

Leden van de Raad

11 mei 2021

Betreft: Aanvulling op Commissienotitie Ruimtelijk kader Stadhuisplein met varianten

Inleiding

Hierbij ontvangt u aanvullende informatie ter voorbereiding op uw meningsvormende vergadering van 25 mei a.s. over bovengenoemde commissienotitie. Het betreft:

- De historisch-ruimtelijke analyse Stadhuisplein van bureau Van Meijel.
- Het vervolg met de klankbordgroepen sinds de presentatie van het Ruimtelijk kader Stadhuisplein.

Historisch-ruimtelijke analyse Stadhuisplein

In het Ruimtelijk kader Stadhuisplein (bijlage 1 van de commissienotitie) wordt naar dit rapport verwezen. Aangezien de definitieve versie van het rapport en het akkoord van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) niet eerder beschikbaar waren, zenden wij u dit hierbij toe.

Het Stadhuisplein in Eindhoven staat als waardevol gemarkeerd op de cultuurhistorische waardenkaart én als een potentiële hoogbouwlocatie. Om de bestaande waarden en toekomstige opgaven goed op elkaar af te stemmen, is inzicht nodig in het historisch gegroeide structuur- en ruimtebeeld van dit plein. Hiervoor hebben wij cultuurhistorisch adviesbureau Van Meijel gevraagd een (onafhankelijke) historisch-ruimtelijke analyse met waardering en aanbevelingen uit te voeren. De CRK kan zich vinden in de uitkomsten en stelt: "De rapporten vormen een goede onderbouwing van de cultuurhistorische waarden van stadhuis en -plein en een solide basis voor ontwikkeling en beoordeling van plannen voor wijzigingen in de toekomst".

Het rapport beschrijft de ontwikkeling van het gebied in een historische context van studentenwei (1928), gemeentewerf (tot 1949), gazon (tot 1960), parkeerplein (tot 1990) tot "museumzaal" (tot heden).

Samenvatting van de aanbevelingen:

- Stadhuisplein als essentieel en centraal onderdeel van de pleinenreeks en het ruimtelijk verband articuleren door het behouden van zichtlijnen, koesteren van architectonisch bijzondere gebouwen en rehabiliteren van de kunstroute.
- Het Stadhuisplein als begin van de sterk sprekende route architecturale door het stadhuis: stadsplein, trap, podium, entree, hal, vide, statietrap en burgerzaal.
- Het Stadhuisplein als een stedelijk amfitheater met een 'toneel' (stadhuis) en een 'tribune' (de wanden): de zijde van het stadhuis niet verdichten, in de



eerste linie aansluiten bij de schaal en maat van het stadhuis, zoeken naar overeenkomst en contrast (nu te flets en vlak).

- Het nieuw te ontwikkelen gebouwde ensemble rond het Stadhuisplein moet niet per gebouw, maar vanuit de toekomstige samenhang met alle gebouwen rond het Stadhuisplein ontworpen worden. Gebouwen staan immers niet op zichzelf, maar dragen bij aan een groter geheel.
- Kansen: verplaatsen van de entree van de parkeergarage, toevoegen van een levendig, publiek en gemengd stedelijk programma en het ontwerpen van een samenhangend ensemble.

Ten aanzien van de cultuurhistorische gebouwen en de maximale bouwhoogte stelt het rapport: "Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden worden niet opgehoogd. Op andere gebouwen kan extra volume worden toegevoegd: de 'Brainport laag', mits een andere rooilijn en architectonische verschijningsvorm dan de 'Eindhovense laag' en met een maximale hoogte van 160 meter rond het Stadhuisplein."

De analyse, aanbevelingen, kansen en knelpunten zijn nader uitgewerkt in kaarten en beelden met een toelichting.

Reacties klankbordgroepen op Ruimtelijk kader Stadhuisplein

In de commissienotitie hadden we aangekondigd dat aan de hand van het gepresenteerde ruimtelijk kader de gesprekken hierover met de klankbordgroepen zouden worden voortgezet, met als doel om na te gaan in hoeverre de verschillende belangen zoveel mogelijk kunnen samengaan. Uiterlijk tijdens de A-avond van vanavond, 18 mei, zouden wij u hierover nader informeren.

Met het oog op de volle agenda is door uw agendacommissie besloten de technische toelichting te schrappen, waardoor een geplande gezamenlijke presentatie met de klankbordgroepen niet door kan gaan. Wij hebben de omwonenden en belangenorganisaties gewezen op de mogelijkheid om gebruik te maken van het spreekrecht en informeren u hieronder over onze bevindingen van het vervolg.

Klankbordgroep omwonenden

Deze is niet meer bijeen geweest. Herhaaldelijk is aangeboden om een bijeenkomst te beleggen om het ruimtelijk kader toe te lichten en te bespreken. Tot op heden is niet ingegaan op dit aanbod, ondanks dat eerder te kennen was gegeven dat dit wel gewenst was. Het standpunt van de omwonenden is opgenomen in het verslag samenspraak (bijlage 2 van de commissienotitie) en is door hen zelf ook uitgedragen in een brief aan uw raad (19 april 2021). Wij leiden hieruit af dat voor de omwonenden op dit moment uw raad aan zet is.

Klankbordgroep belangenorganisaties

Deze is nog één keer bijeen geweest. Op basis van een inventarisatie van de "go's en no go's" bleek op een drietal onderdelen overeenstemming te bestaan tussen de erfgoedstichtingen, Trefpunt Groen en EHVXL, te weten:

- het stadhuis moet stedenbouwkundig het belangrijkste gebouw op het plein blijven;
- de nieuwe bebouwing moet tot onderlinge samenhang leiden, een nieuw ensemble;



- in de openbare ruimte moet sprake zijn van aanzienlijke vergroening.

De Stichting Beter Eindhoven heeft zich tijdens de bijeenkomst niet uitgesproken en heeft achteraf schriftelijk gereageerd. Ook de andere organisaties hebben achteraf nog een schriftelijke reactie gestuurd. Deze hebben wij hieronder samengevat en – waar nodig – van een reactie voorzien.

Henri van Abbestichting (HvA)

HvA schaart zich achter de historisch-ruimtelijke analyse van bureau Van Meijel, maar vindt een bouwhoogte van 160m “in beginsel veel te hoog voor de binnenstad”.

Van Meijel geeft in zijn rapport aan onder welke voorwaarden hoogbouw mogelijk zou zijn, maar zegt niet dat hier een maximale hoogte aan verbonden is. HvA stelt: “Daar kunnen we ons in vinden, ware het niet dat een benadering uitsluitend vanuit het Stadhuisplein te beperkt is. We hebben ook te maken met de historische structuren Kerkstraat (met Catharinakerk), Stratumseind en Paradijslaan, die ook zo hun eisen stellen aan wat toelaatbaar is in de ‘achtertuin’.”

HvA heeft het over “verwachtingsmanagement” als ze aangeeft er geen vertrouwen in te hebben dat de gemeente de bouwplannen op kwaliteit blijft beoordelen omdat “wij denken dat het heel moeilijk zal zijn om alle voorwaarden in objectieve criteria te vangen. Beter bij een uitstekend plan de mogelijkheid benutten om enigszins van de kaders af te wijken dan de strijd aan te gaan over een matig plan dat aan alle gestelde voorwaarden voldoet”.

HvA vindt daarnaast dat de zichtlijn tussen Catharinakerk en stadhuistoren behouden moet blijven en dat er in principe niet gebouwd moet worden bovenop monumenten en karakteristieke panden. Wat dit laatste betreft stelt HvA: “In een uitzonderlijke situatie, mogelijk ingegeven door een nieuwe functie, kan een toevoeging aan een monument een meerwaarde voor dat monument bewerkstelligen. Door echter bij voorbaat de deur open te zetten voor torens op de voormalige secretarie of het Designhuis wordt het moeilijk om ongewenste plannen op basis van objectieve criteria te weigeren.”

Reactie college:

Het standpunt van de HvA is duidelijk en consequent geformuleerd. In de totstandkoming van het integraal gebiedskader worden naast cultuurhistorische argumenten ook vele andere aspecten afgewogen. Wij willen juist meer ruimte bieden om tot het beste plan te komen, omdat wij als gemeente veel ambities hebben en hierover het gesprek met ontwikkelaars willen aangaan. We willen daarom niet aan de voorkant al teveel beperkingen opleggen. We zetten daarbij de ambitie uit de Verdichtingsvisie Binnenstad in, wat dus ook impliceert dat plannen niet op elk onderdeel een 10 hoeven te scoren. Vanzelfsprekend wordt hierbij het rapport Van Meijel ingezet.

Ten aanzien van de zichtlijn tussen de Catharinakerk en de stadhuistoren. Deze wijzigt minimaal ten opzichte van de oude situatie. Jaren geleden is aan City Wall een deel van de openbare ruimte aan de Begijnenhof verkocht ten behoeve van de herontwikkeling van het ABN Amro/ MO/ Tio gebied. De rooilijn van de nieuwe ontwikkeling sluit aan op de rooilijn van het oude MO-gebouw. Bij het opstellen van het ruimtelijk kader zijn de contractuele afspraken met City Wall gerespecteerd. Terugkoop omwille van de zichtlijn is daarom in geen van de varianten opgenomen.



Stichting Wederopbouwvergoed Eindhoven (SWE)

SWE onderschrijft de reactie van HvA volledig en geeft daarnaast aan dat “uitsluitend variant III *Minimaal* een goede variant is om op basis daarvan gedegen te bestuderen in welke omvang eventuele verdere verdichting een gebouwd ensemble van optimale kwaliteit biedt”. En omdat alleen deze variant “in overeenstemming is met in de Verdichtingsvisie Binnenstad geformuleerde ambities en uitgangspunten zoals; het voegen van ontwikkelingen in het fijnmazige netwerk van de stad en/of het herkenbaar houden van de historische ontwikkeling van de stad om daarmee de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken”. En omdat alleen deze variant “recht doet aan het punt 'XXL is niet vanzelfsprekend' van de collegebrief van 8 december 2020 en van de punten 'kwaliteit is leidend' en 'de gemeente stuurt op het best mogelijke plan' van het raadsbesluit Verdichtingsvisie Binnenstad van 15 december 2020.

Reactie college:

Alle drie de varianten passen binnen de principes van de Verdichtingsvisie. Als gemeente sturen we aan op het best mogelijke plan. Dat wil zeggen dat kwaliteit leidend is, maar dat ook de woningnood en de haalbaarheid hele belangrijk aspecten zijn.

Trefpunt Groen Eindhoven (TGE)

TGE is positief over de aandacht voor groen in het ruimtelijk kader: “Hoewel er nog onderzoek moet worden gedaan heeft het Stadhuisplein op dit moment weinig ecologische kwaliteit. In die zin is elke nieuwe ontwikkeling gewenst en zien wij in alle drie de varianten de mogelijkheid hiertoe”.

Voor het vervolg geeft TGE mee een aantal aandachtspunten mee, die ons college onderschrijft:

- Doe goed onderzoek naar mogelijke effecten op bestaande en eventueel nieuw aan te leggen ecologie. Denk hierbij aan windeffecten, schadueffecten, mogelijke doorvliegroutes voor vogels en vleermuizen.
- Uiteraard juichen we zoveel mogelijk nieuw groen en blauw toe, maar we begrijpen het als dat niet altijd strookt met andere belangen. Bouwtechnisch lijkt het ons erg moeilijk en kostbaar om het hele plein kwalitatief te vergroenen. Kwaliteit is ons inziens belangrijker dan kwantiteit. Ook voorkom je hiermee té optimistische toekomstbeelden.
- Sluit groene en blauwe toevoegingen aan op cultuur historische waarden. Zoals door andere groepen benoemd in de vorm van bijvoorbeeld de Stadsgracht. En leg indien mogelijk groen aan op de Eindhovense laag indien de Brainport laag daar wat verder vanaf komt te staan.
- Gebruik groen ook vanuit een functioneel perspectief. Indien het plein grotendeels gebruikt blijft worden voor evenementen en urban sports. Denk dan aan bijvoorbeeld gevelgroen voor bewezen geluidsisolatie.

EHVXL

EHVXL is positief over de wijze waarop ze over het proces mee hebben kunnen denken en geeft nog enkele opmerkingen en overwegingen mee, die ons college onderschrijft:

- “Keuze variant. EHVXL spreekt geen voorkeur uit voor één van de drie voorgestelde varianten. “Dit is voor ons een fundamentele keuze, aangezien de variantenstudie hier expliciet niet voor bedoeld is. De Variantenstudie is een



middel om discussie mogelijk te maken, en geeft de impact van verschillende keuzes weer. (...) Het is aan de raad hierover een uiteindelijke keuze te maken, daarbij alle belangen mee wegende. Wij spreken hierbij ook de wens uit dat de Raadsleden dit stuk dus ook vooral als startpunt voor discussie gebruiken, en zich niet vastbijten in een van deze varianten.”

- “Noodzaak van stevige verdichting in de stad. Eindhoven zit momenteel met een enorm tekort aan woningen. Als stad zitten we aan onze grenzen wat betreft nieuwe uitlegwijken en eventuele uitbreidingen. Volgens het Woonprogramma en het Ontwikkelperspectief Centrum moet een groot deel van deze woningen binnen de ring worden gerealiseerd. In de door de Raad aangenomen Verdichtingsvisie Binnenstad is daarom de keuze gemaakt om onder andere te verdichten in en rondom de binnenstad. Op het Stadhuisplein ligt een potentie om tot 1500 woningen te creëren. Naar onze mening is het logisch om deze ontwikkelruimte met de huidige noodzaak met beide handen aan te pakken. Het tempo van het samenspraakproces hebben wij dan ook als een erkenning opgevat van de noodzaak om het ontwikkelproces te bespoedigen.”
- “Inpassing van hoogbouw in de bestaande stad. Voor ons geldt ten alle tijden: kwaliteit en inpassing staat voorop. Hoogbouw tot 160 meter wordt in het Cultuurhistorisch rapport van Van Meijel als mogelijkheid gezien in relatie tot de historische bebouwing van het Stadhuisplein en moet als zodanig niet op voorhand worden uitgesloten. Ook moet uiteraard rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden en de leefbaarheid van het plein. Zo zal elk plan moeten worden getoetst aan windhinder- en bezonningsstudies om tegemoet te komen aan de zorgen hierover. Uiteindelijk zullen ook de toekomstige bewoners hiervan profiteren.”
- “Functie van het Stadhuisplein voor de stad. Een van de belangrijkste vragen die de Raad zich naar onze mening moet stellen is de vraag: ‘Wat is de functie van het plein binnen Brainportregio Eindhoven?’ Deze vraag is naar onze mening essentieel voordat we een uitspraak kunnen doen over de inrichting van het plein, of (de invulling van) de toekomstige bebouwing. Het Stadhuisplein is een belangrijk plein voor de stad. Het vormt het hart van de Brainportregio. Met het gemeentehuis en de (voormalige) rechtbank vormt het tevens het democratisch- en machtscentrum van de regio. Op deze locatie vinden belangrijke gebeurtenissen als trouwerijen, demonstraties en het Bevrijdingsdefilé plaats. Belangrijke (internationale) gasten worden hier ontvangen. Hoe verhouden deze functies zich tegenover een andere functies op het plein, zoals recreatie en verblijven? Welke elementen en invullingen horen hier wel, en welke niet bij? Hierover zal in de Raad een goede discussie gevoerd moeten worden.”
- “Belang van groen en water op het plein. Om het verblijfsklimaat van het Stadhuisplein te verbeteren is het noodzakelijk om het plein te vergroenen en eventueel waterelementen toe te voegen. Bovendien heeft de stad een enorme vergroenings- en klimaatadaptatie opgave. De herontwikkeling van het plein biedt de kans om het oude Brabantse cultuurlandschap haar functie als drager van de ruimtelijke ontwikkeling terug te geven. Eventueel zou de oude



Stadsgracht in nieuwe vorm een plek kunnen krijgen binnen het nieuwe Stadhuisplein.”

Stichting Beter Eindhoven (SBE)

SBE is zeer kritisch op het doorlopen proces. Er is weliswaar “waardering om met alle belanghebbende partijen tot een overleg te komen”, maar door de “ridicule (ja, zelfs onverantwoordelijke) tijdsdruk” werd “de inbreng in de kiem gesmoord door strakke regie gemeente op voorgeschreven proces met nauwelijks enige bandbreedte tot beleidsinhoudelijke variatie”.

SBE roept de raad op zich goed te bezinnen op hoe nu verder te gaan en wil daarna graag met de gemeente en alle betrokken partijen (dus ook bewoners, ondernemers en ontwikkelaars) verder in gezamenlijkheid de plannen bespreken: “echte samenspraak, bijvoorbeeld in de vorm van een werkconferentie onder leiding van een daartoe met ruimtelijke problematiek ervaren onafhankelijke gespreksleider”.

SBE vindt de inhoud van het ruimtelijk kader “zwaar onder de maat”, want de varianten zijn “nauwelijks met elkaar te vergelijken in hun (woon-)sociale, culturele en economische cohesie. Daardoor zijn de leefmilieu-invloeden ervan (groen, water, geluid, lucht, warmte, zon, schaduw, wind en natuur) uiterst onduidelijk. Dit moet veel inzichtelijker en met de nodige feiten en onderzoek onderbouwd worden.”

SBE heeft “meer dan 20 inhoudelijke kritiekpunten, maar ook mogelijke oplossingen” en kondigt aan de raad een document te doen toekomen “voor een meer doordachte en daardoor vrijere benadering van de ruimtelijke inrichting. Dat zal tot de brede consensus moeten leiden die absoluut nodig is voor de vernieuwing van het stadshart van Eindhoven”. En tot besluit: “Er zijn mooiere en slimmere oplossingen te bedenken die óók voor de ontwikkelende partijen goede – misschien zelfs betere – mogelijkheden bieden!”

Reactie college:

De inhoudelijke kritiek van SBE dat de varianten “zwaar onder de maat” zijn lijkt te liggen in een interpretatieverschil in de functie van de varianten. De varianten hebben als doel om de discussie met de raad vorm te geven. Het zijn geen stedenbouwkundige ontwerpen en het is expliciet niet de bedoeling om uw raad te laten kiezen tussen de varianten. Input uit de discussie over de varianten wordt gebruikt om een richtinggevend integraal kader op te stellen dat in september ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Wat betreft het proces, het gemeentebestuur heeft er bewust voor gekozen om zelf de regie te nemen en een breed samenspraakproces voor alle stakeholders in te richten, met als doel de raad in staat te stellen tot een zorgvuldige afweging van belangen te komen. Het is aan uw raad zelf om hierover te oordelen, maar naar onze overtuiging hebben we een goed en zorgvuldig proces doorlopen op basis waarvan uw raad nu richtinggevende keuzes kan maken voor de verdere uitwerking van het ruimtelijk kader tot het beoogde Integraal Gebiedskader Stadhuisplein.

Wij zien in de argumentatie van de SBE, waar nog meer op valt af te dingen, geen aanleiding om het samenspraakproces anders in te richten of – voor de huidige fase – te verlengen.

De klankbordgroep ontwikkelaars is niet meer bijeen geweest. In het voortraject (concept-gebiedsvisie in 2019) waren de ontwikkelaars mede-initiatienemers in het



opstellen van de visie. In het huidige proces, waarin gemeente regie heeft om in samenspraak met de stad het gebiedskader op te stellen waaraan de plannen van de ontwikkelaars getoetst gaan worden, zijn de ontwikkelaars tot nu toe op enige afstand gehouden met betrekking tot het stedenbouwkundig kader. Wel hebben zij meegedacht over de Nota van Uitgangspunten en kunnen reageren op de concept-variantenstudie. Hun reacties en hun plannen zijn opgenomen in het verslag samenspraak (zie bijlage 2 van de commissienotitie). In de komende fase om een voorkeursmodel uit werken tot het integraal gebiedskader zullen zij weer nadrukkelijk worden betrokken.

Tot slot

Het is dus nadrukkelijk niet de bedoeling dat uw raad voor een van de varianten gaat kiezen, maar om vanuit een belangenafweging input mee te geven voor de uitwerking van één nieuw te formuleren voorkeursmodel dat op draagvlak kan rekenen.

We hebben u aangeboden extra ambtelijke uitleg te geven. Dit brengen wij nogmaals onder uw aandacht, aangezien de A-avond van 18 mei beperkt is tot insprekers.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris

Bijlage: Historisch-ruimtelijke analyse Stadhuisplein (rapport Van Meijel)