Spreekrecht Gemeenteraadsvergadering van de gemeente Veldhoven – 27 Oktober 2020

Betreft: *Agendapunt 8.01 Vaststellen Notitie Strategische keuzes Omgevingsvisie*

Geacht college van Burgemeester en Wethouders, Beste gemeenteraad van de gemeente Veldhoven,

Gedreven door de ervaringen omtrent het inbreidingsproject Bossebaan – Burgemeester van Hoofflaan, wil ik helpen om dit complexe onderwerp inbreiding & hoogbouw als onderdeel van "Vaststellen notities strategische keuzes Omgevingsvisie" een stevigere en transparantere basis te geven (zowel inhoudelijk als procesmatig).

Daarvoor wil ik eerst teruggaan naar het document "Inbreidingsvisie, Beleid Inbreidingslocaties Veldhoven" van 29 November 2016 (zie 2. Doelstelling – pagina 2):

> *De gemeente Veldhoven wil een ruimtelijk beleid voeren dat er op gericht is om de leefbaarheid te ondersteunen, de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en impulsen te geven aan een kwalitatief hoogwaardige, duurzame en levensloopbestendige gemeente. Inbreiding kan hieraan bijdragen, maar moet niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van de buurten en wijken en dient juist een toevoeging te zijn aan de kwaliteit van de bestaande wijken. De bestaande wijken zijn niet enkel gebaat bij verdichting. Het streven van de gemeente is om aantrekkelijke groene woonwijken te realiseren. Deze inbreidingsvisie geeft de kaders weer waarbij inbreiding op een verantwoorde manier kan plaatsvinden.*

Wat ook beknopt is bevestigd in de adviesnota "Vaststellen werkwijze beoordelen verzoeken hoogbouw" van 2 Juli 2019 (zie 1.3. Niet vastleggen van hoogtematen is geen vrijbrief voor hoog bouwen – pagina 3):

> *Het niet vastleggen van hoogtematen betekent zeker niet dat er sprake is van een 'vrijbrief' voor hoger bouwen. Hoogbouw is nooit een doel op zich, maar een middel om op een goede manier om te gaan met de beschikbare ruimte in Veldhoven. Hierbij dient altijd een bijdrage te worden geleverd aan het behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit, het verwezenlijken van de duurzaamheidsambities en het dient passend te zijn bij de vraag vanuit de markt. Het gaat om de juiste keuzes maken: niet de hoogte op zich, maar het aanbieden van woningen / voorzieningen die aansluiten bij de vraag en de demografische ontwikkelingen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en omgeving centraal staat.*
>
> *Omdat hoger bouwen beeldbepalend kan zijn, is afstemming met en inpassing in de omgeving van groot belang. Hoger bouwen moet passen in de (directe) omgeving, waarbij de leefbaarheid en kwaliteit voor de toekomstige bewoners en omwonenden leidend is. Ontwikkelingen worden dus bezien vanuit een kwalitatief en toekomstgericht perspectief. We leveren maatwerk en bieden mogelijkheden, maar wel op een verantwoorde manier.*

In zowel "Notitie Strategische keuzes Omgevingsvisie" als het ontwerpbestemmingsplan voor de inbreidingslocatie Bossebaan – Burgemeester van Hoofflaan wordt niet verwezen naar deze Inbreidingsvisie en ook niet naar de Werkwijze beoordelen verzoeken hoogbouw…

Voordat er door het college en/of de raad besluiten met grote gevolgen genomen kunnen worden, moet eerst de evaluatie van deze Inbreidingsvisie door de raad bekeken worden (zie 6. Evaluatie – pagina 6):

Public

Voorliggende inbreidingsvisie wordt twee jaar na vaststelling geëvalueerd. In dit kader wordt onder andere geïnventariseerd hoeveel principeverzoeken zijn ingediend, afgewezen en ingestemd. Ook wordt geëvalueerd of de invullingen van de locaties ook daadwerkelijk hebben geleid tot een bijdrage aan de maatschappelijke belangen, waar de visie eventueel te belemmerend of te flexibel werkt en op welke aspecten de visie moet worden aangepast.

Hoe zijn we hier terecht gekomen? Wat speelt er onder de burgers? En wat kan er aan gedaan worden?

De vorige coalitie heeft in 2014 de Veldhovense schaal qua woningbouw geïntroduceerd:

Geen hoogbouw in de oude dorpskernen;
Hoogbouw in centrum toegestaan, nooit hoger de huidige Repelflat;
Hoogbouw in het aangrenzende gebied direct rond het centrum: maximaal 7 bouwlagen;

De Inbreidingsvisie is ook redelijk duidelijk (zie 5. Wanneer principemedewerking? – pagina 5 - 6):

Passend binnen de omgeving
Passend binnen de omgeving wil zeggen dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, volgend uit:

- een goede en verantwoorde aansluiting met de directe omgeving van de locatie: er is een logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur en de invulling voegt zich op een verantwoorde manier in samenhang
- en harmonie met de omgeving;
- de nieuwe bebouwing wordt als logisch beschouwd;
- het initiatief voegt iets toe aan de ruimtelijke situatie.

Passende groene invulling:
Het hebben van groen in de bebouwde omgeving is van belang voor de kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Door goede invullingen van inbreidingslocaties kunnen robuuste verbindingen worden gerealiseerd, kan biodiversiteit worden vergroot en kan water beter worden geborgd. In het verleden is te vaak medewerking verleend aan inbreidingsverzoeken zonder ook de groene inpassing/invulling een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling. Deze was meestal onderbelicht of was het sluitstuk op de inbreiding. Het dichtslibben van Veldhoven door de inbreidingslocaties met name te vullen met bebouwing, zonder oog te hebben voor een goede groene invulling, willen we zoveel mogelijk voorkomen.

Vandaar dat ook de groene invulling duidelijk terug dient te komen in de initiatieven. Hierbij hebben de wat grotere inbreidingslocaties meer mogelijkheden voor een groene invulling, maar is deze ook noodzakelijker. Per locatie dient een duidelijke afweging plaats te vinden in hoeverre een groene invulling plaats kan vinden, op welke manier en met welke grootte.

Opmerking: Voorliggende wijze van principeverzoeken om inbreiding beoordelen is het uitgangspunt. Om maatwerk te kunnen leveren, kunnen er omstandigheden voordoen om toch af te wijken van de Inbreidingsvisie. Hier dient een goed gemotiveerd collegebesluit aan ten grondslag liggen.

Public

Dan hebben we als basis voor de aankomende Omgevingsvisie (naast inbreiding en hoogbouw specifieke documenten) ook nog het Ambitiedocument “Samen voor ruimtelijke kwaliteit” (van 15 Mei 2019).

- Ja, dat document met dat raketje en de 5 ruimtemissies, “dereguleren en loslaten” en met dat door de gehele raad en uiteindelijke ook de verantwoordelijke wethouder gesteunde Amendement over Duurzaamheid, waarvan het communicatieplan jammer genoeg nog steeds niet beschikbaar is.
- Nee, niks over inbreiding en hoogbouw, alleen hele mooie woorden over stedelijke structuur:

> Het stedelijk gebied wordt in deze agenda benoemd als een 'city of villages'. Een stad die van oudsher is samengesteld uit dorpen. Deze dorpen zijn in het hele stedelijk gebied nog herkenbaar en geven extra kwaliteit aan de stad.
> ...
> De meest stedelijke plekken moeten daarbij over kwaliteiten van 'internationale allure' beschikken.

En dan de notitie Strategische keuzes Omgevingsvisie zelf (= agendapunt 8.01 van deze vergadering), ook deze is heel beknopt als het gaat over bouwhoogte:

> *De mogelijkheden voor windmolens in Veldhoven zijn relatief klein vanwege de beperkingen die Eindhoven Airport stelt aan de bouwhoogte van gebouwen en inrichtingen. Dit maakt dat windmolens alleen in het gebied dat grenst aan de gemeente Waalre op voorhand niet uitgesloten zijn. Er zal onderzocht worden of en zo ja onder welke voorwaarden windmolens in dit gebied daadwerkelijk mogelijk zijn. Ook is kleinschalige opwek van windenergie - bijvoorbeeld op daken van grote panden - een optie.*

- Er is deze keer wel een heel hoofdstuk over Duurzaamheid, maar niets over milieuhinder (geur, geluid, fijnstof, licht) in en direct rond het centrum (zie 3. Kernopgave: Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving – pagina 8 - 12).

Ondanks overduidelijke terugkoppeling van direct omwonenden (zie hiervoor het te inzage liggende ontwerpbestemmingsplan en ook het artikel op de voorpagina van het Veldhovens Weekblad van 2 September 2020), komt dit college toch met een muziekschool omarmend plan voor hoogbouw met 12.5 verdiepingen tot maximaal 38 meter hoog in een parkachtige omgeving.

> ***Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid, 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid, 6.2.1 Participatie***
> *De kritische opmerkingen uit de buurt gingen met name over de bouwhoogte van gebouw D. Een aantal omwonenden maakt zich zorgen over de inkijk in de tuin en de bezonning van de tuin (en woning).*
>
> ***6 etages hoog***
> *Veldhoven – Een enquête onder omwonenden over de 4 te bouwen woontorens op de hoek Burgemeester van Hoofflaan en de Bossebaan geeft aan dat 84% van hen niet wil dat deze hoger dan 6 verdiepingen worden. Dat is een groot verschil met de plannen, waarbij 1 van de 4 woontorens zelfs 12 etages telt. Het bestemmingsplan ligt nog tot donderdag 24 september ter inzage bij de gemeente.*

Burgers voelen zich totaal niet gehoord door de gemeente, we moeten vechten tegen zowel de gemeente als initiatiefnemer en ontwikkelaar (= tezamen het projectteam), terwijl het anders hoort en elders ook anders blijkt te kunnen, wat ook zal moeten blijken uit de evaluatie van de Inbreidingsvisie.

Public

Tot slot heb ik vijf vragen.

Erkennen de gemeenteraad en het college van Burgemeester en Wethouders dat:

1. Leefbaarheid en kwaliteit voor de toekomstige bewoners en omwonenden leidend is?
2. Leefbaarheid en duurzaamheid niet mogen lijden onder belangen van initiatiefnemer(s) / ontwikkelaar(s) (om dit goed te kunnen borgen zijn normen en/of nulmetingen noodzakelijk)?
3. Van eventuele hoogbouw iets meer mag worden verwacht (en geen overlast voor omwonenden)?

   Zorgvuldig vormgegeven bebouwing met een aantrekkelijke plint (begane grondlaag) met functies die een bijdrage leveren aan de levendigheid van de as en met extra aandacht voor cultuurbeleving.
   (Zie Ruimtelijke Structuurvisie Durven kiezen voor kwaliteit van 24 Maart 2009 – pagina 54)

4. Er door de gemeente ook gekeken moet worden naar het mijden van doorgaand verkeer in het centrum (en daarmee beperken van milieuhinder en tevens meer ruimte te creëren voor fietsers en voetgangers en/of openbaargroen)?

   terugdringen van de dominante rol van het autoverkeer en extra ruimte voor openbaar vervoer (HOV) en langzaam verkeer;
   (Zie Ruimtelijke Structuurvisie Durven kiezen voor kwaliteit van 24 Maart 2009 – pagina 54)

5. De gemeente de regie ten opzichte van haar burgers niet uit handen mag geven aan bijvoorbeeld SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven) / MRE (Metropool Regio Eindhoven) en/of initiatiefnemer(s) / ontwikkelaar(s) (inclusief het aantal te realiseren woningen per locatie)?

Met vriendelijke groet en hoop op een constructieve discussie en mooie toekomst voor ons Veldhoven,

Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het patroon van woningen met overwegend twee bouwlagen en een kap op middelgrote percelen, met veelal ruime voortuinen. Incidenteel is iets hogere bebouwing toegestaan, mits passend in de omgeving en zorgvuldig vormgegeven (kwalitatieve toevoeging).
(Zie Ruimtelijke Structuurvisie Durven kiezen voor kwaliteit van 24 Maart 2009 – pagina 40)

PS: Op www.BosseTorenVanDeBaan.jouwweb.nl kunt u meer informatie van onze werkgroep vinden.

Bijlagen:

- *Eindhoven wil hoogbouw van hoge kwaliteit* (Eindhovens Dagblad – 1 Sept 2020);
- *Onderzoek toont aan: autoluwe binnenstad voorwaarde voor hoogbouw Eindhoven* (Eindhovens Dagblad – 3 Sept 2020);
- Strategische keuzes Omgevingsvisie, inclusief Inbreiding & Hoogbouw: Goed of Fout;

Public

Eindhoven wil hoogbouw van hoge kwaliteit

EINDHOVEN - Hoogbouw in de binnenstad van Eindhoven is broodnodig, om voldoende woningen te bouwen, om de winkels, horeca en voorzieningen in het centrum in stand te houden. Maar de gemeente wil wel hoge eisen stellen aan de kwaliteit van de woontorens en hun omgeving. Zo moet er zeker plaats zijn voor betaalbare woningen en veel groen.

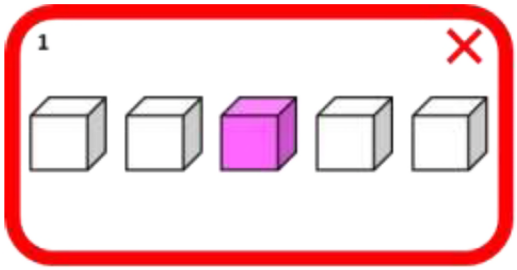
Michel Theeuwen 01-09-20, 18:30 Bron: ED

Onderzoek toont aan: autoluwe binnenstad voorwaarde voor hoogbouw Eindhoven

UPDATE | EINDHOVEN - Binnen de Ring in Eindhoven is plaats voor maximaal 21.000 woningen. Maar voorwaarde is wel dat het gebied autoluw wordt, zonder doorgaand verkeer. Anders loopt het verkeer in de stad helemaal vast, de hele dag. Ook meer groen en water zijn nodig om de leefbaarheid van een hoogbouwcentrum te garanderen.

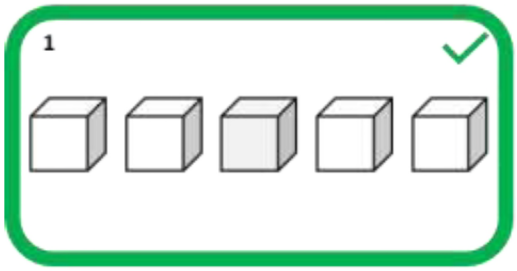
Michel Theeuwen 03-09-20, 07:30 Laatste update: 11:38 Bron: ED

Public



1. **Kleur van woning moet passen bij de woningen in de omgeving**
(Bron: Wethouder Ad van den Oever, 23 April 2019);

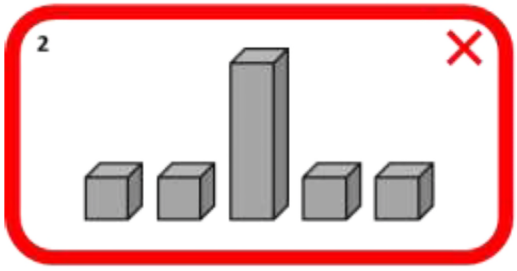
2. **In een parkachtige omgeving niet zo hoog bouwen zodat vanaf balkons over de bomen in de achtertuin van omwonenden gekeken kan worden**
(Bron: Werkgroep BosseTorenVanDeBaan, 27 Oktober 2020);

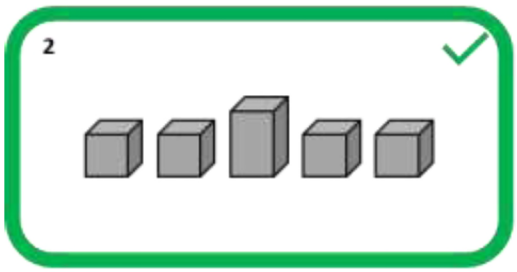


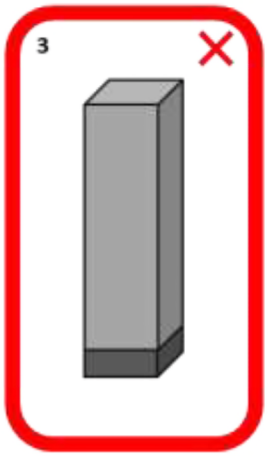
3. **Hoogbouw met aantrekkelijke plint (begane grondlaag) met functies die een bijdrage leveren aan de levendigheid van de Stedelijk As**
(Bron: Ruimtelijke StructuurVisie Durven kiezen voor kwaliteit, 2009);

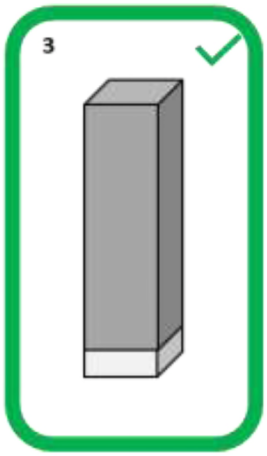
4. **Zo min mogelijk parkeren in de openbare ruimte om de groene uitstraling te kunnen waarborgen**
(Bron: Advies van SGE aan projectteam Bossebaan, 18 maart 2020);

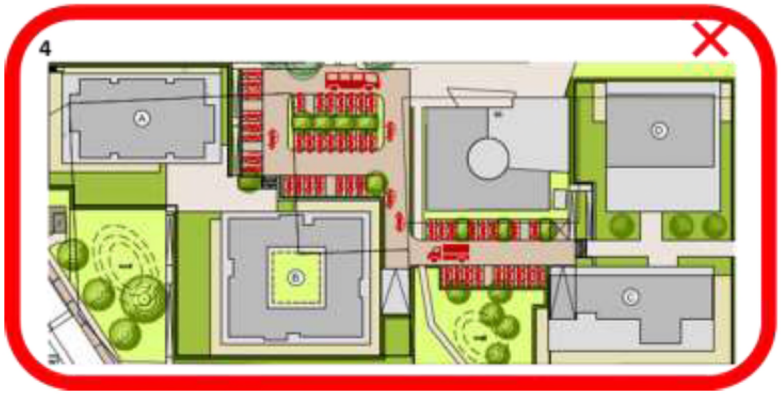
5. **Terugdringen van de dominante rol van het autoverkeer en extra ruimte voor openbaar vervoer (HOV) en langzaam**
(Bron: Ruimtelijke StructuurVisie Durven kiezen voor kwaliteit, 2009);











Public