

INTEGRAAL GEBIEDSKADER STADHUISPLEIN



EINDHOVEN



VOORWOORD

Het Stadhuisplein is van oudsher één van de belangrijkste Eindhovense pleinen voor evenementen en manifestaties. In de Verdichtingsvisie Binnenstad is het plein en het omliggende gebied aangewezen als een van de focusgebieden, waar we hoogbouw ruimte willen geven en het openbaar gebied meer kwaliteit. Het Stadhuisplein is onze centrale ontmoetingsplek voor mooie en droevige gebeurtenissen, voor feesten en protesten. Het is een plek waar iedere Eindhovenenaar met enige regelmaat komt. Het is dus een plek van ons allemaal.

We zien dat het Stadhuisplein toe is aan een nieuwe bladzijde in zijn geschiedenis. Van een plek van vooral werken naar een plek van wonen, werken en verblijven. Ook merken we dat het plein door de klimaatverandering een van de warmste plekken van de stad is en dat er verkoelingsoplossingen moeten komen. En dat het de plek is waar we veel (toekomstige) stadgenoten een woning kunnen bieden. We weten dat veel mensen in de binnenstad willen wonen. Deze potentie wordt ook gezien door de diverse eigenaren van de panden in het gebied. Zij hebben volop plannen voor onder meer woningbouw rondom het Stadhuisplein.

Vanuit de gemeente geven we in dit gebiedskader aan waaraan de plannen moeten voldoen. We hebben het opgesteld in samenspraak met iedereen die betrokken is bij het Stadhuisplein, zoals huidige en toekomstige bewoners, gebruikers van het plein en overige inwoners van Eindhoven, stedelijke belangenorganisaties, ondernemers uit de binnenstad, pandeigenaren en projectontwikkelaars.

We hebben goed geluisterd naar de stad. Naar de vele uiteenlopende meningen, de aangedragen argumenten en de onderliggende belangen. We hebben goed gekeken naar de adviezen van experts. En we hebben een zorgvuldige afweging gemaakt in de dilemma's die zich hierbij voordoen.

Op basis daarvan hebben we een lijn gekozen waarmee we primair kiezen voor het realiseren van zoveel mogelijk (betaalbare) woningen en het verbeteren van de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, met name door vergroening. Hiermee voegen we een belangrijke functie en kwaliteit toe aan dit gebied, waarbij we rekening houden met de bestaande functies en belangen in het gebied. We kiezen dus uitdrukkelijk voor de verbinding. Samen bouwen we aan een Stadhuisplein dat een iconische plek gaat worden in onze stad.

Yasin Torunoglu

Wethouder wonen, wijken, werk en ruimtelijke ontwikkeling



INHOUDSOPGAVE

A Strategie

6

Inleiding

9

1. Wat is de aanleiding?

10

1.1 Context

10

1.2 Samenspraak

12

1.3 Begrenzing en ruimtelijke context

12

2 Ambities voor de toekomst

14

2.1 Stadhuisplein nu

14

2.2 Stadhuisplein anno 2040

14

3 Nieuwe ontwikkelingen

16

3.1 Ambitieroos

16

3.2 Concept

17

B Uitgangspunten

20

1 Stedelijke inpassing

22

1.1 Hoogte

22

1.2 Begane grond

28

1.3 Daken

28

1.4 Binnenhoven en fijnmazig netwerk

29

1.5 Positionering (hoogbouw)volumes op Eindhovense laag

31

2 Stedelijke uitstraling

32

2.1 Massa, vorm en samenhang

32

2.2 Materiaal en kleurgebruik

34

3 Cultuurhistorie

36

3.1 Erfgoed

36

3.2 Historisch stratenpatroon

37

4 Openbare ruimte en groen

38

4.1 Openbare ruimte

38

4.2 Groen en water

42

4.3 Kunst in de openbare ruimte

43

5 Duurzaamheid

44

6 Mobiliteit

45

7 Programma

46

7.1 Wonen

46

7.2 Plinten

47

7.3 Plein

48

8 Leefbaarheid en Veiligheid

50

8.1 Veiligheid

50

8.2 Zon en schaduw

50

8.3 Wind

51

8.4 Sport en bewegen

51

C Uitvoering

54

1 Ontwikkelstrategie

56

2 Businesscase / financiën

57

3 Ambitieroos

58

4 Werkwijze

59

STRATEGIE





INLEIDING

Het Stadhuisplein heeft in de loop der tijd ingrijpende veranderingen ondergaan. Het is een historisch gelaagde plek die nu toe is aan de volgende transformatie. Met deze transformatie voegen we een nieuwe laag toe aan de geschiedenis van de plek die van groot belang is voor de huidige en toekomstige inwoners van Eindhoven. Onze kernwaarden technologie, design en kennis (TDK) geven daarbij richting aan de herontwikkeling op en rond het Stadhuisplein.

Omdat hier sprake is van een ontwikkeling in het bestaande weefsel van de stad, is er bewust gekozen voor een kader, en geen plan. We hebben voor de doorontwikkeling van het Stadhuisplein veel verschillende partijen nodig. Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen en veel mensen willen in de binnenstad wonen. Er zijn diverse eigenaren en ontwikkelende partijen die graag aan de slag willen rondom het plein. Het integraal gebiedskader maakt inzichtelijk waar in het gebied ontwikkelpotentie zit en welke voorwaarden hierbij gelden. Op deze manier nodigen we uit tot nieuwe ontwikkelingen.

WAT IS DE AANLEIDING?

1.1 Context

Verdichtingsvisie

In de [Verdichtingsvisie Binnenstad \(2020\)](#) is een aantal locaties aangewezen als focusgebied. Deze locaties zijn zorgvuldig geselecteerd op basis van een inschatting op welke plekken de toename van de verblijfskwaliteit en de beleefbaarheid van de stad het grootst kunnen zijn. De locaties zijn kansrijk omdat ze zich ruimtelijk uitermate goed lenen voor verdichting, vanwege de grootte van de kavels of de ligging aan een binnenhof of plein. Deze grotere locaties bieden kansen om met een samenhangende ontwikkeling een meerwaarde te creëren voor de stad. Om binnen een focusgebied de ontwikkelingen in samenhang te kunnen laten plaatsvinden, wordt hiervoor een gebiedsvisie of een stedenbouwkundig plan opgesteld. Of zoals in dit geval een integraal gebiedskader, waaraan alle bouwplannen getoetst kunnen worden. Verdichting is mogelijk volgens de principes van de Eindhovense laag - Brainport laag. De Eindhovense laag is de laag die je op ooghoogte ziet en ervaart als je door de Binnenstad loopt. Het verwijst naar de menselijke maat.

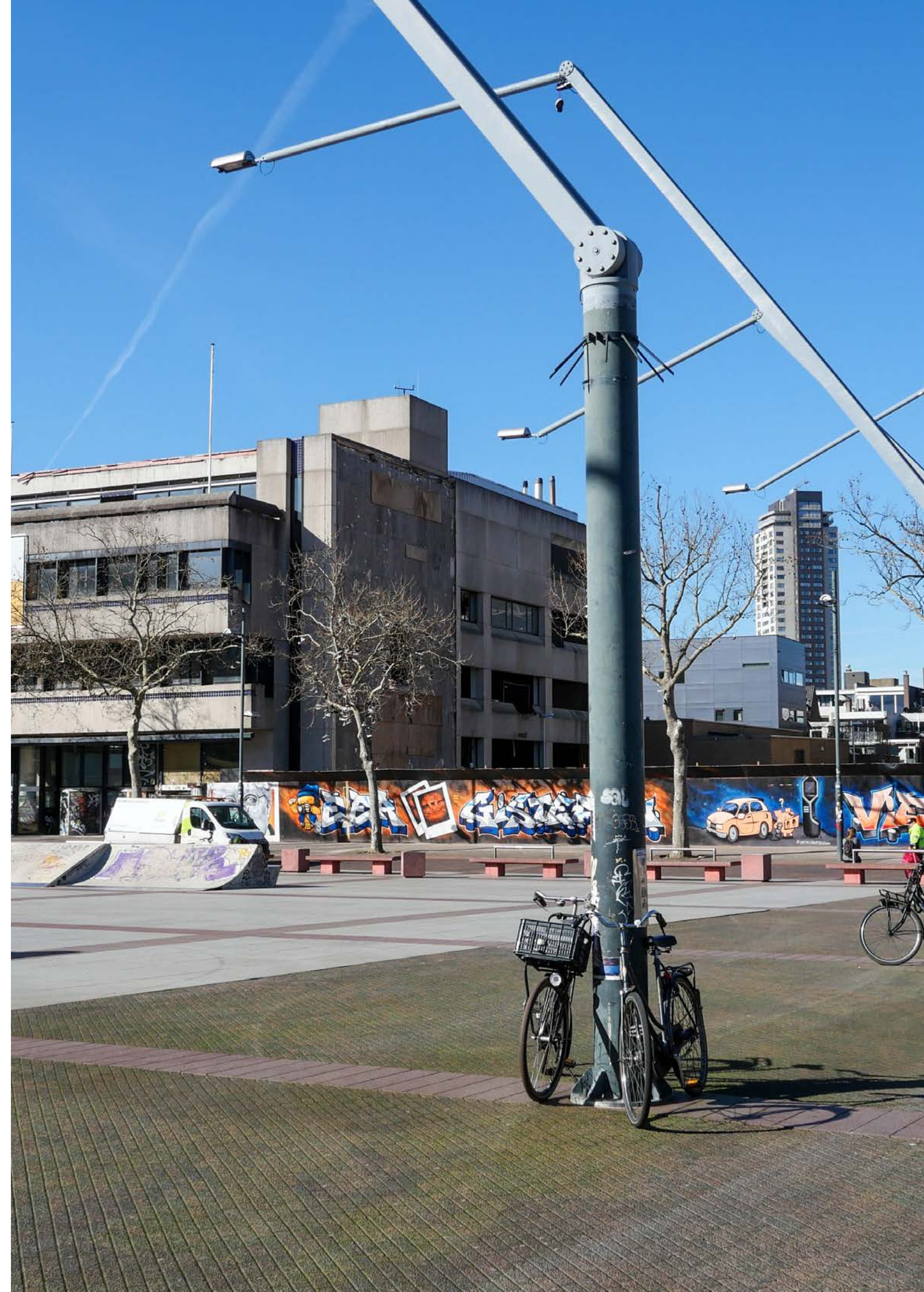
Nota van Uitgangspunten

Om inzichtelijk te maken welke aspecten er van belang zijn op en rondom het Stadhuisplein is er eerst een [Nota van Uitgangspunten](#) opgesteld. Deze geeft een overzicht van bestaand beleid, richtlijnen, uitgangspunten en ambities. Denk hierbij aan de uitgangspunten uit het vastgesteld woonprogramma (2020), maar ook ambities voor vergroening van de Binnenstad. De vele ambities dwingen tot het maken van keuzes.

Ruimtelijk Kader

Er zijn meerdere invullingen denkbaar voor de toekomst van het Stadhuisplein. Om het gesprek over de ambities voor het plein goed te kunnen voeren, is na het opstellen van de Nota van Uitgangspunten een [Ruimtelijk kader Stadhuisplein](#) met drie varianten opgesteld. Hierbij is ook gebruik gemaakt van de concept-gebiedsvisie die in 2019 door MVRDV is opgesteld. De varianten laten drie oplossingsrichtingen zien die ieder een ander beeld oproepen. De varianten zijn geen uitgewerkte ontwerpen, maar ze laten vooral zien welke keuzes er gemaakt kunnen worden en wat de consequenties hiervan zijn. Deze varianten zijn besproken met de gemeenteraad.

We willen de bestaande kwaliteiten behouden en versterken en hierbij gebruiken we de [Historisch ruimtelijke analyse](#) (Van Meijel c.s., 2021) als basis. Dit is een onderzoek dat door een onafhankelijk bureau is uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden.



1.2 Samenspraak

Om een goede afweging van belangen te kunnen maken, is een samenspraakproces doorlopen waaruit een brede betrokkenheid van de stad is gebleken. Omwonenden, toekomstige bewoners, gebruikers van het plein (skaters, evenementenorganisatoren, bezoekers Stadhuis etc.) en overige inwoners van Eindhoven, stedelijke belangenorganisaties, ondernemers uit de binnenstad, pandeigenaren en projectontwikkelaars hebben via onder meer een online enquête, gesprekken en social media meegedacht over de toekomst van het Stadhuisplein en omgeving.

De resultaten zijn te lezen in de rapportage [‘Op weg naar het Stadhuisplein van de toekomst’](#).

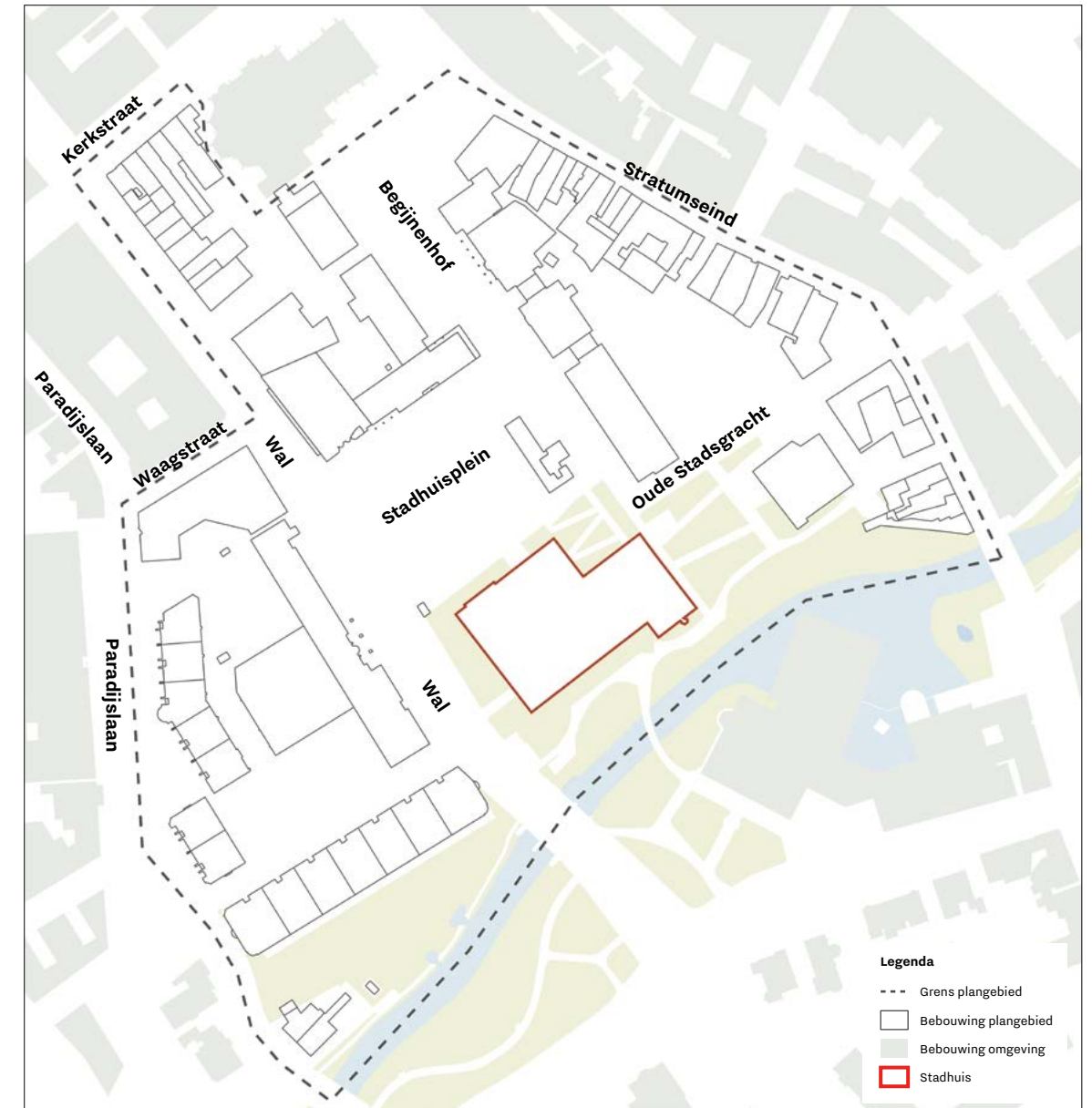
Daarnaast is met klankbordgroepen van belangenorganisaties, bewoners en initiatiefnemers gesproken waarover in het [verslag samenspraak Integraal Gebiedskader Stadhuisplein](#) is gerapporteerd.

De opbrengst van de samenspraak, de ruimtelijke analyse van Van Meijel, de concept-gebiedsvisie uit 2019 en de uitspraken van de raad over het ruimtelijke kader zijn als input gebruikt voor dit gebiedskader.

1.3 Begrenzing en ruimtelijke context

Aan de zuidzijde is de Dommel als grens opgenomen. Aan de oostzijde Stratumseind en aan de noordzijde de Kerkstraat. Aan de westzijde loopt de begrenzing over Wal, Waagstraat en Paradijslaan tot aan de Dommel.

Het Stadhuisplein is gepositioneerd aan de rand van het centrum en staat in directe verbinding met het Stratumseind, de binnenring rondom het centrum, de Dommel en met de Catharinakerk.



Begrenzing plangebied

AMBITIES VOOR DE TOEKOMST

2.1 Stadhuisplein nu

Het Stadhuisplein is in zijn huidige opzet in de loop van de 20^{ste} eeuw ontstaan. De wanden worden gekenmerkt door monolitische gebouwen met weinig uitnodigende gevels. Naast enkele monumentale panden zijn er weinig herkenbare of bijzondere, identiteitsbepalende architectonische kwaliteiten aan te wijzen. Toch vormt de bebouwing rondom het Stadhuisplein een ensemble. Daarnaast is het plein en de bebouwing eromheen op dit moment ook vrij monofunctioneel. Er is vooral ruimte om te werken in de gebouwen en ruimte voor evenementen en demonstraties op het plein. Het Stadhuisplein is rijkelijk voorzien van beeldende kunst in de openbare ruimte, deels gemuteerd, deels verscholen. De urban sporters geven levendigheid aan het plein. Het autoverkeer rijdt over het plein richting de ingang van de openbare parkeergarage, het Stadhuis en de Oude Stadsgracht en de Begijnenhof. Enkele panden aan de noordzijde van het plein zijn recent gesloopt. Het is één van de heetste plekken in de stad en het ontbreekt aan voldoende groen en ‘verblijfskwaliteit’.

2.2. Stadhuisplein anno 2040

In 2040 is het Stadhuisplein een unieke en aansprekende plek in de binnenstad van Eindhoven, waar veel Eindhovenaren met plezier wonen en waar bezoekers graag verblijven. Rondom het plein is nieuwe bebouwing toegevoegd die als ‘tribune’ rond het ‘toneel’ van Stadhuis en plein staat. De gebouwen hebben een bijzondere architectonische uitstraling en vormen samen de wanden van het nieuw ingerichte Stadhuisplein. Er is veel ruimte gecreëerd om te wonen, voor alle doelgroepen en er wordt nog steeds gewerkt rondom het plein. Binnenhoven en slim ontworpen gebouwen nodigen uit tot ontmoeten en zorgen voor sociale cohesie. De daken zijn toegankelijk voor bewoners en bezoekers. Het is een bijzondere plek om te wonen en te verblijven.

Het Stadhuisplein is nog steeds het plein van de democratie. De plek voor ontvangsten, demonstraties, vieringen en evenementen. Het plein ligt in een groene omgeving en nodigt uit om te verblijven, te bewegen en te ontmoeten. Het is een visitekaartje voor de stad. Bomen, plantvakken, gevelgroen en open water zorgen ervoor dat het een prettige plek is om te zijn, (urban) sporters, terrasjes en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond van de gebouwen (plinten) zorgen voor levendigheid.

Anno 2040 staat het Stadhuis nog steeds in de hoofdrol op het toneel en neemt het een centrale positie in tussen alle nieuwe ontwikkelingen. In de tuin op het dak staan mensen te genieten van het uitzicht. Het groene decor van de Dommel omzoomt het Stadhuis en vormt één geheel met het plein. De Dommelzone is een rustige plek in de stad.

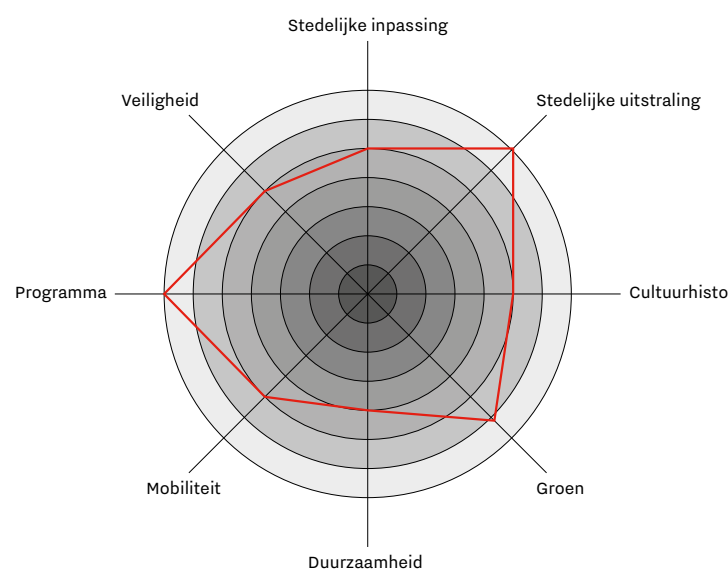
De Wal is voorzien van bomen en ander groen. Fietzers en voetgangers bepalen het straatbeeld. Naast de (deel)auto kun je ook je fiets gemakkelijk parkeren. Voetgangers vinden via de groene binnenhoven routes naar omliggende straten. De Begijnenhof zorgt voor een prettige verbinding tussen het Stadhuis en de rest van de binnenstad. Het is een aangenaam straatje tussen plein en kerk. Hier heeft de kunst in de openbare ruimte volop aandacht gekregen in een groene setting. Ook de Oude Stadsgracht kleurt groen. Het stratennetwerk met het stoep-sstraat-stoep principe knoopt de doorgaande routes aan elkaar en omzoomt het plein.

Anno 2040 is het Stadhuisplein de plek waar heel veel inwoners en bezoekers hun ‘Groeten uit Eindhoven’-selfie maken, een fijne en iconische plek in het hart van de Brainport-regio.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

3.1 Ambitieroos

We bouwen verder aan de bestaande stad. Maar hoe gaan we dit sturen? Dat doen we aan de hand van de in de Verdichtingsvisie Binnenstad geïntroduceerde ambitieroos. Deze visualiseert onze ambities.



Ambitieroos voor het Stadhuisplein

Voor het Stadhuisplein zien we veel kansen om te excelleren op programma, stedelijke uitstraling en groen. Door de royale afmetingen van het plein en de kavels eromheen is er veel ruimte om juist op deze locatie woningen toe te voegen. Daarbij streven we naar circa 1.000 nieuwe woningen. Door een goede invulling van de plint en programmering van het plein ontstaat er een beter verblijfsklimaat. Deze nieuwe ontwikkelingen kunnen daarmee invulling geven aan een nieuw eigentijds en herkenbaar ensemble rondom het plein. Het Stadhuisplein krijgt zo de uitstraling die het verdient. We zetten in op minder verharding en meer groen, ook aan en op gebouwen. We gaan rigoureus vergroenen voor een gezond verblijfsklimaat en een aantrekkelijk verblijfsgebied.

3.2 Concept

Het Stadhuisplein is de plek in de stad voor grootschalige evenementen en manifestaties. Het Stadhuis is een bijzonder en belangrijk gebouw van de stad. Dat maakt het Stadhuisplein en de omgeving ook voor- naam. Om het Stadhuis en zijn plein de uitstraling te geven die daarbij hoort, geven we ruimte aan nieuwe ontwikkelingen.

Het Stadhuisplein kent in zijn huidige opzet twee karakters. Aan de ene kant staat het Stadhuis met voor- uitgeschoven laagbouw en terug liggende toren als belangrijkste element óp het plein, tegen een groene achtergrond van de Dommel. De andere zijdes kennen juist meer een gesloten bebouwing met meer massa en uniformiteit. Dat onderscheid willen we meer versterken en als aanleiding gebruiken bij de doorontwikkeling van het Stadhuisplein en zijn omgeving.

Het toneel en de tribunes

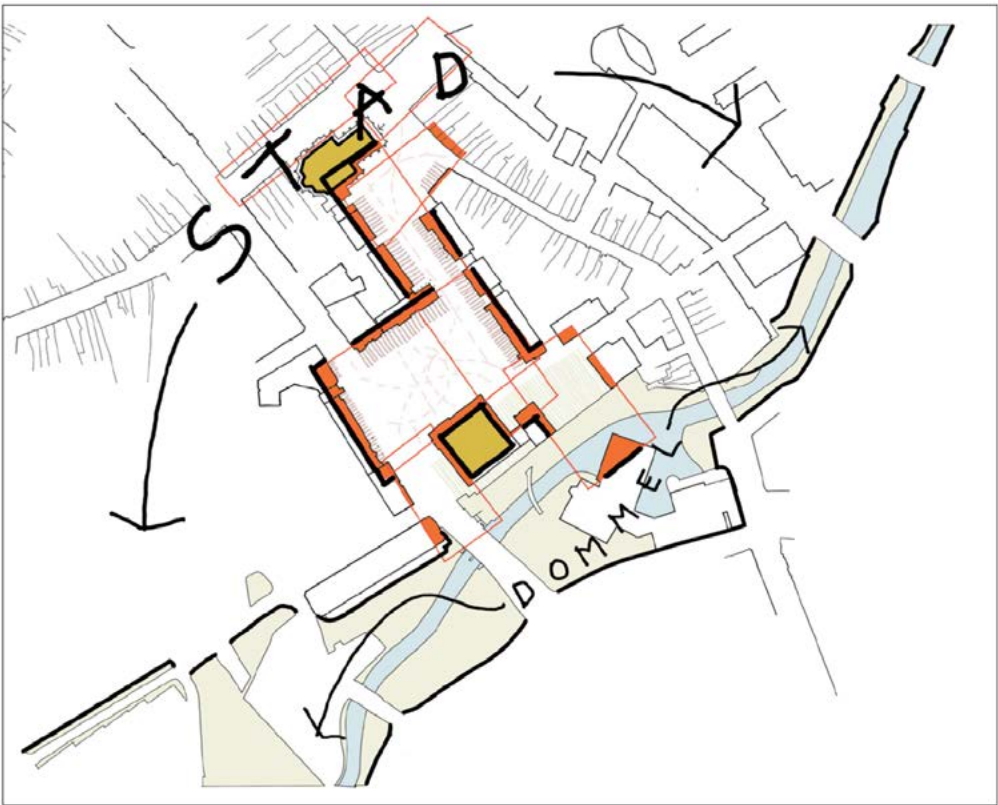
Het concept van het toneel en de tribunes geeft ruimte om rondom het plein tot nieuwe ontwikkelingen te komen:

- We bouwen verder aan de bestaande stad.
- Het Stadhuis blijft het belangrijkste gebouw.
- Het plein blijft het toneel van evenementen en manifestaties.
- Het groene decor van de Dommel kan worden versterkt.
- Er ontstaat een nieuw ensemble van gebouwen.
- Er is ruimte voor verschillende vormen van ontwikkeling: groot en kleinschalig.
- Er is ruimte voor grote diversiteit aan woningtypes.
- De opzet van een tribune nodigt uit tot gezamenlijke voorzieningen, bijvoorbeeld gemeenschappelijke dakterrassen.
- Er is ruimte voor fasering.

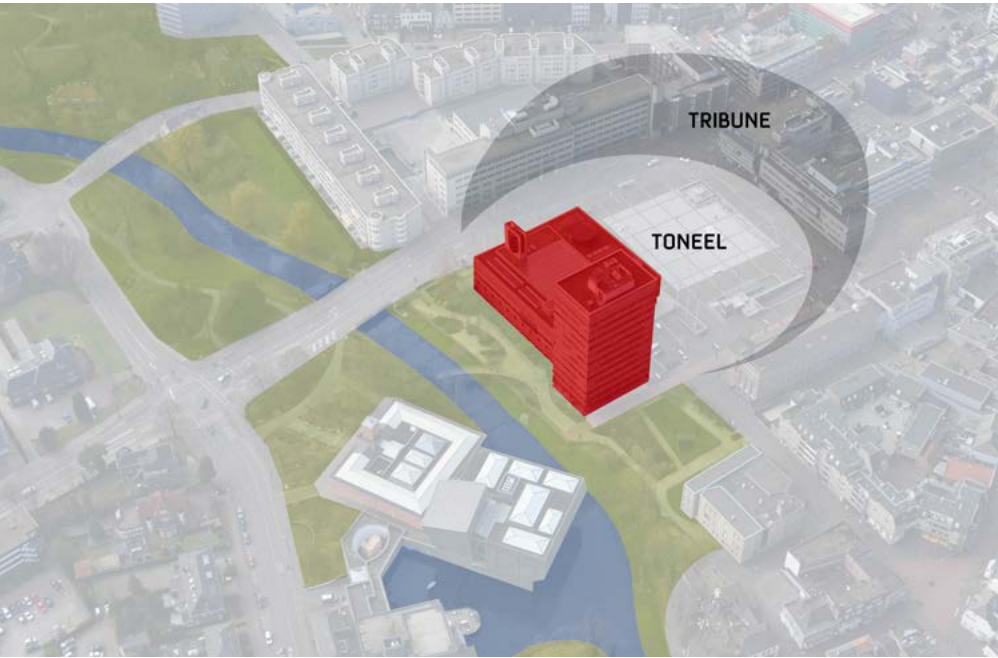
Het Stadhuisplein is het toneel, dat zich in een groene omgeving bevindt. We kiezen voor een groene herin- richting met een verhard plein erin voor de grote evenementen. Het nieuwe plein nodigt uit om te verblijven, te bewegen en te ontmoeten.

In dit concept staat het Stadhuis als het ware op het toneel met een groen landschappelijk decor van de Dommelzone als achtergrond, terwijl de bebouwing aan de andere zijdes van het plein de tribune rondom dit toneel vormt. Aan de zijde van het Stadhuis vindt geen verdichting plaats. Het Stadhuis is en blijft dus de blikvanger op het plein waarbij de tribunes eromheen een ensemble vormen.

De tribunes kunnen vormgegeven worden doordat er vanuit de bestaande en nieuwe bebouwing in de Eindhovense laag een invulling gegeven wordt aan de Brainport laag (conform de Verdichtingsvisie Binnenstad). Door het toevoegen van meerdere of samengestelde volumes in de Brainport laag ontstaat er een nieuw ensemble. Welke voorwaarden hieraan verbonden zijn, staat verderop in deel B van het integraal gebiedskader.



De tribune en het toneel (bron: Eindhoven Stadhuisplein: Historisch Ruimtelijke Analyse, Van Meijel, 2021)

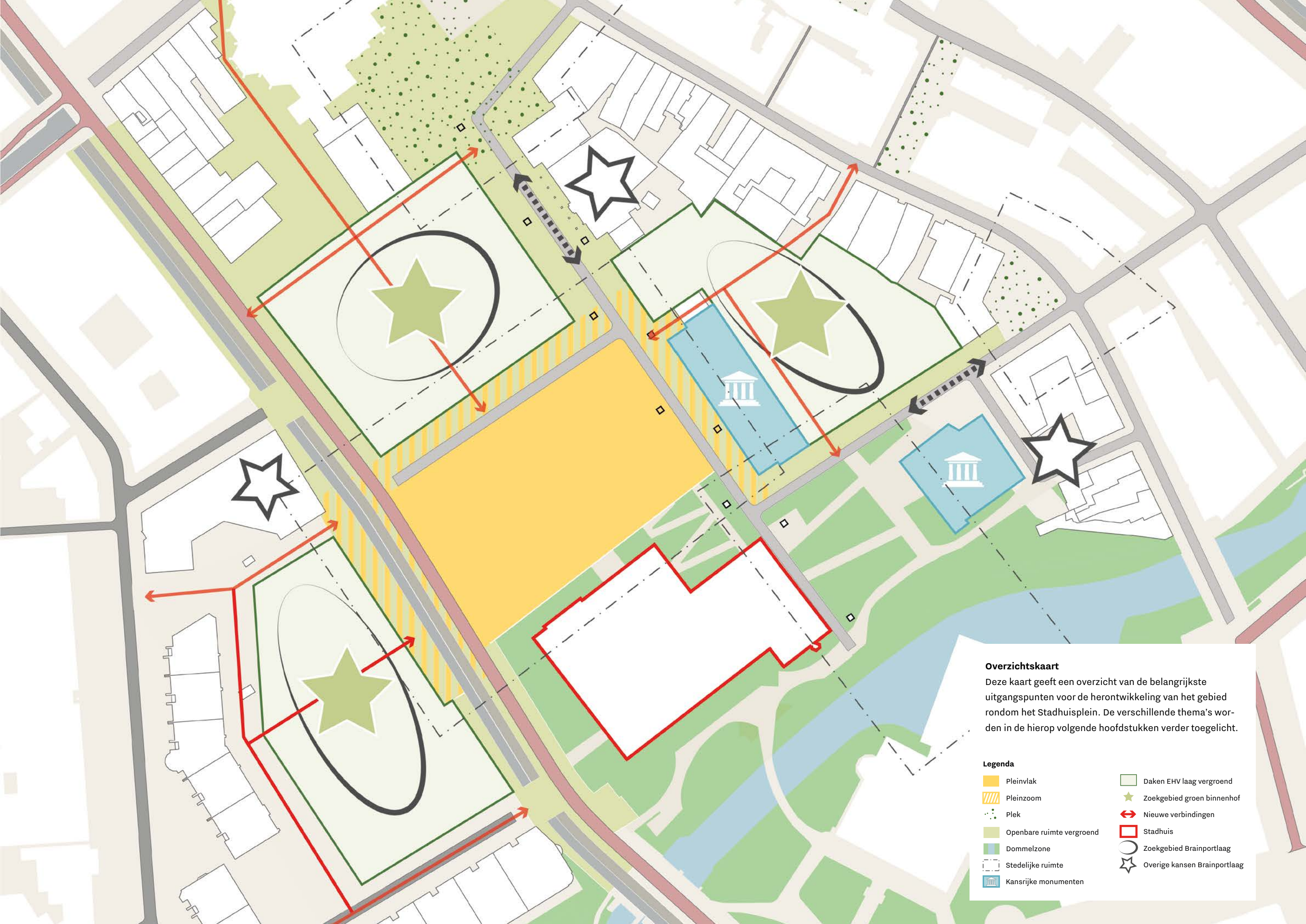


Tribune rondom het Stadhuis



UITGANGSPUNTEN





Overzichtskaart

Deze kaart geeft een overzicht van de belangrijkste uitgangspunten voor de herontwikkeling van het gebied rondom het Stadhuisplein. De verschillende thema's worden in de hierop volgende hoofdstukken verder toegelicht.

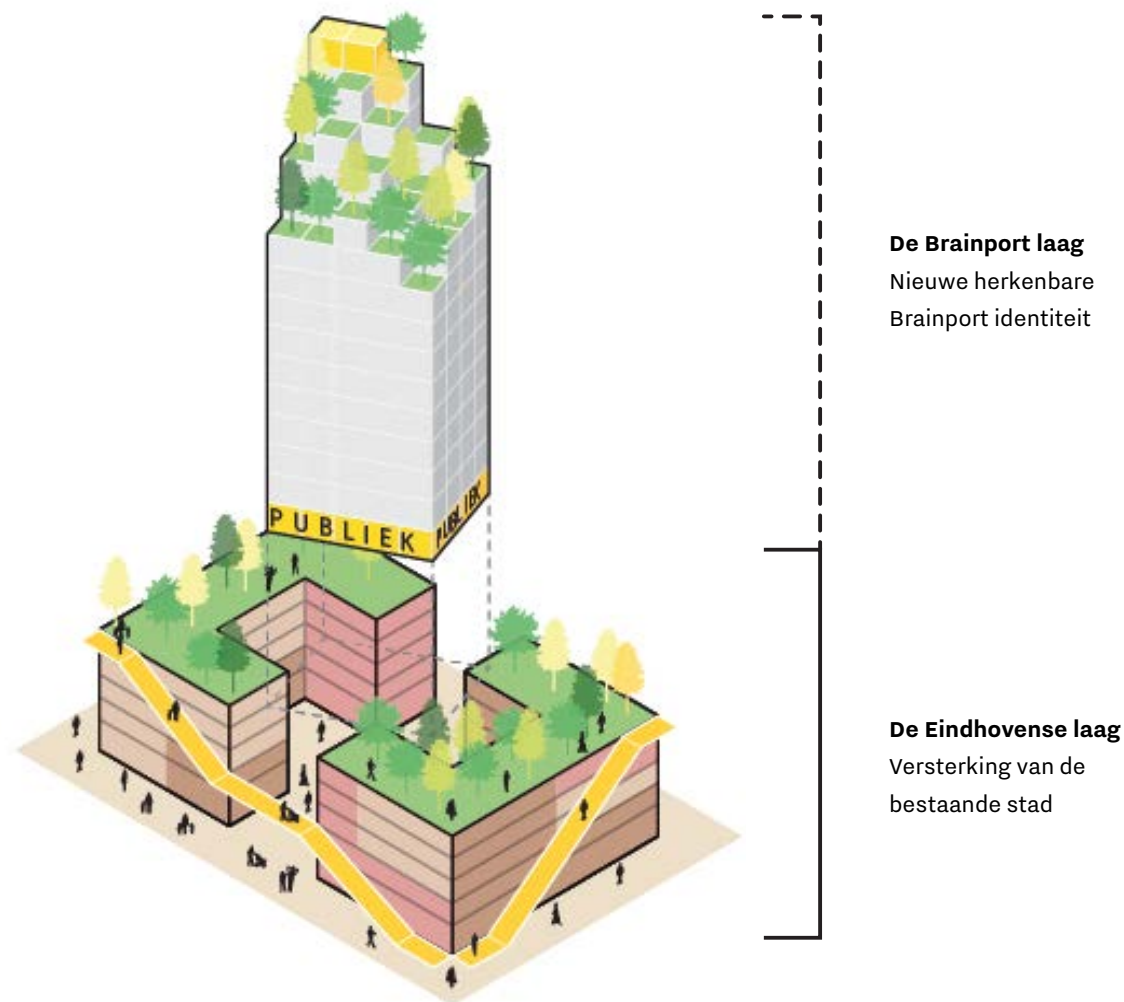
Legenda

- | | |
|---|--|
|  Pleinvlak |  Daken EHV laag vergroend |
|  Pleinzoom |  Zoekgebied groen binnenhof |
|  Plek |  Nieuwe verbindingen |
|  Openbare ruimte vergroend |  Stadhuis |
|  Dommelzone |  Zoekgebied Brainportlaag |
|  Stedelijke ruimte |  Overige kansen Brainportlaag |
|  Kansrijke monumenten | |

STEDELIJKE INPASSING

1.1 Hoogte

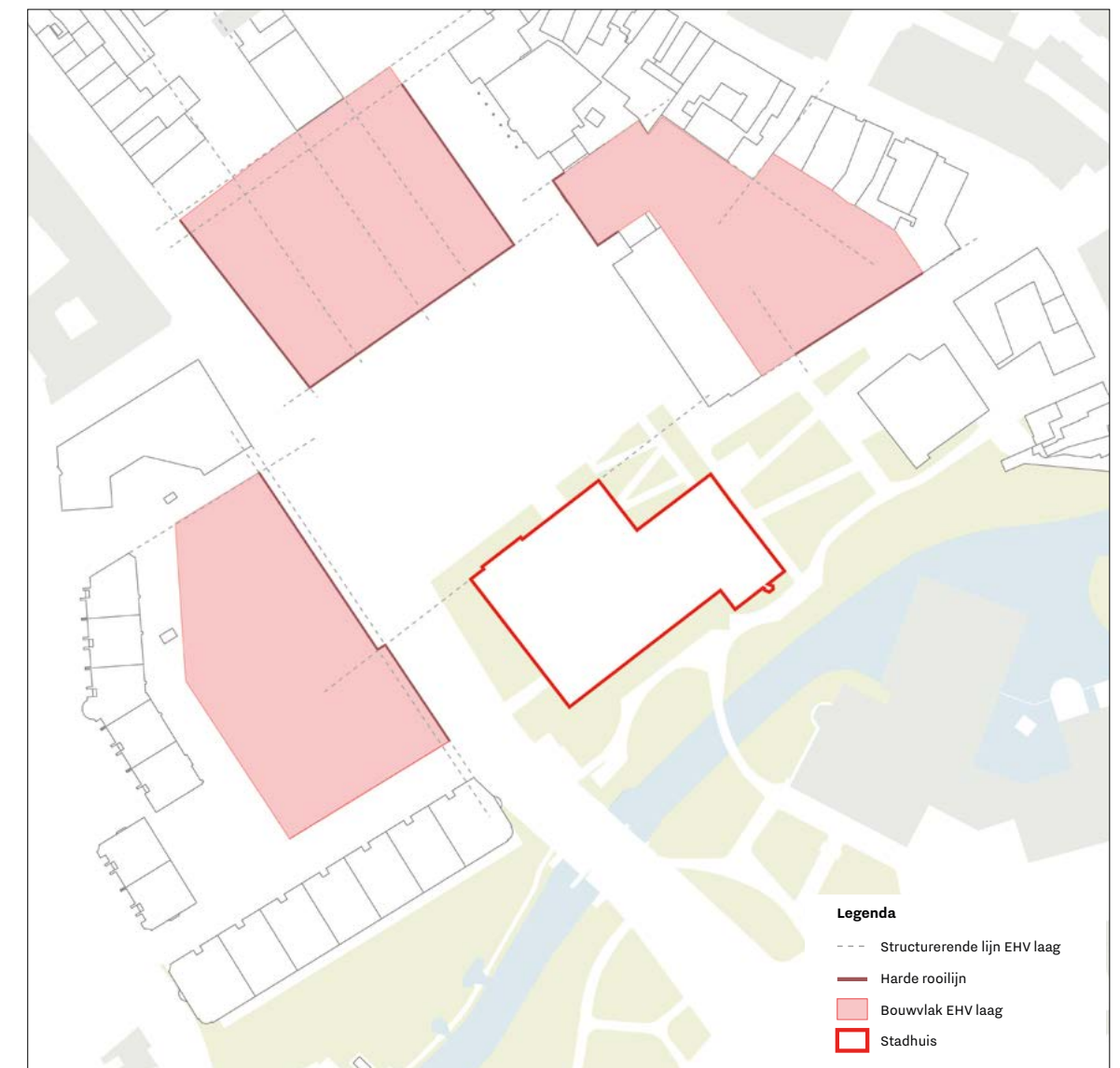
Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen rondom het Stadhuisplein zijn de principes zoals opgenomen in de Verdichtingsvisie Binnenstad.



Uitgangspunten Eindhovense laag en Brainport laag (Bron: Verdichtingsvisie Binnenstad, 2020)

Eindhovense laag

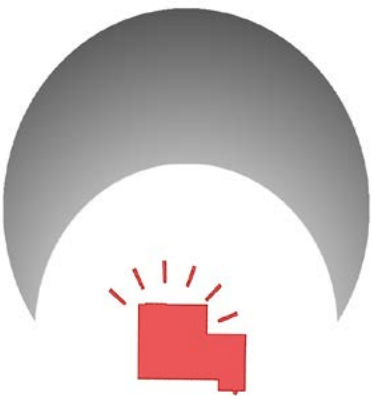
De Eindhovense laag heeft doorgaans een maximale hoogte van 17,5 meter. Rondom het Stadhuisplein geldt dat er al sprake is van hogere bestaande bebouwing. Daarom heeft de Eindhovense laag hier een maximale hoogte van 20 meter. Bestaande bebouwing mag worden opgehoogd tot 20 meter, of er kan nieuwbouw gerealiseerd worden in de Eindhovense laag.



Indicatie bouwvlak Eindhovense laag

Brainport laag

Het Stadhuisplein is groot en ruim van opzet. Daarom is juist hier ruimte om volume toe te voegen. Met name in de Brainport laag. Het concept van de tribune rondom het Stadhuis als belangrijkste gebouw op het plein geeft richting aan de invulling van de Brainport laag.



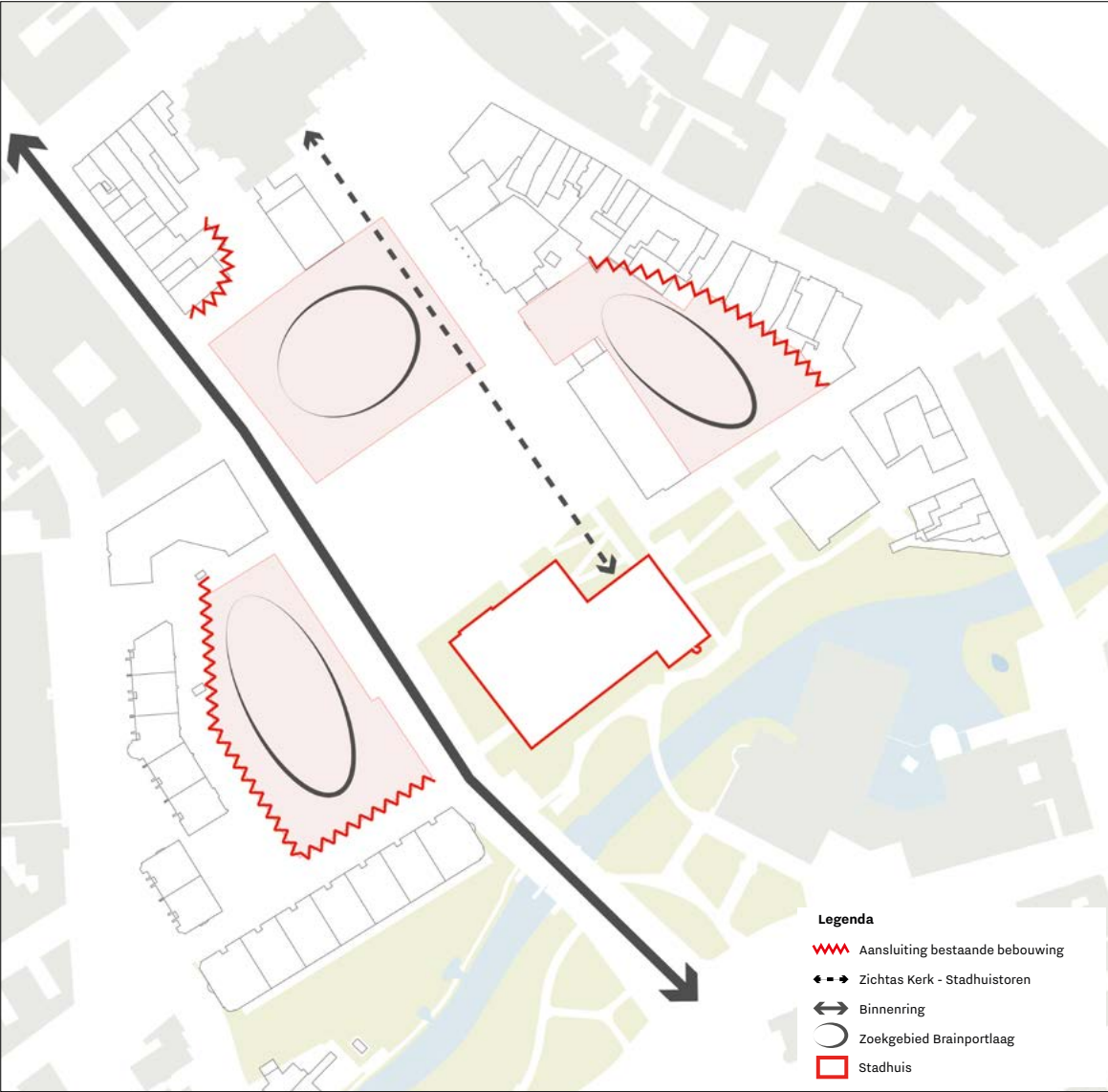
De tribune kan naar achteren hoger worden

Het Stadhuisplein ligt aan de Wal. De Wal maakt onderdeel uit van de binnenring rondom de Binnenstad en heeft al een lange geschiedenis van ontwikkelingen, die een schaa sprong betekenen ten opzichte van de dan bestaande maat: van de eerste Philipsfabriek naar de Witte Dame, van de Witte Dame naar de Regent en de Admirant. Het concept van een tribune geeft veel ruimte om volume toe te voegen. Een hoogte van 160m (XXL), zoals genoemd in de Verdichtingsvisie Binnenstad voor het focusgebied Stadhuisplein, past niet in dit concept, omdat dit om onderlinge afstemming vraagt en geen solistische gebouwen. Voor de binnenring geldt op basis van de Verdichtingsvisie Binnenstad een maximale bouwhoogte van 105 meter (XL). Die hoogte vinden we ook passend op het Stadhuisplein.

Wel achten wij het denkbaar dat een heel goed plan hoger dan de gestelde maximale hoogte uit kan komen. Indien hiermee belangrijke extra kwaliteit toegevoegd kan worden (bijv. in de vorm van het realiseren van veel extra betaalbare woningen of een bijzondere architectuur), kan dit met een raadsvoorhangbrief procedure aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Mede op basis van de diversiteit van meningen vinden we dat dit recht doet aan het debat, dat heeft plaatsgevonden in de stad.

Per ontwikkeling wordt gekeken wat het juiste plan voor die locatie is. Daarbij geldt het concept van de tribune als uitgangspunt, maar ook de bestaande bebouwing en structuur van de omgeving zijn hierin bepalend. Deze aspecten bepalen samen de bebouwingsmogelijkheden in de Brainport laag.

Het karakter en de uitstraling van de Begijnenhof worden bepaald door de Catharinakerk. Dat moet ook zo blijven. Hoogbouw dicht bij dit rijksmonument is niet acceptabel. De ruimtelijk verbinding tussen de Catharinakerk en het Stadhuis moet ook voor de toekomst behouden blijven. Dit vraagt om een juiste invulling van de Brainport laag ter hoogte van deze zichtas. Daarnaast moet hoogbouw aan de noordzijde van het Stadhuisplein altijd zorgvuldig ingepast worden in afstemming met de Catharinakerk.



Uitgangspunten Brainport laag

Voor het pleintje aan de Oude Stadsgracht geldt dat deze ook een eigen karakter heeft. De bestaande (gemeentelijke) monumenten bepalen hier de uitstraling in combinatie met het vergroende maaiveld. Om te verdichten zijn er alleen aan de noordzijde van de Oude Stadsgracht mogelijkheden.



Tribunes door samengestelde volumes vanaf linksboven: Galaxy Tower van ArchitectenCie, Eureka van Mix Architectuur, Nacka Port van Kjellander Sjöberg¹

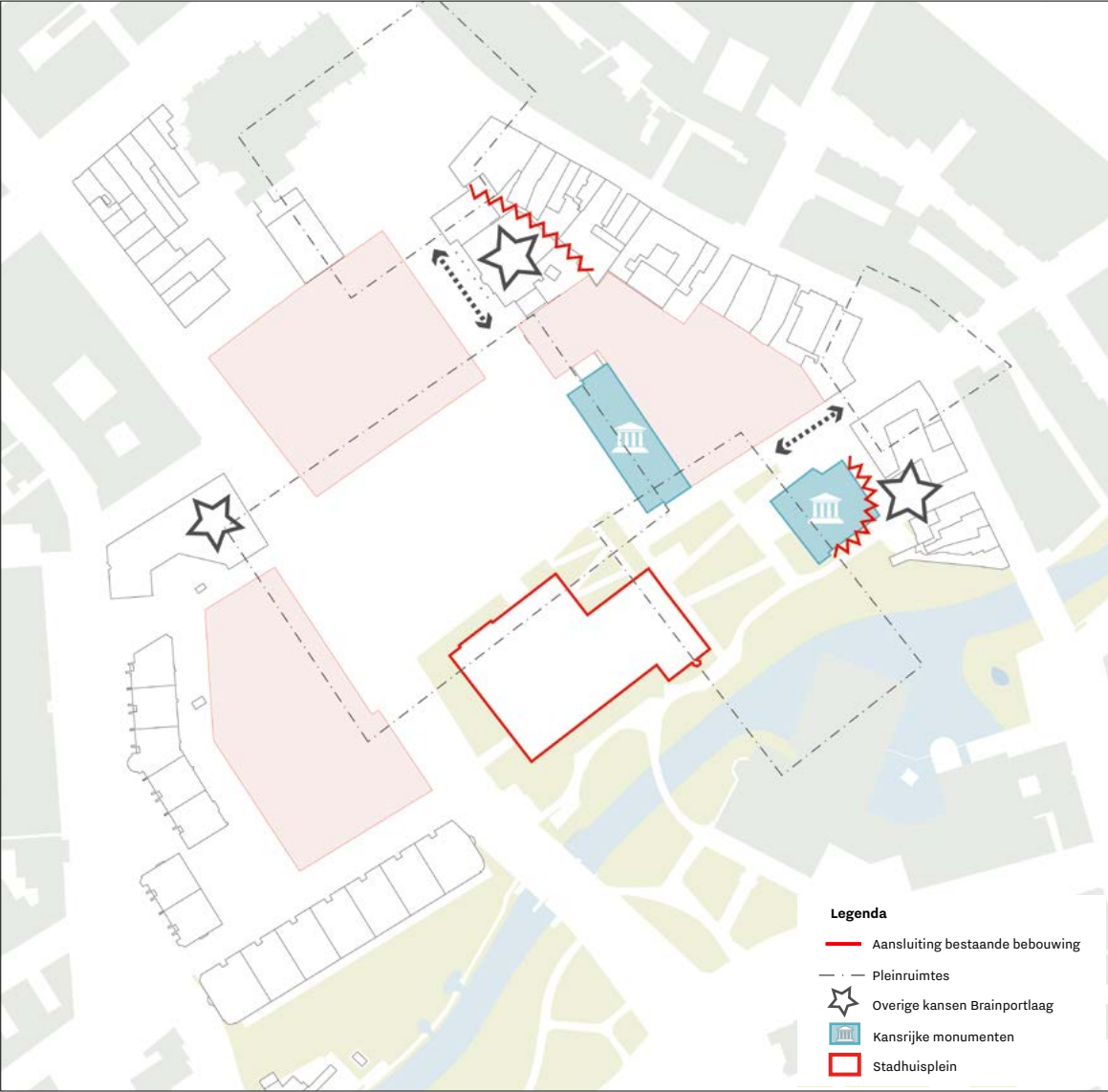
Hoogbouw is mogelijk in de zoekgebieden die aangegeven zijn op de kaart uitgangspunten Brainport laag (zie pagina 25). Daarbuiten is alleen verdichting mogelijk conform de uitgangspunten van de Verdichtingsvisie Binnenstad, zoals het suikerklontjes principe (bijzondere kleinschalige verdichting boven op de Eindhovense laag). Dit principe wordt nader toegelicht in de Verdichtingsvisie Binnenstad.

Voor een aantal locaties (met een ster aangeduid op onderstaande afbeelding) geldt dat deze bijzonder kansrijk zijn doordat zij een meerwaarde voor de stad kunnen vormen. Dat kan doordat de locatie vraagt om een verbetering, maar bijvoorbeeld ook omdat er programmatische kansen liggen.

Aspecten als bezonning, cultuurhistorie en de bestaande ruimtelijke structuur bepalen de maximale bouwhoogte per initiatief.

Deze ontwikkelingen zijn altijd maatwerk.

¹ | De getoonde referentiebeelden voldoen niet aan alle uitgangspunten in dit kader, maar dienen ter inspiratie.



Overige kansen in de Brainport laag

Uitgangspunten

- In de Brainport laag staan we hoogbouw of andere bijzondere manieren van verdichting toe.
- Het uitgangspunt van de tribunes heeft als logisch gevolg dat de invulling van de Brainport laag altijd op de tweede linie gebeurt. Naarmate de afstand tot het plein groter wordt, kan de bebouwing ook hoger zijn, met oog voor de impact op de Catharinakerk en op aansluitende bestaande bebouwing.
- Plannen die afwijken van de gestelde hoogte maar wel een belangrijke meerwaarde voor de stad op kunnen leveren, worden met een raadsvoorhangbrief procedure aan de gemeenteraad voorgelegd.

1.2 Begane grond

De begane grond van de Eindhovense laag moet bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het gebouw en moet gericht zijn op de openbare ruimte en de gebruikers van het gebouw. De plint maakt het aantrekkelijk om in het gebouw te wonen, werken of te verblijven.

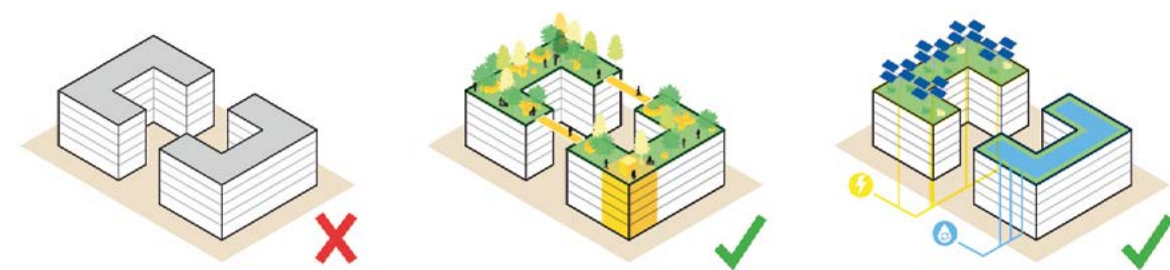
Uitgangspunten

- De plint heeft voldoende hoogte (min. 4,5m) en uitstraling om een divers programma te kunnen huisvesten. Ook voldoende draagkracht van de vloeren draagt bij aan een toekomstige programmatische flexibiliteit.
- De plint direct rondom het Stadhuisplein heeft een aantrekkelijke en/of openbare invulling. Zie ook hoofdstuk 7 over programma.
- Veel ingangen en transparantie van de begane grond zorgen voor activiteit en veiligheid. Transparantie is essentieel voor het gevoel van levendigheid aan het plein. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om gevels af te sluiten of af te plakken. Afscherming door 'groene' toepassingen zijn in overleg wel mogelijk.
- Ondersteunende voorzieningen voor bergingen en (fietsen)stallingen, afval, nutsvoorzieningen worden ingepast binnen de architectuur van het gebouw.

1.3 Daken

We willen daken in de binnenstad activeren. Een kaal of ongebruikt dak is ongewenst. Bestaande en nieuwe daken krijgen een groene en waterbergende functie, waar mogelijk in combinatie met aantrekkelijke en relevante functies zoals bewegen, verblijven, ontmoeten of energie. Bij het onderzoeken van windhinder is hinder op de Eindhovense laag een aandachtspunt.

Het activeren van daken geldt voor zowel de Eindhovense als de Brainport laag.



Activeren van daken van de Eindhovense laag

Uitgangspunten

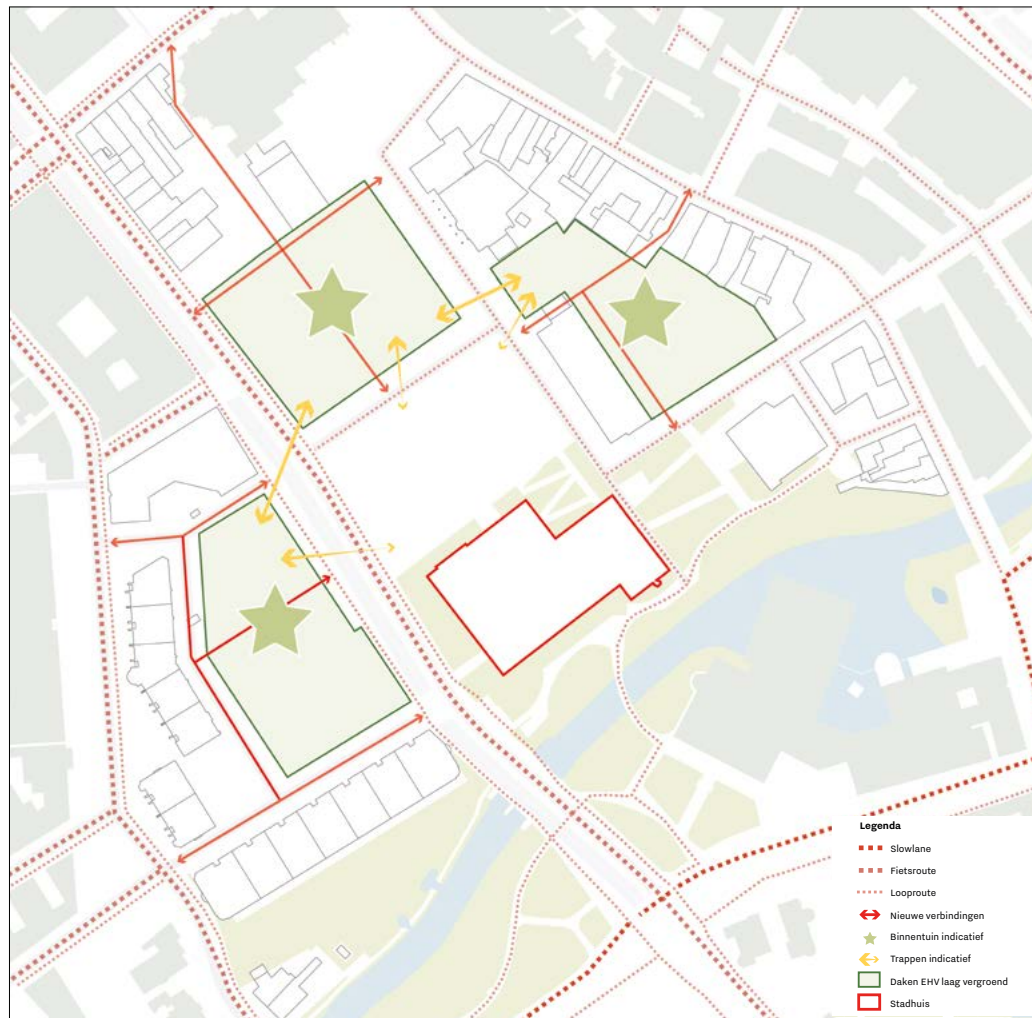
- Daken leveren extra gebruikruimte op.
- Bij bestaande en nieuwe gebouwen krijgen daken van de Eindhovense laag een functie, voor groen en biodiversiteit, waterberging, sport en spel, indien mogelijk gecombineerd met energieproductie. Dat geldt ook voor de daken van monumenten mits zorgvuldig ingepast. De eerste verdieping van de Brainport laag kan ingevuld worden met een publieke functie.
- Een opbouw in de vorm van een paviljoen is toegestaan, als het bijdraagt aan de toegankelijkheid en de groene beleving van het dak.
- Terrassen en balkons worden groen ingericht en hebben zicht op publieke ruimten als straten, pleinen en parken. We streven naar veel gevelgroen.
- Technische zaken (zoals liftschachten, klimaat- en glazenwasinstallaties) zijn aan het zicht onttrokken of geïntegreerd in de architectuur.
- Dakranden zijn óf stevig groen zichtbaar vanuit de openbare ruimte óf architectonisch geïntegreerd in de gevel.
- Collectieve daken, daktuinen en publiekstrekkende functies op hoogte zijn vanuit de openbare ruimte toegankelijk via publieke trappen, liften of hellingbanen. Deze behoren tot het gebouw en vallen onder beheer van de pandeigenaar. (zie ook afbeelding onder 1.4)
- In de bovenste verdieping van de hoogbouw kan ook een publiek programma gerealiseerd worden.

1.4 Binnenhoven en fijnmazig netwerk

We willen een binnenstad die bereikbaar en toegankelijk is. Dit betekent dat de doorwaadbaarheid van bouwblokken door bijvoorbeeld paden of straten gewaarborgd blijft. Een fijnmazig netwerk, met levendige plekken en ontmoetingsruimten draagt bij aan een sociaal veilige omgeving. Ook bij grote nieuwbouvvolumes moet het gebouw en zijn interne en externe openbare ruimte doorwaadbaar en toegankelijk blijven. Groene binnenhoven en pleinen zijn voor publiek toegankelijk, in overleg met de eigenaren.



Groene gevels en binnenhoven, Medina Eindhoven



Fijnmazig netwerk met groene binnenhoven voor voetgangers



Toegankelijk maken van daken

Uitgangspunten

- De straten sluiten aan bij het netwerk en de inrichtingsconcepten van de herinrichting van de binnenstad. Dit moet leiden tot een openbaar toegankelijk en fijnmazig voetgangersnetwerk.
- Bij blokken met een breedte > 70m dient een nieuwe doorgang gemaakt te worden.
- Nieuwe toegangen naar de binnenhoven dienen over de gehele hoogte van de Eindhovense laag gemaakt te worden met een minimale breedte van 5m.
- Vanuit sociale veiligheid zijn binnenhoven en openbare daken goed verlicht, vanaf meerdere hoeken zichtbaar en indien nodig 's avonds afsluitbaar te zijn.

1.5 Positionering (hoogbouw)volumes op Eindhovense laag

Om ervoor te zorgen dat het onderscheid tussen de Eindhovense laag en de Brainport laag goed voelbaar is, is een zorgvuldige plaatsing van de volumes op de Eindhovense laag van groot belang. Door gebruik te maken van setbacks en/of verdraaiingen boven op de Eindhovense laag ontstaat er ruimte voor een geactiveerd dak op deze laag. Samengestelde volumes geven invulling aan het tribuneprincipe.

De hoogbouw in de Brainport laag respecteert daarbij de aanwezige zichtlijnen in het historische stratenpatroon. De zichtlijn Catharinakerk - Stadhuis is daar een belangrijk voorbeeld van.

Uitgangspunten

- Nieuwe volumes in de Brainport laag mogen niet in dezelfde rooilijn als de Eindhovense laag worden geplaatst. Deze nieuwe volumes liggen altijd op de tweede linie.
- Nieuwe volumes dienen altijd met een setback of verdraaiing op de Eindhovense laag geplaatst te worden.
- Overkragingen (overhangende bouwdelen) ten opzichte van de eronder staande Eindhovense laag zijn mogelijk, maar mogen aan de zijde van het Stadhuisplein niet overheersen. Aan deze zijde blijven ze beperkt tot een incident, bijvoorbeeld ten behoeve van de toegankelijkheid van een openbaar dak.
- De Eindhovense laag kan ook lege delen/open ruimte hebben onder een nieuw volume in de Brainport laag.
- De oriëntatie van de rooilijn van de Brainport laag kan afwijken van de rooilijn van de Eindhovense laag als dit leidt tot een kwalitatief beter plan.
- Toevoegingen in de zogenaamde suikerklontjes typologie dienen aan alle zijden voorzien te zijn van een setback. Er is sprake van een alzijdig ontworpen opbouw. De grootte van de setback is afhankelijk van de ligging en het karakter van de bebouwing in de Eindhovense laag.

STEDELIJKE UITSTRALING

2.1 Massa, vorm en samenhang

De Brainport laag geeft ruimte voor verdichting. Daarin is de balans tussen diversiteit in uitstraling en het zoeken naar een nieuw ensemble de belangrijkste uitdaging. Er is ruimte voor diverse vormen van architectuur.

Samen geeft de bebouwing invulling aan de tribune rondom het Stadhuis en het Stadhuisplein en vormt een ensemble dat een bijzondere toevoeging is aan de verdichtingsopgave in de binnenstad.

Uitgangspunten

- Monolieten (grote eenvormige massa's) zijn niet toegestaan. Zowel in de invulling van de Brainport laag als de Eindhovense laag.
- Zowel de bebouwing in de Eindhovense laag als hoogbouwvolumes zijn alzijdig ontworpen.
- Er is een architectonisch onderscheid tussen de Eindhovense laag en de Brainport laag.
- Een diverse collectie van vormen, gevels en materialen met diverse hoogtes geeft invulling aan de tribunes rondom het Stadhuisplein.
- De vorm en gevel van gebouwen mogen gevarieerd zijn. Samen vormen zij een ensemble.
- De sprong van groot naar klein wordt niet in een keer gemaakt, de overgangen zijn genuanceerd. Er is sprake van een gelaagde volumeopbouw.
- Nieuwbouw in de Eindhovense laag zoekt in maat en schaal aansluiting bij de bestaande stad.
- De architectuur is hoogwaardig naar het oordeel van de supervisor en de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Ensemble

Een ensemble is een verzameling van verschillende gebouwen die samen toch een groep vormen. De samenhang in het ensemble komt tot stand door vormtaal, hoogte, kleur, verhouding, materialen en/of architectuurstijlen. De gebouwen vormen samen een stedenbouwkundige compositie. (PM bron)



Hyde Park, Hoofddorp, Barcode architects



Naturalis, Leiden Neutlings Riedijk Architecten



Hyde Park, Hoofddorp, Barcode architects



Vander Park, Moskou, Architecten Cie



Vertical City, Jakarta, MVRDV



Wonderwoods, Utrecht, MVSA Architects



Waterlandplein, Amsterdam, Architecten Cie

2.2 Materiaal en kleurgebruik

De Eindhovense laag heeft een samenhangend herkenbaar beeld van maaiveld tot dakrand. De kleuren en materialen van de volumes in de Brainport laag staan in contrast met het materiaal- en kleurgebruik van de Eindhovense laag. Beide lagen hebben een andere, eigen uitstraling.

Uitgangspunten

- Verschillende gevelstructuren binnen een tribune zorgen voor afleesbaarheid van de verschillende volumes. Dat wil zeggen dat de volumes los van elkaar te onderscheiden zijn of herkenbaar als verschillende volumes. Daarbij is aandacht voor de balans tussen contrast en overeenkomst.
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse materialisatie en onderscheidt zich van bestaande bebouwing.
- We maken gebruik van materialen die niet schadelijk zijn voor mens en milieu. Er is aandacht voor de oorsprong van de materialen en het toekomstig hergebruik.
- Om het contrast tussen de Eindhovense laag en de Brainport laag te versterken, kunnen verschillende kleuren en materialen gebruikt worden. Ook het wel of niet vergroenen van delen van de bebouwing kan hier een bijdrage aan leveren.
- We zien groene gevels als een toegevoegde waarde. Ook is er aandacht voor natuur inclusief bouwen.

De verticale stad

Het principe van de verticale stad geeft de kans om te verdichten in de binnenstad met de menselijke maat als uitgangspunt. Door het stapelen van buurten ontstaat er ruimte voor individualiteit én collectiviteit. Een grote diversiteit aan typologieën geeft antwoord op individuele woonwensen binnen een structuur die uitnodigt om te ontmoeten. Daarnaast is er ruimte voor vergroening, ook op hoogte. De verticale stad kan groeien en veranderen gedurende de tijd.



CULTUURHISTORIE

Voor het Stadhuisplein is een historisch ruimtelijke analyse opgesteld door Van Meijel. Diverse aanbevelingen uit dat rapport zijn verwerkt in specifieke uitgangspunten in dit kader. Naast in dit hoofdstuk, zijn ze ook verwerkt in hoofdstuk 1 en 2.

3.1 Erfgoed

In de directe omgeving van het Stadhuisplein liggen enkele monumenten en cultuurhistorische panden. Het uitgangspunt is dat monumenten niet worden opgetopt. Als er sprake is van een uitzonderlijk plan dat zorgt voor meerwaarde voor de stad en het monument, dan kan dit ter overweging met een raadsvoorhangbrief procedure aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Uitgangspunten

- Mits zorgvuldig ingepast is het activeren van de daken van monumenten mogelijk, evenals vergroenen en toevoegingen voor duurzame energievoorzieningen.
- Bij ontwikkelingen bij monumenten of cultuurhistorische panden moet het pand altijd autonoom herkenbaar blijven.
- Het is bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden wenselijk om een kwalitatieve impuls te geven aan de gevels. Denk hierbij aan herstel van de historie, maar ook aan een goede aanlichting of informatievoorziening.
- Aan de oostflank staat een reeks architectonisch bijzondere gebouwen van de voormalige Nederlandse Bank tot het voormalig Kantongerecht. Deze bebouwing moet gekoesterd worden en begeleidt de zichtlijn van de Catharinakerk naar het Stadhuis.
- Het Stadhuis is een gemeentelijk monument en het belangrijkste gebouw aan het plein.



Kantongerecht (beeld Property Match)

3.2 Historisch stratenpatroon

Het historisch stratenpatroon is een belangrijke drager van de cultuurhistorie van de Eindhovense binnenstad. De Wal maakt onderdeel uit van dit historisch stratenpatroon, als onderdeel van de binnenring. De binnenring onderscheidt zich ten opzichte van andere historische straten in de binnenstad door een afwijkende ontwikkeling met een breder profiel en grotere bouwvolumes. Denk hierbij aan voorbeelden als de Lichttoren met de Witte Dame.

Deze historie van de binnenring geeft aanleiding om anders met dit deel van het historisch stratenpatroon om te gaan. De hoogste bebouwing ligt daarom aan de Wal. Richting het Stratumseind neemt de hoogte af.

OPENBARE RUIMTE EN GROEN

De gemeente pakt een actieve rol in het ontwerp en de inrichting van het Stadhuisplein en omliggende openbare ruimte. We starten met een masterplan openbare ruimte voor het gebied, waarin de samenhang tussen plinten, binnenhoven, pleinen en straten wordt gelegd. Daarna volgt de uitwerking in inrichtingsplannen.

Het groen, de functie van het plein en de invulling van de plinten zijn bepalend voor de aantrekkelijkheid van het gebied. Het verplaatsen van de entree van de parkeergarage naar de Wal moet nader onderzocht worden. Ieder richt haar eigendom in binnen de kaders van het masterplan, waarin onderstaande aspecten een plek krijgen.

4.1 Openbare ruimte

Plein

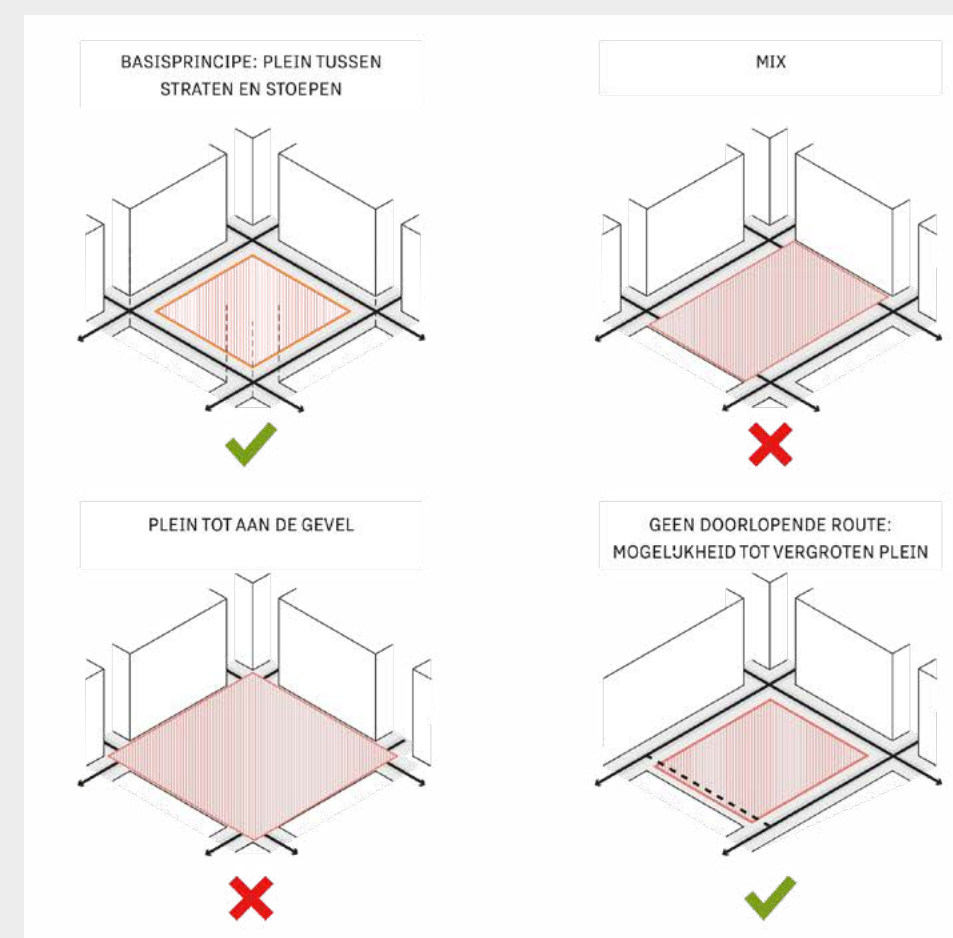
Het Stadhuisplein is één van de grote pleinen van het centrum en speelt een belangrijke rol in de beleving van de openbare ruimte, en daarmee van de stad. Waar straten vooral een doorstroomfunctie hebben, kan een plein ook een rustpunt, ontmoetingsplek of feestlocatie zijn. Het is de plek waar markten en evenementen plaatsvinden, waar het bruist en waar geëest wordt, gerouwd en getrouwd. Maar waar het de volgende ochtend ook weer heel rustig kan zijn. De grote pleinen zijn ook vaak visitekaartjes van de stad. Het laat aan bezoekers zien waar de stad voor staat. Plekken met historie, maar zeker ook eigentijds en met ruimte voor de toekomst.

Het Stadhuisplein wordt gebruikt bij evenementen, maar er is ook behoefte aan meer groen, ruimte om te bewegen, of juist rustig te zitten. Het gebruik zal dus veranderen in de tijd: per dag, per week of per seizoen. Dat vraagt om een stevige (ingetogen) basisinrichting, aangevuld met flexibele elementen. Vaste elementen vinden een plek in de randen van het plein, en afwisselend wordt het plein gevuld met andere elementen of functies.

Het Stadhuisplein heeft veel gemeen met de andere grote pleinen in de stad, maar is ook duidelijk anders. Waar we de Markt nog zouden kunnen typeren als bourgondisch gezellig en bijna 'dorps', en het 18 Septemberplein als een druk en dynamisch winkelplein, streven we bij het Stadhuisplein naar termen als representatief, hoogstedelijk, viering en (jong) monumentaal.

Het plein en de pleinzoom

Voor de herinrichting van de openbare ruimte zoeken we aansluiting bij de uitgangspunten die ook voor de rest van de binnenstad bepaald worden. Belangrijk daarbij is dat het plein als een bijzondere plek wordt gezien binnen het stratennetwerk. Onderstaande afbeelding toont het principe van het plein binnen het stratennetwerk. Basisprincipe is een plein tussen straten en stoepen. De straten en stoepen is de ruimte waar de functies in de plint en de openbare ruimte elkaar ontmoeten. Deze zogenaamde zoom van het plein kan ingezet worden voor allerlei elementen. Denk aan meubilair, kunst of groen. De zoom draagt bij aan de verblijfskwaliteit en biedt buitenruimte voor de publieke functies rondom het plein.

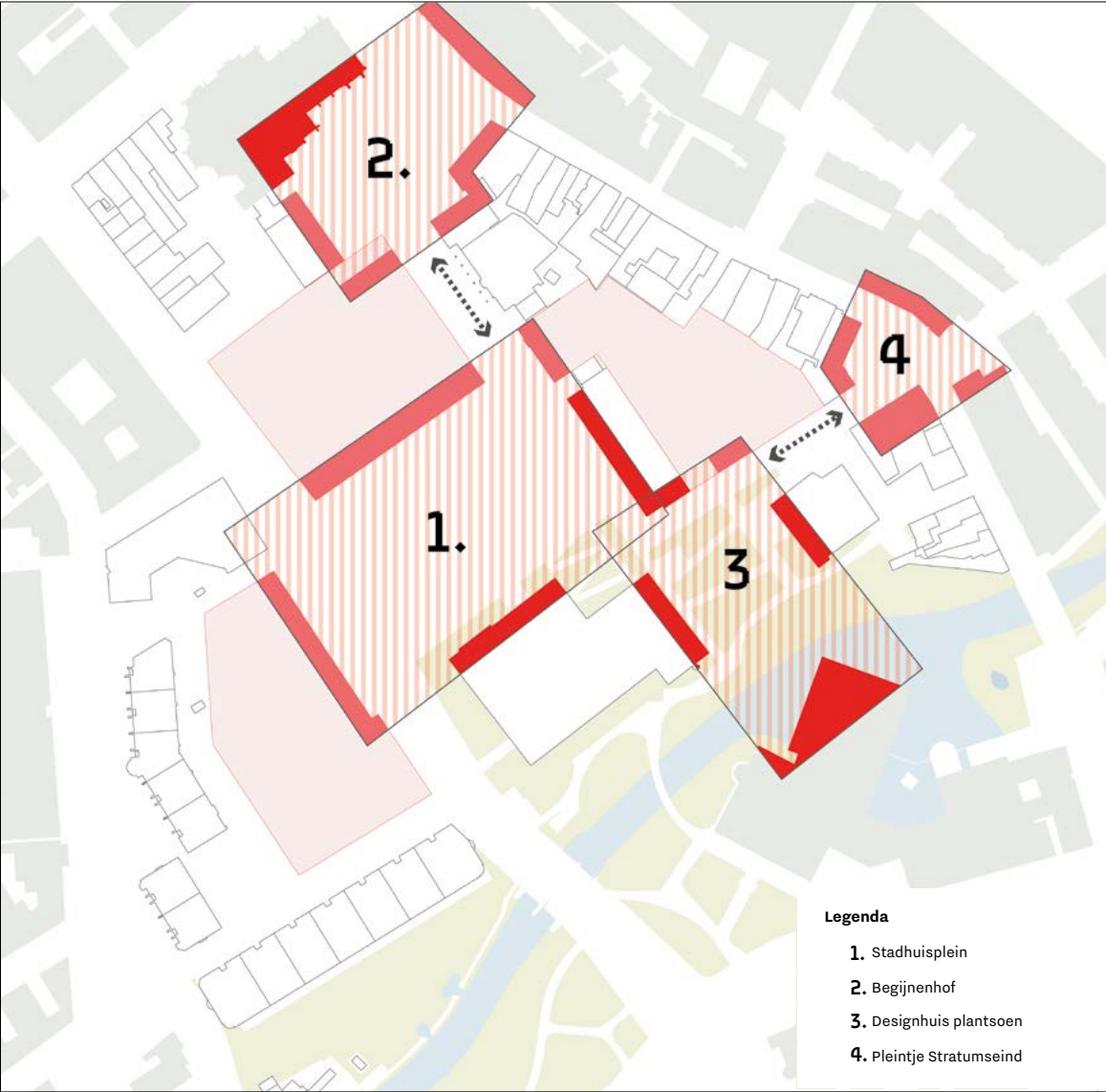


Het plein wordt via een nieuw aan te leggen stratennetwerk letterlijk verbonden met andere pleinen en plekken in het centrum. Binnenhoven en doorsteekjes in ontwikkelingen rondom het Stadhuisplein zorgen voor een fijnmazige aansluiting van het plein met de omgeving. Samen met de herinrichting van de Wal tot een autoluwe en groene stadsboulevard en het doortrekken van het Dommelpark rond het Stadhuis, ligt het Stadhuisplein sterker in het stedelijk weefsel van het centrum.

We kiezen voor een groene omgeving met een gedeeltelijk verhard plein, waarmee we aangeven dat groen het vertrekpunt is in plaats van dat we op zoek gaan naar mogelijkheden om te vergroenen.

Overige stedelijke pleinruimtes

Er zijn nog drie pleinruimtes te onderscheiden binnen het plangebied. Het plein naast de Catharinakerk ontleent zijn identiteit vooral aan de Catharinakerk en de vele functionele elementen die hier een plek hebben. Deze pleinruimte verdient een upgrade. Het plein tussen het Stadhuis en Designhuis krijgt momenteel een nieuwe groene inrichting en in 2022 wordt het pleintje op Stratumseind heringericht.



Opbouw van de stedelijke ruimtes

Wal, Begijnenhof en Oude Stadsgracht

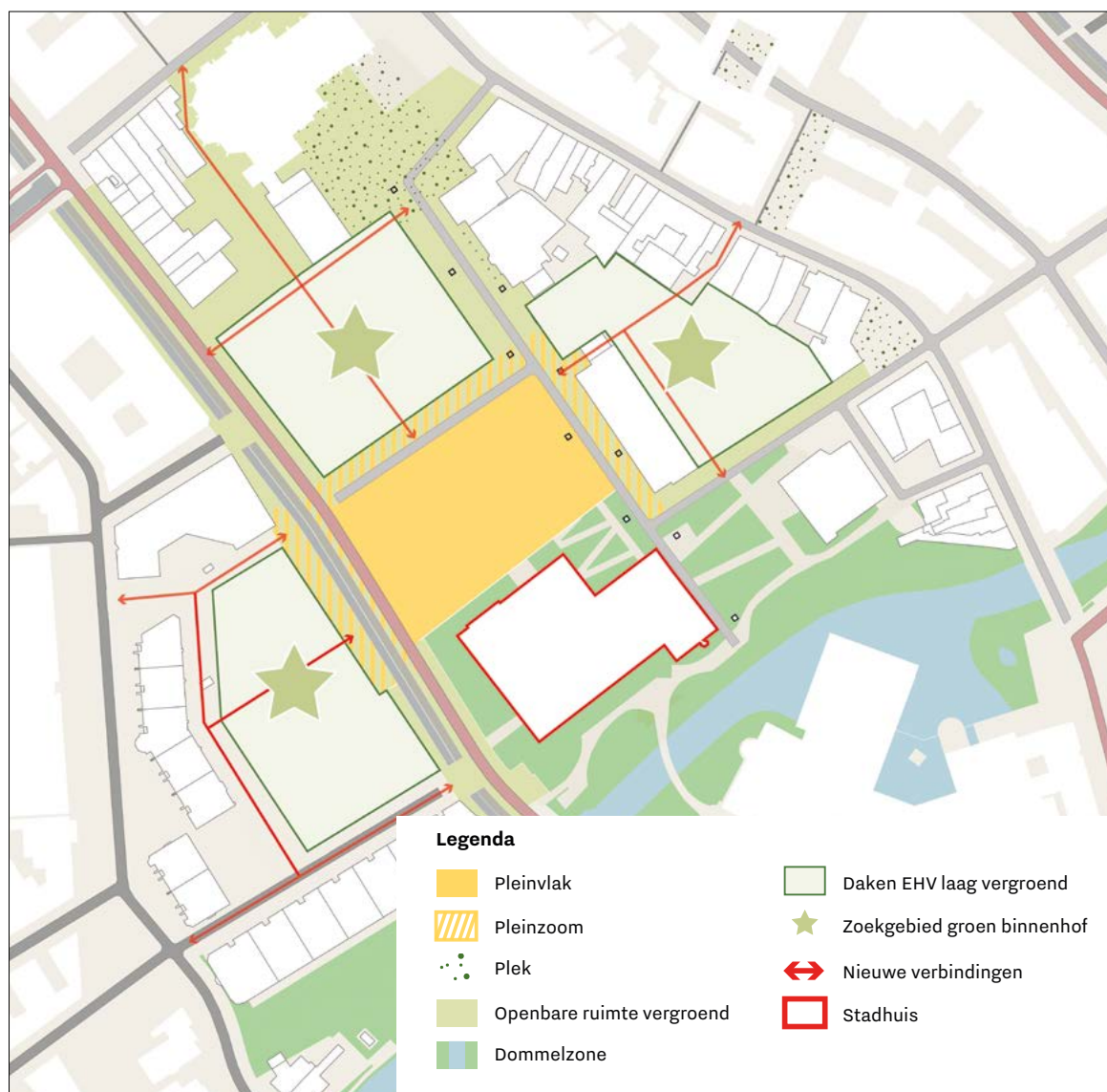
Alle pleinen staan met elkaar in verbinding en binnen het plangebied bevindt zich naast het Stadhuisplein meer openbare ruimte. Denk hierbij aan de Wal, de Begijnenhof en de Oude Stadsgracht. Deze spelen een belangrijke rol als het gaat om de verankering van de omgeving in het binnenstedelijk weefsel. De inrichting van deze verbindende ruimtes volgt het stoep-sstraat-stoep principe en geeft een tijdloos en modern straatbeeld, door de asfalt rijloper tussen een accentband van natuursteen en aan weerszijden de steen met Eindhovense signatuur. Met name de nieuwe inrichting van de Wal kan bepalend zijn. Voor die laatste geldt dat de inrichtingsprincipes zoals toegepast op de Vestdijk leidend zijn.



Vestdijk als referentiebeeld voor de Wal

Uitgangspunten openbare ruimte

- Ruimtelijke basis: verankering in het stedelijk netwerk.
 - Groen en ook water als vertrekpunt voor de herinrichting.
 - Uniek plein binnen de omlijsting van groen en stratennetwerk.
 - Ruimte voor innovatieve ontwerp oplossingen.
 - Aandacht voor aanhaking van binnenhoven, doorsteekjes en trappen naar daklandschap.
- Interactie met de plinten in de zoom. Naast groen is hier ook ruimte voor kunstwerken, banken, planten, intieme verlichting, voorzieningen.
- Auto's (en zoveel mogelijk fietsers) van het pleinvlak af.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt in een vroeg stadium een oplossing bedacht voor afvalinzameling, bevoorrading, laden en lossen, die de openbare ruimte niet mogen belasten. Noodzakelijke ruimte voor hulpdiensten wordt slim ingepast in het ontwerp.

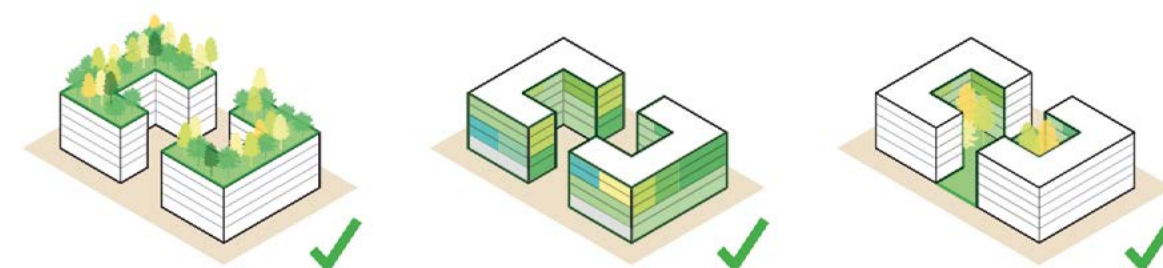


Uitgangspunten inrichting openbare ruimte

4.2 Groen en water

Een toekomstbestendige stad is ook een klimaatadaptieve stad. Natuurinclusieve maatregelen zoals vergroening en watergerichte maatregelen dragen bij aan het klimaatadaptief maken van de binnenstad. Het Stadhuisplein kenmerkt zich momenteel door een grijs en versteend uiterlijk. Terwijl groen juist een essentiële bijdrage levert aan een gezonde, leefbare en toekomstbestendige stad. Met klimaatadaptieve maatregelen (vergroenen en water management) wapenen we ons tegen de gevolgen van hittegolven, langere periodes van droogte en heviger regenbuien. Verharding houdt hitte vast, ook 's nachts en door groen en waar mogelijk ook water toe te voegen is hitte te bestrijden. Ook de nabijheid van de Dommel biedt hier veel kansen. De Dommel in een groene setting levert de achtergrond waarvoor het Stadhuis staat.

Groen kan de historische structuren benadrukken of de historie kan inspiratiebron zijn voor het terugbrengen van groen en water. Het toegepaste groen heeft meerdere functies. Functioneel groen heeft naast recreatief gebruik een waarde voor schaduwwerking, verdamping, biodiversiteit, productie en/of waterberging.



Uitgangspunten

- Om onder andere de klimaatadaptatie te versterken wordt zoveel mogelijk groen en blauw toegevoegd.
- Groen is vertrekpunt. Er wordt gestreefd naar maximale vergroening van de openbare ruimte en gebouwen, denk aan gevels, balkons en daken. Groen is een belangrijk onderdeel van de randen rondom het plein.
- Verharde binnenhoven zijn niet acceptabel. Binnenhoven worden ingezet om door middel van een groene invulling het verblijfsklimaat te verbeteren.
- Groen, met name aan de oostflank, kan de verbinding richting de Catharinakerk begeleiden en tegelijkertijd ruimte bieden aan kunst.
- Rondom het Stadhuis wordt het groen verder versterkt.
- De Wal krijgt dezelfde groene uitstraling als de Vestdijk.
- Onderzoek naar toevoegen van nieuwe waterstructuren.
- Groene gevels zijn van toegevoegde waarde. Ook is er aandacht voor natuurinclusief bouwen.

4.3 Kunst in de openbare ruimte

Op en rondom het Stadhuisplein is veel beeldende kunst in de openbare ruimte aanwezig. In de loop van de jaren is dit uitgegroeid tot een aanzienlijke collectie. In de huidige setting komen deze kunstuitingen niet altijd volledig tot zijn recht.

De herinrichting van de locatie is bij uitstek het moment om deze kunstelementen op hun waarde in te schatten en waar mogelijk opnieuw in te passen, al dan niet in een groene setting. De zoom rondom het plein biedt de mogelijkheden hiervoor. Het is van belang dat de plaatsing niet alleen in de context van het plein, maar in die van de hele binnenstad bekeken wordt.

5

DUURZAAMHEID

We streven naar een gezonde en toekomstbestendige binnenstad. Bebouwing wordt voorzien van duurzame energie, gezonde en circulaire materialen worden toegepast en de bebouwing speelt beter in op de gevolgen van klimaatverandering. Er wordt ingezet op een zo groot mogelijke bijdrage aan de beperking van de CO₂ emissie.

Beschikbare duurzame bronnen worden zo efficiënt mogelijk benut. De potentie van de bodem wordt als eerste benut. De energievoorziening wordt gebiedsgericht georganiseerd door een Smart Thermal Grid (STG). Een warmtenetwerk met vooraf bepaalde bronposities waarmee optimaal gebruik gemaakt wordt van beschikbare WKO- en aanvullende bronnen. Met de verduurzaming van Stadhuis en Stadhuistoren is de start met het STG al gemaakt.

Alle gebruikte materialen zijn vrij van stoffen die voorkomen op de Rode Lijst van LBC/TNS. Materiaalgebruik wordt geregistreerd zodat bekend is waar welk materiaal is toegepast en altijd duidelijk is welke grondstoffen hierdoor later geleverd kunnen worden en welke waarde dat vertegenwoordigt.

Uitgangspunten

- Alle nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op het warmtenetwerk.
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame, gezonde, herbruikbare, circulaire materialen. Waar mogelijk wordt flexibel en demontabel gebouwd.

6

MOBILITEIT

Voor het gehele centrum geldt dat dit vooral het domein is van voetgangers en fietsers. De auto is te gast. We zetten in op duurzame mobiliteit, minimalisering van en het zoveel mogelijk terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen. Lopen, fietsen, deel-mobiliteit en het gebruik van openbaar vervoer wordt bevorderd op en rond het Stadhuisplein. Ook een gezamenlijk inlever- en uitgiftepunt voor pakketdiensten draagt bij aan duurzame mobiliteitsoplossingen.

Voor auto- , fietsparkeren en (deel)mobiliteit gelden de uitgangspunten volgens de dan geldende parkeernormennota. Omdat er al veel (ondergrondse) parkeervoorzieningen aanwezig zijn in deze omgeving, zijn nieuwe autoparkeervoorzieningen niet nodig. Uitbreiding op de bestaande parkeervoorzieningen is alleen toegestaan onder het plot aan de noord-zijde van het plein. De resterende parkeerbehoefte van alle andere ontwikkelingen wordt geminimaliseerd door de inzet van duurzame mobiliteitsoplossingen (m.n. deelmobiliteit; mobiliteitsplan) en wordt binnen de ontwikkeling opgevangen. Daarnaast wordt in de openbare ruimte gereserveerd voor het stallen van deelmobiliteit (elektrische deelfietsen en deelscooters) zodat het herkenbaar, zichtbaar en aantrekkelijk is.

Er is behoefte aan meer openbaar fietsparkeren. Een voorziening voor 500 – 750 fietsparkeerplekken moet worden geïntegreerd in een gebouw met ruimte voor 100 tweewielige deelfoertuigen/deelfietsen en uitstekend toegankelijk zijn en bij voorkeur op maaiveld. Oplossingen op -1 of +1 zijn ook mogelijk, mits goed en makkelijk toegankelijk. Recent zijn de kwaliteitseisen voor gebouwd fietsparkeren vastgesteld.

Uitgangspunten

- Collectieve mobiliteitsoplossingen voor alle nieuwe ontwikkelingen samen.
- De parkeerbehoefte (auto) voor bezoek wordt opgevangen in de reeds beschikbare openbare parkeergarages in het centrum. Alleen voor deelmobiliteit geldt een uitzondering.
- Goede (collectieve) voorzieningen voor deelmobiliteit liggen op een aantrekkelijke, toegankelijke en zichtbare locatie voor gebruikers.
- Een openbare fietsenstalling (al dan niet gecombineerd met de stalling voor de ontwikkelingen) maakt onderdeel uit van de ontwikkeling.
- Onderzoek naar verplaatsen entree parkeergarage naar de Wal.

PROGRAMMA

Het Stadhuisplein vraagt om invulling van de bebouwing die bijdraagt aan het huiskamer-gevoel in een stedelijke omgeving. Een mix van functies waaronder wonen, werken, horeca (beperkt), ontspanning en zorg dragen bij aan een omgeving waar op verschillende momenten van de dag reuring is.

7.1 Wonen

Kwantiteit

In het Woonprogramma zijn uitgangspunten benoemd met het doel dat huidige en toekomstige inwoners van onze stad een passende woning kunnen vinden. Voor nieuwe ontwikkelingen gaat het anno 2021 om de percentages in de volgende tabel:

CATEGORIE	AANDEEL	PRUSPEIL 2021
Huur		
Sociale huur	20%	< € 752,33
Middenhuur	20%	€ 752,33 - € 1.000
Duur	5%	> € 1.000
Koop		
Goedkoop	30%	< 210.000
Middelduur	15%	€ 210.000 - € 360.000
Duur	10%	> € 360.000

Voor de ontwikkelingen op het plot aan de noordzijde zijn eerder afspraken gemaakt ten aanzien van het programma. Deze ontwikkeling telt dan ook niet mee in de procentuele verdeling van het programma. Naar verhouding worden er momenteel te veel middeldure en dure huurwoningen toegevoegd en te weinig goedkope koopwoningen. Een uitdaging is om juist de categorie van goedkope koop – al dan niet in combinatie met een slimme financieringsconstructie – een plaats te geven binnen het gebied Stadhuisplein.

Kwaliteit

Omdat de woonwensen mede door de Corona-pandemie zijn veranderd, zal het essentieel zijn om in de binnenstad innovatieve projecten te ontwikkelen van uitstekende (woon-) kwaliteit. Hierbij moet onder andere ingesprongen worden op de wens van mensen om meer ruimte te hebben voor het (thuis)werken en voor meer sociaal contact. De sleutel voor aantrekkelijke woonprojecten ligt hierdoor naast de kwaliteit van de woningen zelf, zeker ook bij een boeiende functiemix, bij extra (gedeelde) voorzieningen en bij een hoge kwaliteit van de (semi-) publieke ruimte. Voorbeelden zijn:

- Co-working ruimten: in plaats van één of twee extra werkkamers per appartement, kunnen er gezamenlijke (thuis)werkruimten in het gebouw worden ingericht, waar goede werkvoorzieningen zijn (koffiehoek, dataverbindingen, copyshop, vergaderlokalen) en waar ook kruisbestuiving tussen gebruikers wordt gefaciliteerd.
- Gedeelde ruimten, zowel binnen als buiten: bewoners en andere gebruikers moeten elkaar kunnen ontmoeten, een feestje kunnen geven, of gewoon even buiten kunnen genieten van het zonnetje. Per appartement is de ruimte vaak te beperkt en zijn de kosten te hoog, maar voor het geheel kan dit wel worden gerealiseerd. Bewoners moeten zich ook in tijden van een pandemie veilig voelen in het gebouw. Hiervoor moeten de entree, gangen, liften, etc. ruimer worden dan vandaag.
- Gedeelde voorzieningen, bijvoorbeeld een ruimte om te sporten, waar de was kan worden gedaan, een werkatelier om te klussen, enzovoort.
- Bied plaats aan vernieuwende woonvormen, zoals woongemeenschappen, of aan intensieve mix van verschillende bewonersgroepen die elkaar willen ondersteunen.

Uitgangspunten

- Woningbouwaanbod van de nieuwe ontwikkelingen (exclusief plot aan de noordzijde) tezamen conform het dan geldende Woonprogramma.
- Afwijken van het woonprogramma is mogelijk als daarmee voorzien wordt in een tekort aan een woningtype in de binnenstad, en wordt ter afweging met een raadsvoorhangbrief procedure aan de gemeenteraad voorgelegd.
- Grootschalige appartementsgebouwen kennen co-working ruimten, gedeelde ruimten en gedeelde voorzieningen.

7.2 Plinten

De aantrekkingskracht van de omgeving wordt voor een belangrijk deel gevormd door de plinten, de begane grond. Het gaat hier vaak maar om 10% van een gebouw, maar zorgt voor 90% van de beleving van de stad. De plint vormt samen met de openbare ruimte de drager van het samenhangende geheel van de verblijfskwaliteit op straatniveau en is onontbeerlijk voor aantrekkelijke stedelijke woon-, werk- en verblijfsmilieus. Met de nieuwe ontwikkelingen komen er veel meters aan plintruimte bij die op een kwalitatieve manier geactiveerd moeten worden.

Om de samenhang te waarborgen is een gezamenlijke, integrale plintenstrategie een belangrijke voorwaarde voor succes. De strategie bevat in ieder geval een duidelijke omschrijving van de gewenste positionering van het gebied, een inhoudelijke verdeling van de plint op functie en brancheniveau, de samenwerkingsvorm van de eigenaren en de manier waarop het curatorschap wordt uitgevoerd.

De markt en haar aanbod is dynamisch, in de loop van de tijd zullen zich elke keer nieuwe kansen en knelpunten openbaren. Dit vraagt om een flexibele aanpak van alle betrokkenen. Er is geen standaard aanpak. Ieder gebouw, iedere plint is door zijn ligging en volume uniek en de dynamiek van de markt vraagt steeds om het vermogen tot aanpassing en bijsturing. Daarom kiezen we niet voor een vooraf ‘bedachte’ invulling per plint, maar vragen we om het belang van de kwaliteit van de plint verankerd te laten zijn in het denken en handelen van alle betrokkenen.

Rond het Stadhuisplein streven we naar voorzieningen en activiteiten die iets toevoegen aan het bestaand programma in de stad en op een breed publiek gericht zijn. Er is een hoge mate van synergie tussen events, innovatie, cultuur, expositie en uitgaan. Er zijn diverse functies die kunnen landen rondom het plein. Denk aan (maatschappelijk) dienstverlening, sport, welzijn, zorg, onderwijs (lagere school, kinderopvang, buitenschoolse opvang), vrije beroepen, cultuur, horeca (beperkt en onder voorwaarden), kantoor (incl. trainingsruimten) creatieve industrie, maker-spaces, ateliers. Een hotel behoort wel tot de mogelijkheden, maar moet een aanvulling zijn op het huidige aanbod, vanwege de verzadiging van de zakelijk hotelmarkt.

Ruimte boven het niveau van de plint wordt voornamelijk ingezet met de functie wonen. Daarnaast is er beperkt ruimte voor andere functies.

Uitgangspunten

- Om de samenhang te waarborgen is een gezamenlijke, integrale plintenstrategie een belangrijke voorwaarde voor succes.
- De plint niet direct aan het Stadhuisplein gelegen (aan de Oude Stadsgracht, Begijnenhof of aan een nieuw te creëren binnenhof) kan ook de functie van wonen krijgen. Gemeenschappelijke voorzieningen genoemd in 7.1 kunnen ook invulling geven aan de plinten.
- Het overige aanbod in de plint, niet zijnde woningen, bestaat uit:
 - 40% van de totale plint: een mix van maker spaces en ateliers, co-working spaces, commerciële dienstverlening, vrije beroepen, horeca inclusief consumentgericht hotel (horeca beperkt en onder voorwaarden).
 - 40% van de totale plint: een mix van zorg en welzijn, onderwijs, kinderopvang, speellandschap, sport, kunst en cultuur, oplossingen voor bewoners en bezoekers zoals gezamenlijke ruimtes voor ontmoeting/verblijf en voorzieningen zoals (openbare) wasserettes en klus-/hobbyruimtes.
 - 20% activatie van de ruimte door aanbod van groen en eventueel water. Oplossingen voor mobiliteitsvraagstukken, zoals ingangen voor fiets en auto parkeren.
- Plinten dienen een multifunctionele invulling te krijgen waarbij de financiële opbrengst van ondergeschikt belang is.

7.3 Plein

Het Stadhuisplein is en blijft een plein waar ruimte is voor kleine en grote evenementen. Het aantal evenementen wijzigt niet. Het huidige locatieprofiel blijft leidend. Dit betekent concreet dat grootschalige evenementen dus op Stadhuisplein plaats kunnen blijven vinden, evenals manifestaties. Bij actualisatie van het locatieprofiel is de kans groot dat het Stadhuisplein de functie van evenementen- en manifestatieplein behoudt. Er blijft ook plek voor urban sporters op het plein. Een veranderende inrichting kan gevolgen hebben voor het aantal en de aard van evenementen. Dat moet afgestemd worden met het dan geldende locatieprofielen.

Uitgangspunten

- Het Stadhuisplein blijft de plek in de stad voor grootschalige evenementen en manifestaties.
- Een nieuwe inrichting wordt afgestemd op het dan geldende locatieprofiel.
- Groen geldt als vertrekpunt bij de herinrichting.
- Er blijft ruimte voor urban sporters.



VEILIGHEID

8.1 Veiligheid

Fysieke en sociale veiligheid zijn essentieel om rondom het Stadhuisplein prettig te kunnen wonen, werken en verblijven. We willen ontwikkelaars uitdagen om op innovatieve wijze de fysieke veiligheid in en om de gebouwen te borgen. Als vanzelfsprekend is er bij elke ontwikkeling aandacht voor bereikbaarheid en opstelruimte voor hulpdiensten en is de handreiking ‘Brandveiligheid in hoge gebouwen’ (SBRCURnet, 2014) van toepassing bij hoogbouw.

Sociale veiligheid is een belangrijk uitgangspunt voor een leefbare binnenstad. Nieuwe initiatieven gaan gepaard met een duidelijke visie over hoe ontmoeting en verbinding worden gestimuleerd in en rondom het gebouw. Ook grote bouwmassa's hebben voldoende menselijke maat en verliezen de sociale component niet uit het oog. Nieuwe ontwikkelingen voldoen aan het VN Verdrag voor gelijke rechten voor mensen met een beperking.

Uitgangspunten

- Collectieve ruimten en ontmoetingsplekken zijn uitnodigend en van goede kwaliteit. Ze werken tegen anonimiteit en eenzaamheid en vergroten het wooncomfort.
- Stallingen, liften en trappenhuizen worden zo transparant mogelijk vormgegeven om anonieme ruimtes tegen te gaan.

8.2 Zon en schaduw

In de Verdichtingsvisie Binnenstad is het Stadhuisplein aangewezen als één van de zogenaamde sunspots in de binnenstad. Dat wil zeggen dat we het Stadhuisplein zien als een plek waar altijd voldoende zon blijft voor een aangenaam verblijfsklimaat. Tegelijkertijd kan te veel zon ook nadelig zijn voor het verblijfsklimaat.

Daarom is bij de gekozen principes voor de invulling van de Brainport laag rondom het plein rekening gehouden met de positie van de zon t.o.v. het Stadhuisplein. Zo ontstaat er wel schaduw, maar is er ook ruimte voor zon.

Uitgangspunten zon

- Bij elk plan moet de initiatiefnemer een bezonningsonderzoek laten doen naar de effecten van het plan op de directe omgeving en de sunspot.
- Met name de bebouwing ten westen van de Wal heeft invloed op de bezonning van het Stadhuisplein en moet zorgvuldig ontworpen worden.

8.3 Wind

Daarnaast is aandacht voor wind en windhinder ook essentieel voor een prettig verblijfsklimaat. Samen met zon en schaduw speelt wind een belangrijke rol bij het microklimaat dat op en rondom het plein ontstaat. Door te kiezen voor een opzet van een Eindhovense laag met daarboven een Brainport laag, worden rechte gebouwen en de bijbehorende valwinden voorkomen. De verblijfskwaliteit is niet alleen op het Stadhuisplein van belang maar ook een aandachtspunt is in de omliggende omgeving, de nieuwe steegjes, binnenhoven en openbare daken.

Uitgangspunten wind

- Bij elk plan moet de initiatiefnemer een windhinderonderzoek laten doen. Resultaten dienen afgestemd te worden met de gemeente.
- Zoals opgenomen in de Beleidsregel Windhinder Eindhoven moet windhinder en windgevaar conform NEN 8100:2006 in beeld worden gebracht.
- Uitgangspunt is dat er verblijfskwaliteit blijft bestaan voor de omliggende omgeving. Als uit onderzoek blijkt dat er sprake is van negatieve effecten moeten in overleg met de gemeente verbeteringen in het ontwerp worden gedaan.

8.4 Sport en bewegen

Door sport en bewegen te faciliteren ontstaat de hele dag reuring en trek naar het Stadhuisplein. Aandacht voor sport en bewegen is heel eenvoudig te organiseren. Het gaat niet om grote investeringen maar vooral om integratie in het ontwerp. We onderscheiden twee hoofddoelgroepen voor sport en bewegen in dit gebied: bewoners van het Stadhuisplein en directe omgeving (inclusief werknemers kantoren/gemeente) en urban sporters.

Bewoners

Met een visueel afspreekpunt vanwaar mensen samen kunnen gaan hardlopen of fietsen krijgt het Stadhuisplein op eenvoudige wijze expliciet een sportfunctie en een gezonde uitstraling mee. Vanaf deze plek zijn ren- of fietsroutes richting Gennepers Parken te volgen. Maar bijvoorbeeld ook in relatie tot ANWB-routes en het Rondje Eindhoven.

Een door planten omgeven grasveldje voor bootcamps clubs, yoga en tai chi in de openbare ruimte is gewenst. Dit hoeft niet groot te zijn, kan ook een strip zijn, wel liefst een rechthoek met groepjes van zit-elementen. Het is belangrijk dat hier licht is tot laat op de avond.

Urban sporters

Door banken aan weerszijden van een helling te plaatsen kunnen skateboarders, skaters en fietser er gebruik van maken. Daarnaast worden skaters en skateboarders maar ook freerunners heel blij van trappen en leuning. De community denkt graag mee over geschikt meubilair. Ook gevels die niet haaks de straat raken maar doorlopen in het trottoir en als skateramp gebruikt kunnen worden, zouden uniek zijn in Eindhoven. Je zou ook nog kunnen denken aan een skate 'goot'. Deze kan ook dienen als waterberging bij ernstige regenbuien.



Referentiebeelden voorzieningen urban sporters

Uitgangspunten sport en bewegen

- In de openbare ruimte voorzieningen treffen voor het faciliteren van bewegen en sporten.





C

UITVOERING

1

ONTWIKKELSTRATEGIE

De wens om het Stadhuisplein te transformeren naar een uniek en aansprekend geheel staat centraal in dit Integraal Gebiedskader. In dit deel de vraag: Hoe kunnen we dat bereiken? Gezien de urgentie in de bouwopgave speelt de factor tijd tevens een belangrijke rol.

Aangezien de gemeente weinig grond in bezit heeft en verschillende partijen grondposities hebben, neemt de gemeente een regisserende, kaderstellende en faciliterende rol op zich ten opzichte van initiatieven. Er wordt door de gemeente geen apart ontwikkelbedrijf opgericht voor de totale gebiedsontwikkeling. Daarvoor zijn er te veel partijen met ieder een eigen strategie. De transformatie vraagt echter wel om afstemming.

Proces

De gemeente stelt een procesmanager aan om op hoofdlijnen de initiatieven in overeenstemming te brengen met het kader. De procesmanager is geen (nieuwe of extra) supervisor. Hij staat niet boven de partijen, maar beweegt zich tussen de partijen die actief zijn op en aan het Stadhuisplein. Naast de vertaling van kaders, wordt afstemming gezocht in de fasering en organisatie van samenspraak en over de inzet van planologische instrumenten en onderzoeken.

Inhoud

Bouwplannen

De ontwikkeling van de bouwplannen is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partijen. De gezamenlijke afstemming richt zich op de thema's waarvoor in principe de ontwikkelaar aan zet is en waar kansen liggen in de totale gebiedsontwikkeling, zoals het woningbouwprogramma, de invulling van de plinten, het groenplan, het mobiliteitsplan, de afvalinzameling, de energievisie en het stedenbouwkundig ensemble van gebouwen. Hiervoor zullen we als gemeente het initiatief nemen.

Masterplan openbare ruimte

De gemeente pakt een actieve rol in het ontwerp en de inrichting van het Stadhuisplein en omliggende openbare ruimte. De gemeente start met een masterplan openbare ruimte voor het gebied, waarin de samenhang tussen plinten, binnenhoven, pleinen en straten wordt gelegd. Daarna volgt de uitwerking in inrichtingsplannen.

De functie van het plein en de invulling van de plinten zijn bepalend voor de aantrekkelijkheid van het gebied en het verplaatsen van de entree van de parkeergarage moet nader onderzocht worden. Ieder richt haar eigendom in binnen de kaders van het masterplan.

Direct na besluitvorming over het Integraal Gebiedskader door de raad zal de regie ter hand worden genomen. Het streven is om voor het eind van het jaar tot afspraken met de marktpartijen te komen. De gemeente zal in het najaar van 2021 starten met het opstellen van een masterplan openbare ruimte.

2

BUSINESSCASE | FINANCIËN

Het Integraal Gebiedskader Stadhuisplein geeft geen invulling aan de bouwplannen en welke financiële consequenties hiermee samen gaan. Wel kunnen, in lijn met de uitgangspunten, hiervoor 'spelregels' worden opgesteld:

- De kosten voor bouwplannen worden door de ontwikkelaars betaald, ook de kosten die de gemeente daarvoor maakt. Via een plankostenbrief wordt een voorschot in rekening gebracht en via een anterieure overeenkomst wordt geborgd dat kosten verhaald worden.
- Ontwerp- en investeringskosten in de openbare ruimte moeten op basis van de Wro gedeeltelijk verhaald worden op de ontwikkelaars.
- Het overige deel is voor rekening van de gemeente en betreft met name de ontwerp- en inrichtingskosten voor de openbare ruimte. Uitgaand van herinrichten van alle openbare ruimte binnen het plangebied op het inrichtingsniveau van een centrumlocatie zijn de overige kosten voor de gemeente voorlopig geraamd op 9 miljoen euro (prijspeil 2021). De nu aanwezige raming is een grove indicatieve inschatting binnen bepaalde bandbreedtes en uitgangspunten. De kosten zullen nader uitgewerkt worden op basis van het op te stellen Masterplan. Met het vaststellen van dit voorstel is nog geen dekking voorhanden. Dat betekent dat middelen vrijgemaakt zullen moeten worden via mogelijke interne en/of externe dekkingsbronnen. Hiervoor zullen op termijn dossiers ter besluitvorming aan u voorgelegd worden.
- De kosten van parkeergarages (aanpassing, uitbreiding of sanering) zijn nog niet opgenomen in het bovenstaande bedrag van € 9 miljoen (pp 2021). De gemeente start na vaststelling van het gebiedskader, met het opstellen van een masterplan openbare ruimte. Parkeren is een integraal onderwerp van het masterplan.

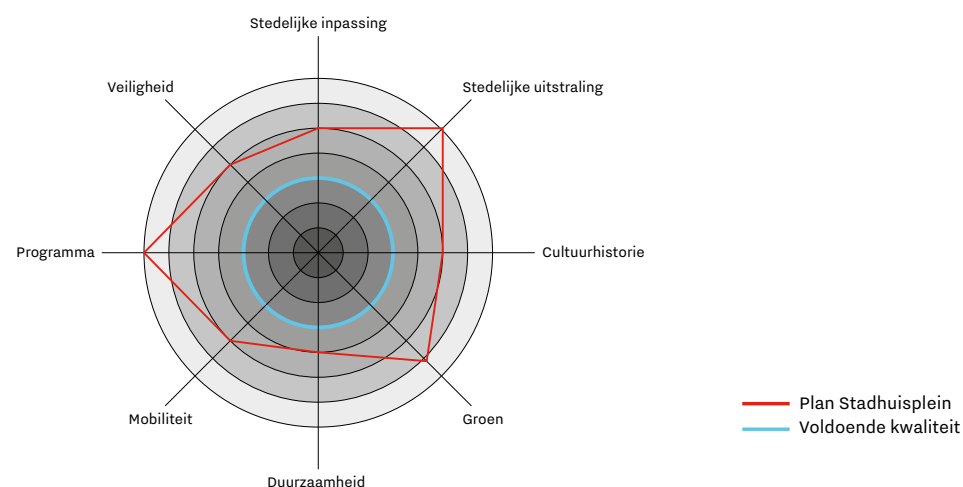
3

AMBITIEROOS

Wanneer scoort een bouwplan voldoende? En wat is dan ‘voldoende’? Hulpmiddel hierbij is de in de Verdichtingsvisie Binnenstad geïntroduceerde ambitieroos. Deze visualiseert onze ambities en is ook toepasbaar op individuele bouwplannen. De procesmanager bewaakt het totaal en legt de verbinding tussen de ambities voor het gebied en voor de verschillende bouwplannen.

In dit Integrale Gebiedskader is de ambitieroos voor het totaal al bepaald. Ook per bouwplan zal de ambitieroos worden toegepast. Bouwplannen hoeven niet op alle thema's (stedelijke inpassing, stedelijke uitstraling, cultuurhistorie, groen, duurzaamheid, mobiliteit, programma en veiligheid) maximaal te scoren. Bij het toepassen van de ambitieroos geldt:

- geen enkel thema mag ‘onvoldoende’ scoren (blauwe cirkel);
- hoe groter het web hoe beter het plan;
- een plan moet op minimaal 2 thema's uitblinken.



De thema's waarop het focusgebied Stadhuisplein wil uitblinken zijn programma (een goede invulling van de plint en het realiseren van veel - betaalbare - woningen), stedelijke uitstraling (invulling geven aan een nieuw uniek en aansprekend ensemble rondom het plein) en groen (zie deel A).

De verschillende bouwplannen dienen opgeteld tot de score in de ambitieroos voor het Stadhuisplein te leiden. Er kan dus op thema's sprake zijn van uitruil tussen initiatiefnemers. Indien dat niet het geval is zullen de afzonderlijke plannen getoetst worden aan bovenstaande roos.

De ambitieroos is een intersubjectief instrument, dat in gezamenlijkheid kan worden toegepast. Uiteindelijk bepaalt de gemeente hoe ingediende bouwplannen scoren in de ambitieroos.

4

WERKWIJZE

De werkwijze is gericht op resultaat, samenhang en ambitie.

Het Stadhuisplein moet een aantrekkelijke, toekomstbestendige plek worden waar het prettig wonen, verblijven, werken en ondernemen is. Inzicht in de onderlinge samenhang en eventuele concurrerende ontwikkelingen is essentieel. De afzonderlijke ontwikkelingen moeten elkaar, en zo het gebied, versterken. De procesmanager ziet toe op een aantrekkelijk en samenhangend geheel. Na vaststelling van het Integraal Gebiedskader initieert de procesmanager overleg met de ontwikkelende partijen afzonderlijk. Aan de hand van de gesprekken wordt de ontwikkelstrategie nader uitgewerkt en een werkwijze bepaald.

De gemeente start na vaststelling van het gebiedskader met het opstellen van het masterplan openbare ruimte. De procesmanager heeft de rol van opdrachtgever.

Ontwikkelaars kunnen aan de hand van de gebiedskaders bouwplannen ontwikkelen en moeten daarbij samenspraak organiseren met omwonenden, belangenorganisaties en andere stakeholders (in lijn met de nieuwe Omgevingswet). De procesmanager vervult de rol van team Intake die normaliter de plannen in eerste instantie toetst. De procesmanager gebruikt overigens functioneel hetzelfde team, maar bewaakt de gebiedskaders en daarmee de bandbreedte van de ambitieroos.

Een geaccordeerd plan leidt tot een plankostenbrief en vervolgens tot de begeleiding door het projectteam dat alle bouwplannen binnen het gebied begeleidt.

Het ontwerpproces is een proces van ontwerpend onderzoek samen met de gemeente en supervisor om tot een beter resultaat te komen. Afstemming van het stedenbouwkundige ensemble wordt begeleid door Atelier Binnenstad. Daarnaast heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit een toetsende rol ten aanzien van de architectonische uitwerking van de verschillende gebouwen en bouwmassa's (onder de Omgevingswet kan de rol van de commissie ruimtelijke kwaliteit veranderen).

Het integrale gebiedskader is een ‘dynamisch’ document. De totale transformatie neemt naar verwachting 10 tot 15 jaar in beslag. In de toekomst zal en moet er ruimte zijn voor maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Afstemmen, bijstellen en finetunen gebeurt door de procesmanager en biedt ruimte voor het bereiken van win-win situaties. Plannen die afwijken van het vastgestelde kader, maar wel een belangrijke meerwaarde voor de stad opleveren, worden ter afweging met een raadsvoorbangbrief procedure aan de gemeenteraad voorgelegd.

Evaluatie van het kader, de toepassing van de ambitieroos en de werkwijze vindt plaats na 2 jaar.

