

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

Eindhoven, 5 mei 2021

Betreft: zienswijze *ontwerp van het bestemmingsplan II Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Victoriatoren)*

Geachte dames en heren,

Bij deze maakt ondergetekende gebruik van het recht om haar zienswijze en daarmee bezwaar kenbaar te maken inzake het *ontwerp van het bestemmingsplan II Emmasingelkwadrant-Felle noord 2013 (Victoriatoren)*. Deze zienswijze heeft betrekking op de volgende documenten:

- A. Het ontwerp van het bestemmingsplan II Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Victoriatoren) inclusief de bijlagen;
- B. het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit;
- C. het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid.

A. Het ontwerp van het bestemmingsplan II Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Victoriatoren)

Vooraf

Het is een goede zaak dat het Emmasingelkwadrant (ESK) verder tot ontwikkeling wordt gebracht. Het naar boven halen van de Gender in een parkachtige omgeving wordt toegejuicht, evenals het slopen van het LAC waardoor er met het Lichtplein een grotere open en openbare ruimte ontstaat.

Frisse architectuur en verschillen in bouwhoogte kunnen een mooi stedelijk woongebied passend bij een nieuw mooi park opleveren. Grote zorg hebben wij over de mate van verdichting, de bouwmassa, de woningtypologie (mede door de gang van zaken bij Onyx en Philips Lighting) en verkeer en parkeren. De enorme hoeveelheid short-stay kamers en de zeer beperkte afstand tussen de gebouwen zet de buurt en de sociale samenhang sterk onder druk. Dat is door de verhuur in het Regentenkwartier ook daar zichtbaar.

De maat van het park is niet zodanig, dat alle mooie beloften op basis van allerlei publicaties er kunnen worden ondergebracht. Een ontwerp van het park zou meteen na de "talkshow" van 8 april jl. op de website van de gemeente verschijnen, tot op heden blijkt dit echter een loze toezegging.

De inspraak over de bouwplannen is tot dusver summier. Het bestemmingsplan dat ter inzage ligt is deels gedateerd, het plan lijkt ten dele uit 2013 te komen.

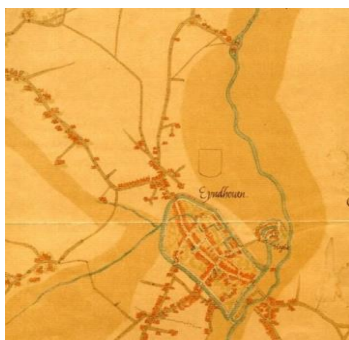
De indiener van het bestemmingsplan wordt niet genoemd in het plan. Uit vragen die aan 'Emma praat' zijn gesteld blijkt dat dhr. L. Foolen de opsteller is van het plan. Dit gegeven vertekent het beeld dat de gemeente hiermee een kader voorstelt voor het gebied.

1. Postzegelplan, samenhang en integraliteit

Het Emmasingelkwadrant is een complex stedelijk woongebied met een na realisatie van alle voorgenomen bouwobjecten zeer intensieve bebouwing en bewoning (naar verwachting uiteindelijk ruim 200 inwoners per hectare en plm. 150 woningen per hectare). Voor een goede ruimtelijke ordening is het integraal beschouwen van het hele kwadrant essentieel. Grote ingrepen zoals de bouw van de Victoriatoren en de voorgenomen bouw op de overige locaties (Breevast, Woonbedrijf, TAC) hebben invloed op het hele gebied. De Ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant schiet hierin tekort, omdat dit slechts een beschrijving bevat van de toekomstige ruimtelijke kenmerken en functies vooral in kwalitatieve zin. Daarin genoemde bouwhoogten worden nu meteen al overschreden hetgeen te denken geeft inzake een oprecht streven naar een optimale leefkwaliteit voor bewoners zelf. Milieueffecten, verkeer, parkeren, afvalopslag, groennormering en woonprogramma worden niet voor het gehele Emmasingelkwadrant in beeld gebracht en afgewogen. De beoogde ontwikkelingen in het Emmasingelkwadrant verdienen een **overkoepelend bestemmingsplan**, waarin de gemeente aan het roer staat en de gewenste kaders vaststelt. In het grotere geheel is een m.e.r. rapportage vereist, vanwege de door de gemeente gewenste schaal van nieuwbouw. De relatie met andere grootschalige ingrepen in de naaste omgeving blijft onduidelijk (District E, verdichting Binnenstad). Het bestemmingsplan heeft betrekking op slechts één gebouw in dit gebied, en wel op de hoogste woontoren die is voorzien. Hierdoor is het niet mogelijk om de gevolgen voor de omliggende bestaande en nog te realiseren woningen (zie boven) en die voor het aan te leggen groen en park inzichtelijk te krijgen en verantwoorde afwegingen te maken.

2. Cultuurhistorie

Door het plangebied loopt de Gagelstraat. Dit is een van de oudste straten van Eindhoven. Op de beroemde kaart van Jacob van Deventer uit 1560 is de straat al aangegeven. De straat is bijvoorbeeld historisch gezien belangrijker dan de Willemstraat. Niet voor niets staat deze daarom aangeduid als waardevolle stedenbouwkundige structuur op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Eindhoven. Bij aanvang van het ontwerpproces voor het Emmasingelkwartier is dat een eerste ruimtelijk uitgangspunt, zou je verwachten. Dat blijkt echter allerminst het geval. Sterker nog, in het grote Emmasingelkwadrant blijkt de postzegel van de onderhavige toren nu juist *precies op de Gagelstraat* te zijn gelegd! Het is absurd en daardoor onacceptabel dat alweer een stukje Eindhovenens DNA achteloos wordt weggegooid. Wij achten dit een ernstige omissie in het stedenbouwkundig ontwerp. Wij zijn van mening dat er mogelijkheden genoeg zijn om deze mooie, meer dan 500 jaar oude, historische verbinding in het plan te passen. Temeer daar de voorgenomen versmalling van de Vonderweg eindelijk een herstel van het stukgeknipte lint mogelijk maakt. Wij pleiten er voor om het stedenbouwkundig plan zodanig aan te passen dat de Gagelstraat in ere kan worden hersteld.



Cultuurhistorische waardenkaart



3. Gedateerdheid, hiaten en onjuistheden

3.1 Gedateerd plan

Er is sprake van een op meerdere punten gedateerd document. Vele getoonde gegevens en genoemde wetgeving zijn achterhaald, enkele voorbeelden met verwijzing naar de desbetreffende paragraaf in het plan:

- **3.6.1 Eindhoven op Weg**
Figuur 3.16 parkeerterrein Vogelzang staat nog op kaart, deze parking is vervallen, daar vindt woningbouw plaats, die geen daardoor geen parkeercapaciteit meer biedt voor het Emmasingelkwadrant
- **3.8.1 Detailhandel**
“Het centrum huisvest drie supermarkten (Tramstraat, Vestdijk en in de directe nabijheid van het plangebied aan de Mathildelaan). “
De supermarkt in de Tramstraat (Jan Linders) is sinds januari 2019 gesloten en er is geen enkele vervanging elders in het centrum voor in de plaats gekomen
- **4.6.1 Planbeschrijving**
EPC: de EPC (Energieprestatiecoëfficiënt) norm is vervangen door BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De genoemde EPC-eis van 0,4 was in 2015 van toepassing (6 jaar geleden). Over de BENG eisen en de TO-juli staat niets vermeld. Dat is in strijd met de nieuwe regelgeving.
De vier BENG eisen die de EPC vervangen sinds 1 januari 2021 zijn:
 - BENG-1: energiebehoefte (in kWh/m²)
 - BENG-2: primair fossiel energieverbruik (in kWh/m²)
 - BENG-3: aandeel hernieuwbare energiebehoefte (in %)
 - TO-juli: thermische oververhitting in de zomer (indicatorgetal)De gegevens op grond van BENG en TO-juli moeten alsnog toegevoegd worden aan het plan.
- **4.7 Bodem**
PFAS ontbreekt in bestemmingsplan, de notitie in bijlage 18 geeft geen duidelijkheid over aanwezigheid van PFAS.

3.2 Elementen buiten het plangebied

- **3.9.3 LAC**
In de notitie staat “Tussen Philips Lighting en het LAC ligt een warmteleiding.” Deze leiding ligt in het gebied van het voorgenomen Victoriapark, niet in het plangebied van het bestemmingsplan.

De voorwaarde “De sloop van het LAC vindt plaats nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.”

Het stellen van deze voorwaarde kan niet in dit bestemmingsplan, omdat het niet binnen het plangebied valt. Het bestemmingsplan is in zijn postzegelopzet enkel van toepassing op het gebied van de victoriatoren, het LAC ligt in het Victoriapark waarvan het bestemmingsplan al onherroepelijk vastgesteld (20-12-2016). Er is hiernaast nog geen aanvraag omgevingsvergunning voor de Victoriatoren openbaar gemaakt, een verwijzing hiernaar kan dus überhaupt niet.

3.3. Hiaten en onjuistheden

- **Parkeren**

Bij de ombouw van het Philips Lighting gebouw is er in minder parkeerruimte voorzien dan benodigd was. De toezegging was dat – omdat het gebied in

transformatie was – deze parkeerplekken later zouden komen in de Victoriatoren. Tot die tijd kon van de bestaande parkeerstructuur (parkeerplaats aan de Gagelstraat tegenover het TAC) gebruik gemaakt worden.

Onjuistheid: in het huidige plan wordt volgens een reductieformule enkel in de eigen veronderstelde parkeerbehoefte voorzien, niet in de toegezegde parkeerruimte voor bewoners van het voormalige Philips Lighting gebouw en Gaagle.

- *Woonbehoefte*

In bijlage 2 is een beperkte beschrijving gemaakt van de woonbehoefte.

Hiaat: er wordt verwezen naar een bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering 2020). Er wordt in bijlage 2 niet duidelijk gemaakt welke concrete behoefte er is aan (kleine) woningen voor specifiek afgestudeerden, kenniswerkers en expats. Nederland en Eindhoven vergrijzen nog steeds, de behoefte aan seniorenwoningen wordt genoemd, maar niet geconcretiseerd en het plan heeft hiervoor beperkingen (zie hieronder veiligheidszone). Gezinnen met kinderen lijken niet welkom in het ESK.

- *Veiligheidszone*

Het plan valt gedeeltelijk in de veiligheidszone van het spoor, waarbinnen geen woongebouwen voor verminderd zelfredzame personen zijn toegestaan.

Hiaat en uitsluiting: de veiligheidszone staat beschreven, dat dit gevolgen heeft voor het type bewoners echter niet. De zone sluit doelgroepen uit die wel graag op korte afstand van het centrum willen wonen, zoals mindervaliden en minder zelfredzame senioren.

- *Hoogbouw*

In het Emmasingelkwadrant zou plek komen voor enkele hoogbouw-accenten, met hoogtes in de L-categorie (tot 75 meter). De Ontwikkelingsvisie stelt een maximum van 80 meter.

Probleem: overdimensionering. De eerder gebouwde Onyx gaat met 85 meter al over het gestelde kader heen. Er wordt nu een nog hogere toren voorgesteld die 17 meter over de L-categorie heen gaat. Hiernaast is kunnen B&W een uitzondering maken tot een verschil van 10% in het bouwvolume (Regels 9.2). Daarmee wordt een 100+ meter toren mogelijk.

Met het toevoegen van de 5^e toren in het gebied (naast de Lichttoren, de Onyx en de Regent en ook de Admirant op de grens van het gebied) is er ook geen sprake meer van “enkele hoogbouwaccenten”. En wat volgt er nog?

- *Hittestress: 4. Milieuparagraaf*

Hiaat: hittestress en de berekening van de hittestress die het beoogde gebouw toevoegt ontbreken. De in het in het plan genoemde materiaalkeuze (baksteen) heeft een warmte-vasthoudende eigenschap waarmee de hittestress enkel zal toenemen in het gebied.

In het kader van de toe te voegen bouwmassa in het hele gebied van het Emmasingelkwadrant moet uiteraard het te verdwijnen LAC worden verrekend. Alleen al de Victoriatoren zal echter zeker driemaal zoveel bouwvolume in het gebied toevoegen. Een juiste berekening van de toename van bouwmassa en thermische massa mag niet ontbreken in 2021, voor de Victoriatoren en voor het hele gebied.

- *Koeling*

Inherent aan de hittestress ontbreekt een paragraaf over koeling in het bestemmingsplan

- *Klimaatadaptatiebeleid: 5.2.4.2*

Hiaat: er wordt gesproken over richtlijnen op straat- en wijkniveau. In het kader van de vorige twee punten zal dit ook op het appartements-niveau bekeken moeten worden. Dit ontbreekt in het bestemmingsplan.

- *Afhankelijkheden: 2.3.1*

“De realisatie van het Victoriapark is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de verdere ontwikkeling van het Emmasingelkwadrant. “

Dit conflicteert met bijlage 12: In het verslag van 9 april 2015 staat beschreven in fase 1: “Verder is met de gemeente afgesproken dat beide wooneenheden alleen gebouwd mogen worden als tegelijkertijd 50% van het park wordt aangelegd. In het eerste deel van het park komt ook de Gender te stromen “

Beide wooneenheden zijn de afgeronde wooneenheden Onyx en Gaagle. Het toevoegen van nieuwe afhankelijkheden aan eerdere afspraken hoort niet in dit bestemmingsplan.

4. Bouwhoogte andere delen bouwvlak

Op de plankaart is alleen een bouwhoogte aangegeven voor het deel van de woontoren (91,9 m). Een maximum bouwhoogte voor de naastgelegen bouw delen ontbreekt (volgens sommige schetsen 4 en 7 bouwlagen). Deze dient te worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan geeft een hoogte aan die in strijd is met eerdere visies en die niet is gemotiveerd. (Zie ook hiervoor 3.3 *Hiaten en onjuistheden*). Verwijzingen naar een groter park en het “down-town” kenmerk van het gebied (wat dat ook mogen zijn) onderbouwen de grotere hoogte geheel niet. In de Ontwikkelingsvisie voor het gebied staat 80 meter aangegeven. Supervisor Adriaan Geuze noemt dit ook als maximumhoogte (*Youtube filmpje: wanden van 9 verdiepingen en enkele torens van 50 en 80 meter*). Wij hebben niet kunnen achterhalen dat de Raad een toename tot 92 meter heeft geaccordeerd of gesanctioneerd. Deze hoogte is ongewenst vanwege het ruimtelijk beeld, de bezonning, de extra bouw- en thermische massa en andere milieuaspecten. Ook roept dit de vraag op, wat we mogen verwachten voor de andere nog op stapel staande bouwplannen in het gebied, en wat de Omgevingsvisie van de Gemeente eigenlijk waard is.

5. Woningtypologie

De bijzondere ligging in het centrum, in de nabijheid van het station, de Design Academy, het Wilhelminaplein, de Bibliotheek, de Kleine Berg en het winkelgebied in de binnenstad maakt het gebied aantrekkelijk voor alle Eindhovenaren. Wij vrezen dat het uit handen geven van de regie aan een projectontwikkelaar zal leiden tot een verschuiving van de nu aangegeven woningdifferentiatie naar duurdere segmenten, dan wel naar short stay, wat zoals gezegd, de sociale cohesie ondermijnt. Wij willen garanties dat short stay wordt uitgesloten, dat de 30% sociale woningbouw wordt overgedragen aan een corporatie en dat middeldure huur middelduur blijft, zonder eindigheid. In het kader van een inclusieve stad en diversiteit is het volkomen onduidelijk in dit plan, maar ook voor de nog komende plannen voor “Breevast” en Woonbedrijf, of er ook gezinnen met kinderen welkom zijn. Nu wonen er een minimaal aantal daarvan in het Regentenkwartier (minder dan 5% van de woningen). De woningen daar zijn qua indeling, bergruimte en dergelijke niet gebouwd op gezinnen met kinderen.

6. Parkeren

Waar een norm van 0,6 dient te worden gehanteerd, is in het BP een “norm” van 0,13 van toepassing. Wij zetten grote vraagtekens bij het simpelweg cumulatief wegstrepen van de parkeerbehoefte door de nabijheid van het station en het gebruik van deelauto's. Met 42 plaatsen op 331 woningen en het negeren van de eerdere afspraken m.b.t.

parkeercapaciteit voor bewoners van Philips Lighting (zie boven bij 3.3 in Hiaten en onjuistheden) wordt gevreesd voor een onaanvaardbare druk op de buurt. Parkeren langs het Victoriapark (vóór Philips Lighting) moet onmogelijk worden omwille van de park-functie.

Voor de beperkte parkeercapaciteit verwijzen naar het openbaar vervoer is een mooi voornemen, maar in de huidige situatie vaak niet werk- en leefbaar. Voor velen, waaronder ouderen, minder-validen, mensen met kleine kinderen en mensen van buiten de stad die op bezoek komen is OV vaak geen alternatief.

Beperkte frequenties, hoge kosten, lange reistijden en gebrek aan verbindingen 's avonds en in weekeinden domineren vaak buiten de stedelijke centra. P&R-voorzieningen met hoogfrequente snelbus verbindingen ontbreken in Eindhoven volledig, behalve één aan de Aalsterweg.

7. Verkeer

Ontsluiting c.q. aansluiting op de Mathildelaan lijkt logisch. Passend bij het karakter van het Victoriapark moet daar geen enkel doorgaand verkeer meer langs komen. Maak een keerlus tussen Lighting en de Victoriatoren en verbreek de doorgang naar het Victoriapark voorlangs de horeca onderin "Lighting" en naar de Lichtstraat (wel ingetekend in het ontwerp-BP). Dat wordt anders een drukke route met zoals nu al regelmatig racen en motoren die het als een stukje circuit zien. De door de gemeente voorgenomen aansluiting op de Vonderweg tussen de Victoriatoren en "Breevast" dient ook zo'n keerlus te krijgen en géén doorgaande verbinding naar de Lichtstraat en de Gagelstraat. Daarmee wordt het overbodig en onmogelijk dat gemotoriseerd verkeer de Gender-groenzone en de rand van het park doorkruist. Dit zal anders de (verblijfs-)kwaliteit van het park wezenlijk aantasten. Ook is het niet aanvaardbaar dat er sluiproutes kunnen ontstaan die het stoplicht Willemstraat/Vonderweg/Mauritsstraat kunnen omzeilen. Het actuele verkeersgedrag in het gebied en het gebruik van Emmasingel-Willemstraat-Vonderweg als racecircuit door auto's en motoren geeft aanleiding te veronderstellen dat dit tot grote overlast zal gaan leiden, bijvoorbeeld voor de bewoners van de Lichtstraat tussen park en Willemstraat, wier slaapkamers en balkons pal boven de straat liggen.

Tot slot wordt – zoals al genoemd – door het verleggen van de Gagelstraat de oudste historische verbinding tussen Eindhoven en Strijp verwijderd. Het behoud van dergelijke historie verdient sterke aandacht. "Wie zijn geschiedenis schraapt verliest zijn ziel" en maakt duidelijk onverschillig te staan tegenover geestelijke en culturele armoede. Zie ook 2. "Cultuurhistorie".

8. Afvalverzameling

Het is onaanvaardbaar dat de Victoriatoren niet voorziet in een eigen in pandige afvalopslag. Nu al is er extreem veel overlast van allerlei vuilnis naast de schaarse containers voor Philips Lighting en het pand van het Woonbedrijf. Met ruim 300 woningen erbij, en later een veelvoud daarvan, krijgen we mogelijk een "Napels aan de Gender" zoals nu al soms op straat zichtbaar is. De in pandige afvalverzameling in de panden van het Regentenkwartier en andere woongebouwen laat zien dat dit goed kan en geen vuil op straat geeft.

9. Bouwverkeer

Hierover is niets opgenomen. Dit zou vanaf een tijdelijke ontsluiting aan de Vonderweg kunnen worden opgelost, zodat de huidige bewoners zo weinig mogelijk hinder

ondervinden: geen bouw- en sloopverkeer door de Lichtstraat en langs de Ventoseflat en Gaagle. Voor de bewoners van “de Ridder” en “de Vorst” aan de Lichtstraat geldt dat zij vanaf het voorjaar/zomer van 2021 tot zeker 2027/2028 te maken kunnen krijgen met grote overlast van sloop- en bouwwerkzaamheden en mogelijk van bijbehorend verkeer. Zeker dat laatste dient hoe dan ook voorkomen te worden. De route rechtstreeks naar de Vonderweg bij de Gagelstraat is daarvoor het meest geschikt en voor de handliggend.

10. Inspraak en informatie

Uit de bijlagen blijkt zonneklaar dat geen inspraak heeft plaatsgevonden. De informatieavonden over Philips Lighting, de ontwikkelingsvisie en het Victoriapark kunnen absoluut niet als zodanig aangemerkt worden. De informatie, ook die op schrift, ging soms het niveau van een verkooppraatje of -folder niet te boven.

De informatieavond over de Victoriatoren was een éénzijdige presentatie van de projectontwikkelaar met zeer beperkt ruimte voor vragen en serieus debat. Daar werd voor het eerst de 92 meter genoemd. Antwoord op vragen wie dat heeft toegestaan en waarom kwam er niet. Foolen beweerde in alle ernst en zonder enige argumentatie dat het niet mogelijk is om in pandig afval te verzamelen. Zonder enig tegengas van aanwezige managers van de gemeente, stelde hij dat veel formele bezwaren tegen het bestemmingsplan zouden leiden tot uitstel van het park: men kon zich daarom beter rechtstreeks tot hem wenden. De onlangs gehouden “talkshow” op 8 april jl. speelde zich af op een oppervlakkig niveau en bood vooral beperkte informatie en soms pertinente onjuistheden (zie ook hierna).

11. Bevolkingsdichtheid

Wethouder Torunoglu spreekt in het recente ‘Emma praat’ over de binnenstad (8:41min), waarbij hij stelt dat de binnenstad de minste bewoners heeft van heel Eindhoven en ‘s avonds leegloopt. Dit als onderbouwing waarom er veel woningen in het Centrum en het ESK bijgebouwd moeten worden.

In absolute aantallen is dit onjuist en geeft een volkomen onjuiste voorstelling van zaken door dit niet ook te verbinden met het aantal hectares. Het CBS kent in het gebied “Centrum” vijf telgebieden: Binnenstad, Bergen, Witte Dame, Fellenoord en TU/e. De laatste twee hebben een zeer lage bewonersdichtheid. De dichtheid van telgebied Binnenstad is gemiddeld, die van het ESK (Witte Dame) is zonder de geplande nieuwbouw nu al de één na hoogste in de stad, na de Rochusbuurt. Op 18 hectare nu ruim 2100 bewoners, straks naar verwachting 3500-4000. Dat geeft een bevolkingsdichtheid van tegen de 20.000 bewoners per km², verreweg het hoogste in Eindhoven. (Bron: CBS-tabel “Kerncijfers wijken en buurten 2020”) en daarmee enorme druk op openbare ruimte, verkeer, parkeren, voorzieningen en dergelijke.

Van het leeglopen van de binnenstad is tevens al jaren geen sprake meer, ook na sluitingstijd van de winkels is er veel leven in de binnenstad en het centrum. Wie op een voorjaars- of zomeravond of mooie najaarsavond een rondje wandelt van de Willemstraat via het Wilhelminaplein, de Kleine Berg, de Bergstraat, Grote Berg, Kerkstraat, Stratumseind, Smalle Haven, Catharinaplein, van Lieshoutstraat, Markt, 18 septemberplein, Nieuwe Emmasingel, Clausplein en Victoriapark zal gaan twifelen aan het waarnemingsvermogen van gemeentezijde. Sinds de opening van horeca aan het Victoriapark is dat ook veel levendiger geworden.

Er is alle begrip voor dat er gebouwd gaat worden in het Emmasingelkwadrant, maar het is niet zo dat het een desolate uitgestorven plek is zoals de gemeente het schetst. Helaas gebruikt de gemeente deze misleidende beeldvorming in het feit dat zij de inwoners van het

gebied niet serieus betreft bij de herinrichting en de besluitvorming over het gebied. Van klankbordgroepen en samenspraak is niets gebleken.

12. Afhankelijkheden/randvoorwaarden

Over een aantal randvoorwaarden die met het plan samenhangen wordt geen helderheid verschaft.

- Zijn er inmiddels overeenkomsten met alle betrokken partijen over de benodigde “ruilverkaveling” van het grondbezit?
- Welke garanties zijn er voor de sociale huurwoningen, ook op de langere termijn? Met welke elke corporatie wordt hiervoor samengewerkt?
- In de tekeningen en kaarten, bijv. in bijlage 18 (onder meer de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.), de tekeningen in de Ontwikkelingsvisie en de laatste tekeningen gepresenteerd door de heer Delil en de heer Remmen op 19-11-2020 staan grote verschillen m.b.t. de verkeersafwikkeling en parkeren. Is hier al een besluit over?
- De aansluiting op de Vonderweg zou volgens projectleiders kunnen met een gelijktijdige versmalling van de Vonderweg tot 2x1 rijbaan. Is hier al een besluit over en een uitvoeringsdatum voor vastgesteld inclusief het voorkomen van ongewenste verdringing?
- In de ontwikkelingsvisie is sprake van een noodzakelijk plan voor de verkeersafwikkeling op de Willemstraat en later van “autoluw en slow-motion”. Pag. 12 Ontwikkelingsvisie: “Er wordt aan een herinrichtingsvoorstel gewerkt”. Daar is tot nu toe, in 3 jaar tijds, niets van vernomen. Ook daar wordt het versmallen van de Vonderweg genoemd.
- Het auto- en fietsverkeer zal fors toenemen door alle bouwplannen. Is er een integraal verkeerscirculatieplan voor dit gebied opgesteld? Past dit bij een dergelijk plan voor het hele centrum, dat ons tot nog toe onbekend is?
-

B. Het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit

Uit het voorgaande zal duidelijk zijn dat een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit geen stand kan houden. Wij maken bezwaar tegen het besluit van het College.

Integrale benadering ontbreekt

Door te werken met een zogeheten postzegel BP is het onmogelijk alle effecten van dit plan en van de plannen voor de nabije toekomst (TAC, Breevast. Woonbedrijf) in kaart te brengen, te toetsen en te wegen. De cumulatie van effecten m.b.t. geluid, wind, hittestress, verkeer en bodem is nu niet in beeld gebracht.

Hitte

De enorme vergroting van de bouwmassa op een klein oppervlak en daarmee de thermische massa en de hittestress ten gevolge daarvan is niet berekend en niet in kaart gebracht, Het nog aan te leggen Victoriapark biedt absoluut onvoldoende verkoeling hiertegenover. Integendeel, nu is het “park” nog relatief open aan de west-noordwestzijde (karkas/ Vonderweg) waardoor er nog wat ventilatie is in het gebied. De hitte die afstraalt van Philips Lighting is op zomerdagen ’s middags en ’s avonds nu al goed voelbaar, laat staan als de enorme “verstening” in zijn geheel is gerealiseerd.

Wind

Het probleem van de windhinder door de Gagelstraat tussen de toren en Philips Lighting is niet opgelost. Er is geen beeld van de windhinder die ontstaat door de cumulatie van de

Victoriatoren en andere hogere bouwelementen in het gebied, ook omdat de mogelijke hoogte hiervan onvoorspelbaar is gezien de gang van zaken met de hoogte van de Victoriatoren. Wordt de verlegde Gagelstraat een nieuw tochtgat? De totale effecten voor het leefklimaat in hele ESK zijn niet in kaart gebracht.

Geluid

Door de enorme “muur” van gebouwen die ontstaat van de Willemstraat tot en met de toren zal zonder passende maatregelen een grote toename van geluidswaerkaatsing ontstaan, voor nieuwe en voor bestaande bewoners.

Onderzoek hiernaar en maatregelen ter beperking zijn vereist. Geen doorgaand verkeer, verbod op tweewielers met verbrandingsmotoren, geluiddempende gevelconstructies en dergelijke zijn daar goede oplossingen voor. Het probleem is echter niet in kaart gebracht voor het hele nog te bebouwen gebied.

Verkeer en parkeren

Ook voor de verkeersintensiteit, de verkeersafwikkeling, de parkeerruimte voor bezorgers, dienstverleners en gasten van bewoners geldt dat deze slechts goed in beeld te brengen is door het hele gebied te beschouwen. De milieueffecten zijn alleen zó goed in kaart te brengen.

Besluiten van de gemeente over de verkeersafwikkeling ontbreken waar er tussen 1500 en 2000 nieuwe bewoners verwacht worden in de hele nieuwbouwzone. Voor het gebrek aan parkeerruimte is geen oplossing voorhanden.

Conclusie: een vormvrije m.e.r. beoordelingsbesluit is een ondeugdelijk besluit. Zó blijven de milieueffecten van alle plannen en de risico's voor het totale ESK buiten beeld, waar de cumulatie van alle bouwplannen effecten heeft die nu nog niet in kaart gebracht zijn, maar die uiterst nadelig op milieu en leefklimaat zullen uitwerken.

Wij pleiten voor intrekken en herzien van het besluit.

C. Ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid

In aansluiting op het voorgaande m.b.t. het “postzegelkarakter” van het plan moet het vraagstuk van de geluidsgrenswaarden worden gezien in samenhang met de toekomstige ontwikkelingen in het hele gebied. Voor de leefbaarheid en gezondheid van bewoners zijn de hogere grenswaarden niet aanvaardbaar.

Die ontwikkelingen betreffen niet alleen de bouwplannen, maar ook maatregelen m.b.t. het verkeer op de Vonderweg, de Mathildelaan en de Willemstraat (die alle ontbreken ondanks eerdere toezeggingen in onder andere de Ontwikkelingsvisie ESK), onduidelijkheid m.b.t. het nu voorziene doorgaande verkeer door de Gagelstraat, Lichtstraat en langs en door het Victoriapark, het verbieden van niet-elektrische scooters, brommers en motoren in het gebied en onduidelijkheid over geluids- en geluidsreflectie dempende gevels

Samenvattend:

Het ontwerpbestemmingsplan dient te worden ingetrokken. De gronden daarvoor zijn in het voorgaande naar voren gebracht en worden hier kort en niet in extenso samengevat:

- Eerst een integraal plan (kader) voor hele bouwgebied maken;
- Eerst helderheid over randvoorwaarden (ruilverkaveling, sociale huurwoningen via een corporatie, besluiten verkeer en dergelijke);
- Huidige normen BENG en TO-juli toepassen en berekenen;
- Verouderde data en normen verwijderen en herzien;

- Ontbreken PFAS-onderzoek bodem;
- Diverse milieueffecten juist in kaart brengen en vermindering daarvan vastleggen;
- Eénzijdigheid in doelgroepen verbreden naar meer inclusiviteit (beleidsdoel gemeente), inclusief gezinnen met kinderen;
- Garanties voor behoud sociale huur ook op termijn, garanties dat middeldure huur in alle gevallen middelduur blijft, en dat van toepassing blijft ook bij verkoop aan een andere partij
- Uitsluiting short-stay verhuur
- Strijdigheid met gemeentelijk beleid m.b.t. bouwhoogte in het ESK;
- Strijdigheid met eerdere beleidskeuzes m.b.t. parkeren
- Afwezigheid van echte inspraak voor in elk geval de bestaande bewoners aan de Lichtstraat

Namens de Stichting Beter Eindhoven (SBE), met vriendelijke groeten,



Paul Henkemans
Voorzitter

Correspondentieadres Stichting BETER EINDHOVEN:
Hoogstraat 150
5615 PV Eindhoven
KvK nr.:81039158
info@stichtingbetereindhoven.nl
secretaris@stichtingbetereindhoven.nl
Tel: 06 – 105 125 85