



Raadsvoorstel Verdichtingsvisie Binnenstad

Inleiding

We zijn een stad in de groei. We hebben geen ruimte meer voor nieuwe uitbreidingswijken binnen de grenzen van de stad, zoals we wel hadden in de jaren '60 en '70. Omdat we onze waardevolle groenstructuren in de stad willen behouden, zullen de nieuwe woningen waar zo'n behoefte aan is, moeten landen binnen de bestaande stedelijke structuren. Woningen voor alle doelgroepen, van luxe appartementen tot betaalbare huurwoningen. Deze groei zal in alle wijken van de stad gaan plaatsvinden. Eén van de plekken die we beter kunnen en moeten benutten is onze binnenstad. Een binnenstad waar nu in vergelijking met andere steden nog weinig mensen wonen en waar ook weinig groen is. We willen een binnenstad die meer levendigheid en uitstraling krijgt, met woon- en ontmoetingsruimte voor onze huidige inwoners én toekomstige bewoners. Dit willen we bereiken door een schaa sprong te maken naar een hoogstedelijke, aantrekkelijke, leefbare, groene, inclusieve stad met internationale allure. Een plek waar mensen uit Eindhoven, maar ook van ver daarbuiten, komen om te wonen, werken of op andere wijze de stad te beleven. Van een goed centrum, met voldoende werkgelegenheid en andere centrumstedelijke voorzieningen profiteren alle wijken. Een centrum als kloppend hart voor onze leefbare wijken, onze sterke regio en onze positie in het land. Eenvoudig gezegd een plek waar het fijn is om te zijn. Dat brengt naast een ruimtelijke ook een sociale en economische uitdaging met zich mee. Eindhoven is een gastvrije en betaalbare stad en wil dat ook blijven.

De voorliggende verdichtingsvisie beschrijft de strategie en de uitgangspunten waarmee we de verdichtingsopgave in de Binnenstad gaan vormgeven. Tot de Binnenstad rekenen we naast de historische binnenstad (binnen de binnenring), ook De Bergen en het Tramstraatkwartier. Dit gebied betreft de vroegere stad Eindhoven van vóór 1920. Nieuwe ontwikkelingen moeten een meerwaarde hebben voor de stad. Ze voegen kwaliteit toe met respect voor cultuurhistorisch erfgoed en aandacht voor leefbaarheid.

Samenhang strategische dossiers

De visie is een uitwerking van de stedelijke opgave "werken aan een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum" uit de omgevingsvisie 'Eindhoven: kloppend hart van Brainport' (20bst00400, vastgesteld 16 juni 2020), de Binnenstadvisie Eindhoven 2025 (16R6883, vastgesteld 27 september 2016) en het huidige hoogbouwbeleid uit 2008.

Op 7 maart 2019 is de Woondeal gesloten tussen het rijk de provincie en het Stedelijk Gebied Eindhoven, met daarin de verstedelijkingsopgave voor de stad, ca. 40.000



woningen tot 2040. Het Woonprogramma geeft inhoudelijk aan, hoe we invulling gaan geven aan de verstedelijkingsopgave (gewenste mix van prijscategorieën en doelgroepen).

In het MIRT-onderzoek Verstedelijking en Bereikbaarheid Brainportregio Eindhoven worden op regionaal niveau de effecten van de verstedelijkingsopgave en de benodigde mobiliteitsmaatregelen onderzocht. Het Ontwikkelperspectief Centrum (OPC) is een tactische studie die op stedelijk niveau (Eindhoven binnen de Ring) inzicht geeft in de effecten en voorwaarden voor verdichting en de maatregelen schetst die nodig zijn om, op het gebied van mobiliteit, groen en water, de groei mogelijk te maken met behoud van een gezond en leefbaar centrum. De bereikbaarheidsmaatregelen die uit het MIRT onderzoek en het OPC naar voren komen zijn randvoorwaardelijk voor de verstedelijkingsopgave in het centrum. Deze maatregelen en de verstedelijkingsopgave zullen gefaseerd en in relatie tot elkaar ontwikkeld worden.

Met betrekking tot de programmering van de plinten - de invulling van de verdieping op maaiveld met winkels, horeca, wonen en andere (maatschappelijke) functies - wordt vanuit Economie en Cultuur gewerkt aan een aanpak voor een toekomstbestendige binnenstad, die streeft naar meer diversiteit in de plint (collegedossier economische transformatie centrumgebieden).

- Wettelijke taak
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
"Werken aan een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum" is een van de zes stedelijke opgaven uit de vastgestelde Omgevingsvisie (16 juni 2020).
- Onvermijdelijk

Doelstelling

De verdichtingsvisie geeft richting en randvoorwaarden aan de ontwikkeling van de Binnenstad tot een kwalitatief aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum. De visie biedt de gemeente een toetsings- en beoordelingskader voor bouwplannen en geeft ontwikkelaars en andere partijen in de stad inzicht in de ambities en het gevraagde kwaliteitsniveau bij nieuwe ontwikkelingen.

Voorstel

De verdichtingsvisie Binnenstad vast te stellen als:

- A. Strategisch kader met ambities, verdichtingsprincipes, de aanwijzing van acht focusgebieden en de nadere uitwerking van het huidige hoogbouwbeleid voor de Binnenstad;
- B. Handleiding voor ontwikkelaars met uitgangspunten voor de gevraagde kwaliteit en werkwijze voor de toetsing van bouwplannen.

Argumenten



1.1 De visie leidt tot een meerwaarde voor de stad en haar inwoners en draagt bij aan de stedelijke opgaven uit de omgevingsvisie.

Ook in de binnenstad willen we betaalbaar wonen voor alle doelgroepen. Ben je oud, jong, alleenstaand, expat, arbeidsmigrant of vorm je een gezin, het doel is dat het mogelijk is een betaalbare woning in de binnenstad te vinden, nu en in de toekomst. Bovendien wordt deze binnenstad autoluw, groen en klimaatneutraal ingericht. Dat is een grote uitdaging. We stellen hoge kwaliteitseisen aan woningen en de openbare ruimte omdat we nu de kans zien dit te realiseren. Het uitgangspunt is dat we meewerken aan verdichting mits er meerwaarde is voor de stad en haar inwoners.

1.2 De kwalitatieve verdichtingsprincipes geven richting aan de ambities die we hebben voor onze binnenstad.

Nieuwe ontwikkelingen moeten een betekenis hebben voor de stad. Qua functie en uitstraling moeten ze een bijdrage doen aan de binnenstad (ziel brengen/passen in omgeving waar ze komen). De verdichtingsprincipes verwoorden de ambities die we hebben voor onze binnenstad. Deze kwalitatieve verdichtingsprincipes zijn:

1. Verdichting draagt bij aan een inclusieve stad met een gemengd programma en gemengde groepen.
2. Verdichten met respect en aandacht voor de kansen voor cultuurhistorie.
3. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en vergroening van de binnenstad.
4. Ontwikkelen volgens een gemengd programma met levendige plinten en actieve plekken op hoogte.
5. Duurzaamheid, klimaatadaptatie, leefbaarheid en toepassen van duurzame mobiliteitsoplossingen zijn voorwaarden bij ontwikkelingen.
6. Verdichting vindt plaats met aandacht voor de effecten op de directe omgeving, zoals schaduw en windhinder.
7. Ontwikkelingen dragen bij aan openbare ruimte van hoge kwaliteit die bestaat uit een fijnmazig en toegankelijk netwerk.
8. Het daklandschap wordt bruikbaar en toegankelijk voor groen, duurzaamheid en/of sport en spel.
9. Ondersteunende voorzieningen ten behoeve van een ontwikkeling worden in het gebouw opgenomen, niet in de openbare ruimte.
10. Ontwikkelen volgens drie typologieën: Eindhovense laag, Brainport laag en Speciale gebouwen (zie Verdichtingsvisie Binnenstad, pag. 18-20).

1.3 De visie benoemt acht specifieke gebieden waarin hoogbouw mogelijk is, de focusgebieden.

We verruimen het bestaande hoogbouwbeleid voor acht locaties, die we focusgebieden noemen. Focusgebieden zijn locaties waar zich een kans of noodzaak voordoet om de plek en de directe omgeving een kwaliteitsimpuls te geven. Binnen de focusgebieden worden het bestaande hoogbouwbeleid verruimd. De focusgebieden hebben ieder een specifieke maat en hoogte, afhankelijk van de omgeving waarin ze zich bevinden (zie Verdichtingsvisie Binnenstad, pag. 20-25). Het betreft:

1. Binnenterrein Demer/ Hermanus Boexstraat (categorie M = tot 45 meter hoog)
2. Nieuw Bergen (L = tot 75m)



3. Locatie voormalige V&D met achterterrein (XL = tot 105m)
4. Heuvel (XL)
5. VDMA (XL)
6. Hotel Pullman (XL)
7. Schellens (XL)
8. Stadhuisplein (XXL = tot 160m)

Voor alle focusgebieden geldt dat onder regie van de gemeente een gebiedsvisie, een stedenbouwkundig kader of plan opgesteld wordt. In samenspraak met bewoners, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt nader onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de locatie en worden oplossingen gezocht voor het realiseren van grotere projectoverstijgende opgaven zoals energie, mobiliteit en groen. Afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Voor het focusgebied Stadhuisplein geldt dat over de precieze hoogten (en het maximaal aantal hoge gebouwen) pas definitieve besluitvorming plaats kan vinden in de raad op basis van het stedenbouwkundige kader voor het Stadhuisplein, waarbij kwaliteit leidend is en samenspraak heeft plaatsgevonden met alle stakeholders. De maximale hoogte van 160m geldt hierbij als kader en vertrekpunt. De gemeente stuurt vanuit haar regierol op het best mogelijke plan. De toegestane hoogte is een maximum, onder duidelijke voorwaarde dat de ontwikkeling meerwaarde creëert voor de plek en de stad, door middel van een extra kwaliteitsslag in de openbare ruimte, met meerdere oplossingen voor integrale opgaven zoals parkeren, groen, cultuurhistorie en energieopwekking.

1.4 De visie past het bestaande hoogbouwbeleid op onderdelen aan.

Naast het toevoegen van de categorie XXL voor het Stadhuisplein, wordt voor het zuidelijke deel van de binnenring (P.C. Hoofthlaan en Hertogstraat) de huidige categorie XL (tot 105 m) vervangen door categorie M (tot 45 m), omdat dit deel stedenbouwkundig meer aansluit op de woonbuurten Den Elzent en Rochusbuurt dan op de binnenstad.

1.5 Nieuwe ontwikkelingen dragen via het Fonds Bovenwijks bij aan kwalitatieve ingrepen en toevoegingen in de binnenstad zoals meer water(opvang) en openbare groenvoorzieningen op maaiveldniveau.

Ontwikkelaars dragen enerzijds bij aan het Fonds Bovenwijks, waarmee publieke zaken worden gefinancierd zoals grootschalige infrastructuur en parken waarvan grote delen van de stad profijt hebben. Anderzijds door een (fysieke) bijdrage aan de directe omgeving van de nieuwbouw. Afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

1.6 De ambitie is vertaald in een toetsingskader voor bouwplannen.

De ambitie is tevens vertaald in een ruimtelijke handleiding voor verdichting (deel B van het visiedocument). Deze handleiding bevat de uitgangspunten die de gemeente als toetsingskader gebruikt voor de beoordeling van bouwplannen. Hierbij blijft maatwerk mogelijk. Samen met de initiatiefnemer wil de gemeente kijken wat het beste plan is voor de stad.



1.7 De uitgangspunten dragen bij aan betaalbaarheid van wonen in de binnenstad, voor diverse doelgroepen, waaronder ook gezinnen en senioren.

Een inclusieve stad met een gemengd programma en gemengde groepen is één van de kwalitatieve verdichtingsprincipes. De visie verwijst bij de uitgangspunten met betrekking tot de prijscategorieën en differentiatie in woningaanbod per locatie naar het Woonprogramma.

In de uitgangspunten is toegevoegd dat er aandacht moet zijn voor wooncomfort en het creëren van ontmoetingsruimtes en gedeelde voorzieningen, ook op de verdiepingen, om de mogelijkheid tot sociale cohesie en gemeenschapsvorming te bieden.

1.8 De uitgangspunten dragen bij aan een ruimere invulling van de programmering van de plinten.

Qua programmering is niet alleen ruimte voor detailhandel en horeca, maar ook voor andere (maatschappelijke) functies, zoals bedrijvigheid in de high tech, dienstverlening of zorg. Of (maatschappelijke) functies die ondersteunend zijn aan de woonfunctie.

Kanttekeningen

1.1 De Verdichtingsvisie Binnenstad vervangt geen bestaand beleid.

Zoals gesteld is de Verdichtingsvisie Binnenstad een uitwerking van het vigerende hoogbouwbeleid uit 2008, waarop het aanvullend is. Ook vanuit andere beleidsvelden blijven de huidige randvoorwaarden gelden, zoals een mobiliteitsplan, energievisie, groenplan, windhinderonderzoek, bezonningsonderzoek, klimaattoets, duurzaamheid, circulair bouwen, brandveiligheid ook gelden. Bij elk project zal ook hieraan voldaan moeten worden.

Op een hoger schaalniveau wordt ook gewerkt aan bijvoorbeeld een groenplan voor de totale binnenstad, een mobiliteitsplan i.r.t. het MIRT en de RES.

Kosten

In Q1 2021 zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld inclusief begroting en dekking, het startbudget bedraagt € 50.000. Dekking van het startbudget wordt ten laste gebracht van de reserve 2304 'Voorbereidingskrediet investeringen'. Dit is een revolverende reserve, de beschikbaar gestelde middelen zullen dan ook worden teruggestort zodra er projecten volgen. De inzet van de middelen in 2020 bedraagt circa €10.000 en voor 2021 circa €40.000.

Communicatie

Zoals gemeld in de commissienotitie over de concept-Verdichtingsvisie Binnenstad is de visie tot stand gekomen in een intensief samenspraaktraject van twee jaar.

Naar aanleiding van de concept-Verdichtingsvisie Binnenstad, zijn er in september nog 13 aanvullende reacties ingediend. Deze heeft uw raad ontvangen bij de informerende raadsvergadering van 22 september en kunnen betrekken in de meningsvormende vergadering van 29 september, samen met de bijdragen van de 9 insprekers.

Op basis van de meningsvormende vergadering is de voorliggende visie op diverse punten aangepast en aangescherpt. De briefschrijvers ontvangen hierover persoonlijk bericht.



Over de totstandkoming van de visie hebben we ook stadsbreed gecommuniceerd via de gemeentelijke mediabronnen op internet, social media en in Eindhoven Dichterbij en via de persmedia. Op de website www.eindhoven.nl/verdichtingsvisie staat informatie over het proces van de visie. Hier zijn ook de concept verdichtingsvisie en het verslag samenspraak gepubliceerd.

Na vaststelling komt ook de definitieve Verdichtingsvisie Binnenstad op de gemeentelijke website te staan. Daarnaast zullen we rond de vaststelling een nieuwsbericht plaatsen op de website, in Eindhoven Dichterbij en op social media.

Planning en uitvoering

Nieuwe bouwinitiatieven zullen na vaststelling van de Verdichtingsvisie Binnenstad worden getoetst aan de uitgangspunten die daarin zijn opgenomen. Voor de focusgebieden geldt dat onder regie van de gemeente een gebiedsvisie, een stedenbouwkundig kader of plan opgesteld wordt. In samenspraak met bewoners, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt nader onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de locatie en worden oplossingen gezocht voor het realiseren van grotere projectoverstijgende opgaven zoals energie, mobiliteit en groen.

In de meeste gevallen zal ook een nieuw bestemmingsplan nodig zijn, voordat de bouw kan starten. Nieuwe bestemmingsplannen worden ook aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling.

Evaluatie

De Verdichtingsvisie Binnenstad wordt over twee jaar geëvalueerd, om te zien of aanpassingen nodig zijn.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bijlage 1, Verdichtingsvisie Binnenstad
- Bijlage 2, Commissieadvies d.d. 2 oktober 2020

- De bijlagen worden meegestuurd

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2020;

besluit:

De Verdichtingsvisie Binnenstad vast te stellen als:

- A. Strategisch kader met ambities, verdichtingsprincipes, de aanwijzing van acht focusgebieden en de nadere uitwerking van het huidige hoogbouwbeleid voor de Binnenstad;
- B. Handleiding voor ontwikkelaars met uitgangspunten voor de gevraagde kwaliteit en werkwijze voor de toetsing van bouwplannen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

, voorzitter.

, griffier.