

De gemeenteraad van Eindhoven
t.a.v. het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Eindhoven stelt bewoners in de gelegenheid hun zienswijze op de omgevingsvisie te geven. Als Villapark en omliggende buurten willen wij onze opvattingen met u delen ten aanzien van de plannen om op het NRE terrein hoogbouw te realiseren. Wij hebben grote bezwaren tegen hoogbouw in dit stadsdeel en willen graag met u in gesprek om onze bezwaren en ideeën met u te delen. Hieronder onze belangrijkste punten.

1. Historische waarde NRE/Villapark (pagina 18, 32, 42, 43, 60)

In de Omgevingsvisie benadrukt de Gemeente Eindhoven terecht de waarde van de historische structuur en het erfgoed. Villapark Tongelre is een van de weinige historische wijken die Eindhoven nog bezit en bovendien een van Rijksweg 3 beschermd stadsgezicht. Extreme hoogbouw (in de categorie XL en XXL) aan de kop van het kanaal is zonder meer een aantasting van dit bijzondere stadsgezicht en zal de karakteristiek van de wijk in negatieve zin onherstelbaar veranderen.

2. Natuur in de stad, de Dommel en het kanaal (pagina 26, 27, 33, 38)

De Provincie Noord-Brabant heeft het kanaal met oevers in de Verordening Ruimte de aanduidingen 'ecologische verbindingzone' (EVZ) en 'behoud en herstel watersystemen' gegeven. Dit geldt ook voor het kanaaltraject in de stad (vanaf de Dommel tot aan het buitengebied).

Hoogbouw in deze kwetsbare zone is onverenigbaar met de verordening ruimte Noord Brabant versie 15 juli 2017. In artikel 11.1 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone staat:

“In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse voor het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone met een breedte van ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.” De bouwplannen zijn onverenigbaar met dit artikel.

Voor veel inwoners wordt juist dit gebied gebruikt voor ontspanning en recreatie.

Hoewel in de omgevingsvisie meermalen wordt aangegeven dat er meer groen in de wijken wordt gebracht door middel van daktuinen, groene gevels en binnenplaatsen, lijkt ons dit geenszins op te wegen tegen de feitelijke aantasting van de bestaande groene zones in de binnenstad. Bovendien is dit een oneigenlijke ruil: gemeentelijk groen, beschikbaar voor iedereen wordt ingeruild voor groen dat alleen voor de bewoners zelf toegankelijk is.

3. Wind, zon en privacy.

Windhinder treedt onherroepelijk op rond hoge gebouwen. Door verhoogde windsnelheden kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Voorbeelden hiervan binnen Eindhoven zijn bijvoorbeeld De Nieuwe Emmasingel, die sinds de bouw van de Admirant met een gigantisch windprobleem kampt. Ook rond het Student Hotel is sprake van behoorlijke windhinder.

(Extreem) hoge gebouwen werpen lange schaduwen. Uit onderzoek is al gebleken dat woningen ver rond de geplande torens minder zonlicht krijgen en een groot gedeelte van de dag in de schaduw zullen liggen.

Aantasting van de privacy van omwonenden is evident. Vanuit een dergelijke hoogte is onbeperkt en vrij zicht op de tuinen, terrassen en balkons van de woningen rond de hoogbouw.

4. Verkeer (pagina 16, 31, 45, 46)

Het is overduidelijk dat hoogbouw forse verkeersstromen genereert die de infrastructuur in de omgeving onder druk zetten. Hoe past dit in het doel van een autoluw centrum en hoe voorkomt Eindhoven een verkeersinfarct op omliggende wegen? Het idee van slimme overstapplaatsen en mobiliteitsdiensten is mooi, maar in de praktijk amper realistisch. De beoogde kapitaalcrachtige doelgroep van deze hoogbouw zal zeker niet bereid zijn af te zien van eigen vervoer. (Zie ook vergelijkbare OV-ideeën in Tallin, Luxemburg en Hasselt die niet succesvol waren. (Onderzoek Oded Cats, TU Delft).

Er is vanaf het havenhoofd geen goede verkeersontsluiting voor woontorens van 160 resp. 105 meter. Verkeer zal door de binnenstad zijn weg zoeken, met als gevolg toename van fijnstof, stikstof en CO₂ uitstoot en bijkomstige gezondheidsrisico's voor omwonenden. Gezondheid wordt op deze manier gemakkelijk weggestreept t.o.v. economische belangen.

De forse parkeerbehoefte die deze hoogbouw meebrengt zal voor een enorm parkeerprobleem in het kleinschalige straten netwerk rondom dergelijke gebouwen zorgen, doordat deze straten niet zijn ingericht op de extra dagelijkse parkeerbehoefte van bewoners, bezoekers en forensen. De parkeerproblematiek in het Villapark is nu al nijpend.

5. Impact op de omgeving (pagina 15, 42)

Extreme hoogbouw stelt relatief hoge eisen aan de omgeving en haar invloed op de omgeving is sterk. Villapark/NRE-terrein kenmerkt zich door overwegend laagbouw en een grote sociale samenhang. Hoogbouw kent over het algemeen een snelle bewonersdoorstroom waardoor anonimiteit toeneemt en de wijk zijn sociale cohesie verliest. Het is onvermijdelijk dat superhoogbouw een negatieve impact heeft op beleving, woonkwaliteit en uitstraling van het gebied.

6. Woonbehoefte Eindhoven (pagina 17, 29, 31, 43)

Eindhoven heeft dringend behoefte aan woonruimte voor het sociale en middensegment met betaalbare huurprijzen. Hoogbouw in het centrum van Eindhoven zal daar zeker niet aan voldoen. Huurprijzen van appartementen in het centrum liggen ruim boven de 1200€ per maand, onbetaalbaar voor dit bevolkingssegment. Daarnaast is het de vraag of expats en werknemers van de high tech bedrijven wel behoefte hebben aan wonen in de binnenstad. (Artikelen Peer Notermans, ED 12 december 2019 en Thom Aussems, ED 26 november 2019).

7. Milieubelasting en gezondheid (pagina 25, 27, 28, 39, 45)

Zoals de Gemeente zelf al heeft vastgesteld ligt de blootstelling aan fijnstof in Eindhoven het hoogst van alle G10 gemeenten. Met de drastische toename van het aantal inwoners in het centrum van Eindhoven en de daarmee gepaard gaande verhoogde verkeersdruk is een verdere verslechtering van de luchtkwaliteit onvermijdbaar en dat heeft uiteraard een negatief effect op de gezondheid van inwoners van het centrum en omgeving. Zijn de plannen van de Gemeente Eindhoven eigenlijk wel verenigbaar met het landelijke stikstofreductiebeleid?

8. Regelgeving (pagina 13, 42)

In de Omgevingsvisie is sprake van "het wegnemen van belemmeringen in regelgeving". Graag willen wij van de Gemeente Eindhoven vernemen wat dit precies inhoudt. Over welke regelgeving gaat het?

9. Alternatieven

In tegenstelling tot het gestelde in de Omgevingsvisie zijn wij van mening dat nog onvoldoende gekeken is naar goede alternatieven voor hoogbouw in de binnenstad. (Zie ook artikel Thom Aussems, ED 26 november 2019). Voorts is onvoldoende beargumenteerd waarom de stad op korte termijn zo sterk moet groeien met zulke ingrijpende gevolgen voor stadsaanzicht, leefbaarheid en milieu.

Resumerend hebben wij als buurtbewoners de volgende vragen aan de gemeente:

1. Wordt bij de omgevingsvisie voldoende rekening gehouden met de historische uitsraling van Villapark en de aantasting van hoogbouw op de uitstraling van de wijk?
2. In hoeverre valt de beoogde hoogbouw te rijmen met het kanaalhoofd als kwetsbare ecologische zone?
3. Hoe wil de gemeente de problemen rond privacy, wind en schaduwvorming voorkomen?
4. Wat gaan de verkeersgevolgen zijn van deze extreme vorm van verdichting?
5. In hoeverre wordt rekening gehouden met de impact op de sociale cohesie in de wijk?
6. Is de hoogbouw daadwerkelijk een antwoord op de woonbehoefte van personen met een laag inkomen?
7. Hoe is zo'n intensief bouwproces en deze mate van verdichting te rijmen met de inmiddels landelijk erkende stikstof problematiek en de milieuverontreiniging in het algemeen?
8. Wat bedoelt de gemeente met 'wegnemen van belemmeringen in de regelgeving'?
9. In hoeverre zijn alternatieve plaatsen voor hoogbouw afdoende onderzocht?

Wij willen graag veel intensiever met de Gemeente Eindhoven in gesprek over een zo ingrijpende bijstelling van de omgevingsvisie, die zulke vergaande gevolgen heeft voor Eindhoven in het algemeen en deze historische wijk in het bijzonder. Wij verzoeken u onze inbreng mee te nemen bij de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,
Bewoners Villapark en omliggende buurten (zie bijlage)

Correspondentieadres:

Comité Hoogbouw NRE
Nachtegaallaan 18
5611 CV Eindhoven
hoogbouwnre@gmail.com

Afzenders / Ondertekenaars

Naam en Adres	Handtekening