

Verslag samenspraakavond ensemble Stadhuisplein

6 februari 2023 19.00- 20.45 uur

Bijeenkomst met stedelijke belangenorganisaties

Aanwezig

- Vertegenwoordigers van :
 - EHVXL
 - Stichting Beter Eindhoven (SBE)
 - Henri van Abbestichting (HvA)
 - Stichting Wederopbouwgoed (SW)
 - Trefpunt Groen Eindhoven (TGE)
- Supervisor Don Murphy, Stedebouwkundige Kim Dekkers (gemeente), gebiedsontwikkelaar Kees van Dommelen (gemeente).

Tweede ring, primair in de rol van toehoorder:

- Ontwikkelaars en architecten van de ontwikkelingen rondom het Stadhuisplein
- Wethouder Rik Thijs (eerste half uur)
- Medewerkers van de gemeente, onder meer voor het verslag

Welkom

Kees van Dommelen heet welkom bij deze besloten bijeenkomst, georganiseerd voor de stedelijke belangenorganisaties. In november zijn in het Muziekgebouw de massavolume studies gepresenteerd van de vijf bouwplannen rondom het Stadhuisplein en zijn eerste reacties opgehaald. De ontwikkelaars gaan nu participatie over de bouwplannen organiseren. Zij betrekken onder meer omwonenden, toekomstige bewoners en stedelijke belangenorganisaties. De omwonenden hebben aangegeven de participatie in de verschillende ontwikkelingen onderling te willen verdelen (afhankelijk van locatie) en dus niet allemaal overal aan te willen sluiten. Omdat de stedelijke belangenorganisaties dit wel willen, is besloten tot deze gezamenlijke sessie.

Doel en uitgangspunten van de participatie

Hoofddoel van de participatie is om de plannen beter te maken. De belangenorganisaties zijn uitgenodigd om mee te denken over de doorontwikkeling van het ensemble. De meeste hebben al een schriftelijke reactie opgesteld, deze zijn rondgestuurd. Vanavond gaan we hierover in gesprek.

Kees neemt de uitgangspunten en het proces van de samenspraak door. Zie bijlage "Presentatie samenspraak ensemble Stadhuisplein".

Dit is het verslag van de avond. Omdat niet alles is besproken wat de belangenorganisaties in hun schriftelijke reacties hadden genoemd en om wèl recht te doen aan ieders bijdrage, is een bijlage toegevoegd: "Reactie op input erfgoedstichtingen, EHVXL en SBE".

Uitgangspunten voor het ensemble

Kim Dekkers gaat in op de uitgangspunten voor de planvorming en het ensemble, zoals opgenomen in het Integraal Gebiedskader, en op de belangrijkste schriftelijke reacties (zie bijlage "Presentatie").

Toren en locatie CRA/Woonbedrijf

In een van de reacties wordt gesteld dat deze toren afwijkt van het gebiedskader, omdat daarin is opgenomen dat sprake dient te zijn van een aflopende bouwhoogte van de Wal richting het Stratumseind. Dat klopt, zegt Kim, maar daar staat tegenover dat de ambitieus van het kader aangeeft dat stedelijke uitstraling en programma de belangrijkste thema's zijn én dat de gemeenteraad een motie heeft aangenomen voor extra betaalbare woningen. In dat licht is het voorstel van CRA/Woonbedrijf een bijzonder interessant plan, waarover de gemeente graag het gesprek aangaat.

Catharinakerk en Begijnenhof

In de reacties zijn zorgen geuit over de zichtlijnen naar de kerk. Hiermee is nadrukkelijk rekening gehouden en daarop zijn eerdere massa-volume studies ook aangepast. Zoals het nu is getekend biedt het de kans om van het Begijnenhof een echt plein te maken.

Belvédère

De belvédère, zoals die nu getekend is op de Eindhovense laag van de gebouwen aan het plein, is een belangrijk onderdeel van het ensemble. Het voegt een tweede maaiveld toe aan het plein. Vragen zijn er over de toegankelijkheid ervan (wat voor functies bevinden zich daar en kan iedereen daar komen?). Dit moet nog uitgewerkt worden.

Hoe houden we vast aan onze ambities?

Met het oog op de hoge bouwkosten zijn hierover in de reacties zorgen geuit. Kim geeft aan dat de doorlooptijd hierbij een rol speelt, en dat de kwaliteit van architectuur en woningen voorop blijft staan. Uiteraard gaat het altijd om de balans tussen realisme en ambities.

Toelichting op ensemble door Don Murphy

Sinds de komst van Don Murphy als nieuwe supervisor, merkt hij dat er veel discussie is over hoogbouw in Eindhoven. Hij gelooft niet in het stimuleren van hoogbouw, maar wel in inbreiding/verdichting. Hoe kunnen we goede steden maken met betaalbare woningen, goede openbare ruimte, natuur-inclusief? Hier staat Don voor. Niet om iconen te plaatsen, maar om goede leefruimte te definiëren.

De hoogbouw werkt beter als die samenwerkt met elkaar. Er zijn veel voorbeelden op de wereld waar de ruimte beter wordt van een ensemblewerking/ samenhang. Het creëert ook een identiteit van de plek. Nederlandse steden tonen vergelijkbare groei en ontwikkeling over de jaren heen. Nu is inbreiding te zien als trend/ontwikkeling binnen deze stedelijke groei. Uitdaging voor het Stadhuisplein is met name: Hoe creëren we hier een Eindhovense architectuur? Hoe definiëren we hier de Eindhovense hoogbouw?

Don Murphy licht toe: De omgeving Emmasingel en Strijp-S zijn sterke voorbeelden in de stad. Het Stadhuisplein heeft de potentie om mee te kunnen in de identiteit van Eindhoven. De gebouwen zijn niet het belangrijkste op deze plek. Het Stadhuisplein (openbare ruimte) is het belangrijkste aan de plek. De gebouwen zijn de ondersteunende factor. De Eindhovense laag/ belvédère draagt bij aan de publieke ruimte: de vergrootte pleinruimte. Het Stadhuisplein is de hoofdspeler. Vanaf iedere wand om het plein wordt samengewerkt met de andere wanden/ gebouwen rondom het plein.

Certitudo is alzijdig ontworpen. Goevaers laat subtiliteit zien met de gevel van de bank en vormt bijna een ensemble op zich. Verhouding naar Begijnenhof is in de beperkte hoogte subtiel.

Van der Meeren ligt niet zozeer aan het Stadhuisplein, meer aan het Begijnenhof. Hierdoor ontstaan twee functies naar pleinen. Samenspel met Blauwe Engel is belangrijk.

Nedbel toont een solide gebouw. Tussenspeler in het totale ensemble.

CRA/Woonbedrijf vormt een special. Unieke situatie met het monumentale gerechtsgebouw. Heeft de potentie om het 'Instagram' moment van Eindhoven te worden. Een 'onverwacht project' als dit typeert de architectuur in Eindhoven.

Hoe definiëren we de wanden rondom het plein? Hoe maken we de belvédère als verlengstuk van het programma op het Stadhuisplein? Ecologie en natuur-inclusief bouwen vormen een heel belangrijk thema in de volgende fase van schetsontwerpen. Dit thema moeten worden geïntegreerd in de gebouwontwerpen en worden afgestemd op de openbare ruimte.

In gesprek

Vervolgens is hierover het gesprek gevoerd. Hieronder een weergave, waarbij de volgorde soms afwijkt om de thema's bij elkaar te houden.

Ecologie

TGE: Het voorstel komt saai over. Ecologie en natuur hebben juist organische vormen. Waarom niet voor gekozen? Toren Goevaers nabij Begijnenhof bijvoorbeeld zou spitsers of ronder kunnen.

Reactie Don: Begrijpt dat het nu overkomt als 'boxen'. Gelooft niet in de samengeknepen gebouwen tot een spitsvorm. Organische vormen ook afhankelijk van de architecten.

Ecologie komt nog aan bod.

TGE: Zorgen om hittestress.

Reactie Don: Dit wordt meegenomen in de gebouwontwerpen en afstemming op openbare ruimte.

SBE: Is – in dit verlengde- hoogbouw in hout mogelijk?

Reactie Don: In hout bouwen is technisch haalbaar, maar is het ook financieel haalbaar en wenselijk? Je kan zelfs een bos op een gebouw zetten. Dat is mogelijk, maar we moeten keuzes maken.

Wethouder Rik Thijs: Ook binnen bestaand beleid hebben we mogelijkheden om ecologie toe te voegen, zoals groennorm, waterberging beleid.

SBE: Waarom staan mobiliteit en natuur niet nu al op de agenda? Dat kun je toch niet los van elkaar zien?

Don: Het is inderdaad belangrijk. We zijn op die onderwerpen nog niet zover. We presenteren wat er nu is.

Ensemble

TGE: Het ensemble is uitgedrukt in dezelfde kleur. Wordt het ook één materiaalkeuze?

Reactie Don: Dat ligt nog niet vast. We willen 'somewhere' en niet 'anywhere' architectuur. Daarvoor gaan we de identiteit voor deze plek definiëren. Dit doen we samen met architecten. Geïnspireerd door wat we in Eindhoven zien.

EHVXL: Identiteit staat hoog in de ambitieus. Hoe je dat voor elkaar krijgt komt niet terug uit de presentatie. "Special" is een interessante woordkeuze voor het plan van CRA/Woonbedrijf, waarom zien we deze ambitie niet ook bij de rest? Gekeken moet worden naar het hele gebied. Beginnen vanuit landschap en water als vertrekpunt.

Reactie Don: Ik zie de avond als kans voor discussie. Welk huiswerk moet worden gedaan, waar moet nog aan gewerkt worden? T.a.v. verschillende ambities ontwikkelaars: wij zijn niet de eigenaren van de grond. Als het een tender was, konden we dirigeren. Nu zijn we afhankelijk van ontwikkelaars en architecten en maken er samen het beste van. Wij kunnen hen niet dwingen om hoger te bouwen dan zij willen. Op de identiteit komen we terug. We willen graag aansluiten op de Dommel.

EHVXL: Hoe laat je zien waar de Brainport regio voor staat?

Reactie Don: Identiteit en samenhang, daar gaan we voor.

TGE: Wat maakt dit nu tot een ensemble?

Reactie Don: Serie van torens rondom het plein die het pleinvlak afsluiten. Belvédère als vergrootte maaiveld. Eenheid in de gebouwen, niet per se in materialen of dezelfde stijl. Er zal onderling afwisseling zijn, maar er komt ook een gemene deler in de verschillende gebouwen. Te denken valt aan horizontale lijnen, grote ramen, etc.

TGE: Is er ruimte bij de architecten om daar een eigen invulling aan te geven?

Reactie Kim: Een methode zou kunnen zijn dat er een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld dat aan het bestemmingsplan wordt gekoppeld. We kunnen ook afspraken maken met alle partijen die in beeld zijn. Formaliseren hoeft niet, kan wel. De vraag die we nog moeten beantwoorden is hoe ver we daar in willen gaan.

SBE: Is het Stadhuis ook onderdeel van het ensemble?

Don: De gebouwen uit het ensemble koesteren het Stadhuis.

TGE: Dommel valt weg achter de bebouwing. Stadhuistoren blokkeert de verbinding met de Dommel.

SBE: Geen bezwaar als stadhuistoren zou verdwijnen.

Reactie Ronald Rijnen (gemeente): Toren hoort bij het monument. Onlosmakelijk deel van het Stadhuis. Connectie tussen toren en Stadhuis blijft dus behouden.

SBE: Waarom is er niet voor gekozen om varianten voor een ensemble uit te werken?

Reactie Kim: Aan het gebiedskader kun je op verschillende manieren voldoen. Wij hebben gekozen voor ontwikkeling in samenwerking met de ontwikkelende partijen, onder supervisie van Don Murphy.

EHVXL: Hoe vind je de connectie en samenhang tussen de verschillende bouwplannen?

Reactie Don: Er zit gelaagdheid in het plan met het Stadhuisplein en de belvédère als hoofdspeler. In de binnenhoven kunnen groene, intieme hoven ontstaan. De doorwaadbaarheid verbindt de openbare ruimten met elkaar.

EHVXL: Benieuwd waarom Certitudo en CRA op 105 meter uit komen? Lijkt alsof daar naartoe ontworpen is.

Reactie Kim: We nodigen uit om hier te ontwikkelen. We hebben geen minimale hoogte. 105 meter is als maximum gesteld in het gebiedskader waarbinnen ontwikkeld mag worden.

Jos van Thoor (namens Certitudo): Wij houden ons aan 105 meter, zoals in gebiedskader staat. En hoeven dus niet opnieuw naar de raad.

Michiel Jongmans (CRA): Wij kijken voor de hoogte ook naar het samenspel van het ensemble, wat aansluit op de andere gebouwen.

EHVXL: Loopt de belvédère rond of is het alleen aan Stadhuisplein gelegen?

Reactie Kim: In het gebiedskader is vastgelegd dat de hoogbouw met een setback is terug gelegen van de lagere bebouwing. Er ontstaat dus overal een 'rand' op de Eindhovense laag. Juist vanwege het programma op het plein ontstaat er een aanleiding om hier de belvédère te programmeren. Hier is ook veel aanleiding om groen toe te voegen aan het Stadhuisplein.

Aansluiting op de omgeving

HvA: Hoe verhoudt dit ensemble zich tot de rest van de omgeving, met name Stratumseind en de route naar het Catharinaplein? Het draait niet alleen om het Stadhuisplein. Kwaliteit opbouwen vanuit de bestaande stad, zichtlijnen. Het liefst een stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied. Waarom is er niet gekozen voor een stedenbouwkundige visie? Nu is sprake van losse ensembles en is het contrast met de omgeving zo groot.

Reactie Don: Het zijn geen losse ensembles, het is één ensemble. De aansluiting van de nieuwe gebouwen op de bestaande omgeving heeft wel degelijk de aandacht. In de volgende presentatie, van de schetsontwerpen, zal hieraan meer aandacht worden besteed.

Reactie Kim: Let wel, dit is een focusgebied, waar we ontwikkeling mogelijk maken. Het brengt contrast mee met de bestaande stad, dat is de consequentie van de schaa sprong.

Reactie Don: Er zijn veel voorbeelden in de wereld van idyllische straatjes waarachter hoogbouw verrijst.

SBE: Wat gebeurt er met de achterkant van de getoonde massa's? Hoe ziet dit er uit vanaf Paradijslaan en Stratumseind?

Reactie Don: We hebben ideeën over hoe de ruimte er achter een goed functionerende ruimte wordt en hoe ze zich tot elkaar verhouden. Komt volgende keer terug.

SW: Wand aan de noordzijde vormt een gesloten wand aan het Stadhuisplein.

Stadhuisplein keert zich van de stad af en nodigt niet uit om er naar toe te gaan.

Charles Goevaers (ontwikkelaar GEVA): Er komt ook aan deze kant een relatie met de stad. Daar komen mensen te wonen die zich ook op deze kant oriënteren, en er komt groen bij. Het plein van het Begijnenhof krijgt een relatie met de gebouwen en er komt leven aan vier zijden van de gebouwen.

SW: In het gebiedskader staat dat de bebouwing van Wal naar Stratumseind in hoogte afloopt. Dat is niet het geval in de massa-volume studie. Hoe kan dat?

Reactie Kim: dat staat inderdaad in het kader. Zoals ik in mijn inleiding zei, er staat ook: behoefte aan veel woningen, betaalbare woningen en een stedelijke uitstalling. Daaraan voldoet dit plan. Daarom vinden we het waard hierover het gesprek te voeren. Ook met de gemeenteraad, die bovenop het gebiedskader nog een motie heeft aangenomen die oproept om zoveel mogelijk betaalbare woningen te bouwen, en daarvoor eventueel af te wijken van de hoogten die in het kader zijn genoemd.

SW: Dit levert ook bezwaren op bij omwonenden vanwege schaduwwerking. Plus: rechtbank is Eindhovens erfgoed. Dit weegt zwaarder dan de woningbouwbehoefte. Wij vinden deze toren achter de rechtbank te hoog.

EHVXL: Woningbouw weegt zwaarder. Mooie plannen. Jeugd kan nu niet naar het zuiden/ Eindhoven toe om te gaan wonen. Er is veel behoefte. Wat betreft Stratumseind is af te vragen hoe de toekomst er voor Stratumseind uit ziet.

Proces

EHVXL: Klopt de vertegenwoordiging van belangen wel tijdens deze bijeenkomst, gezien de genodigde partijen?

Reactie Kees: Wij hebben hier na overleg met de ontwikkelaars, vertegenwoordigers van omwonenden en de deelnemende belangenorganisaties voor gekozen. Dit staat nu niet ter discussie.

SBE: Liggen de massa's vast?

Reactie Kees: Nee, het zijn studies. Pas bij een bestemmingsplan wordt dit vastgelegd.

SBE: Is 10 lagen hoogte een optie? Stedebouwkundige varianten? Onduidelijk wat nog mogelijk is.

Reactie Kim: Gebiedskader ligt vast en dit kan inderdaad op verschillende manieren worden ingevuld. Er is al afgelopen tijd veel voorwerk verricht met de verschillende partijen.

SBE: Aanpak van stationsgebied met voorkeursmodellen was prettig werken. Inzichtelijk gemaakt met voorkeursmodellen van 10 naar 5 naar 1 model. In beeld brengen met argumenten voor keuzes.

Reactie Kim: Rondom Stadhuisplein speelde al veel vanuit het voortraject. Eerdere planvorming, gebiedsvisie met weinig draagvlak. Gebiedskader was ook bedoeld om gemene deler te vinden en rust te brengen. Daarbij is overigens ook gebruik gemaakt van verschillende varianten.

EHVXL: Blij met de ene variant die nu wordt uitgewerkt. Anders wordt het toch weer kiezen.

SBE: 1000 woningen, hoe wordt er met afval omgegaan?

Reactie Kim: Op allerlei vlakken zijn we bezig om deze thema's invulling te geven in de ontwerpen. WKO warmtewisselaars zijn bijvoorbeeld ook een thema. Dit krijgt aandacht in de verdere uitwerking.

SBE: Wat is de planning opdracht inrichting openbare ruimte?

Reactie Kees: We geven binnenkort opdracht aan enkele bureaus om een visie op de openbare ruimte te ontwikkelen en hopen die voor de zomervakantie te kunnen presenteren. De concept-opdracht leggen we nog voor advies aan jullie voor, zoals aangekondigd.

20230206/YL-RvO