraad tijdens de vergadering van **22 september 2020**. Hiervoor kunt u zich aanmelden via griffie@eindhoven.nl

Besluitvorming naar verwachting eind 2020

De bespreking van de concept-Verdichtingsvisie Binnenstad in de gemeenteraad van 29 september is bedoeld voor meningsvorming. Gehoord de meningen in de raad kan het college de concept-verdichtingsvisie vervolgens aanpassen. Besluitvorming over de Verdichtingsvisie Binnenstad vindt hierna naar verwachting eind 2020 plaats in de gemeenteraad. Tezijnertijd ontvangt u hierover nadere informatie.

Vragen?

Meer informatie over de verdichtingsvisie, reactiemogelijkheden, vervolgproces en het Ontwikkelperspectief Centrum (studie naar effecten en voorwaarden voor verdichting) is te bekijken op www.eindhoven.nl/verdichtingsvisie. Heeft u nog vragen? Neem dan contact met ons op via email, Anneke Coolen, a.coolen@eindhoven.nl of Kim Dekkers, k.dekkers@eindhoven.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Eindhoven,

Solange Beekman
hoofd sector Ruimtelijke Expertise