



Aan

Stein Ontwikkelt B.V.

Onderwerp

Reactie op het vernieuwde ontwerp De Nieuwe Eindhoven.

Beste,

Ons is gevraagd om onze mening te geven op het vernieuwde schetsontwerp voor De Nieuwe Eindhoven. We gebruiken hiervoor als uitgangspunt de toegestuurde vertrouwelijke presentatie van 26-05-2020.

Ontwerp woontoren

We zijn erg te spreken over het concept om de bovenkant van de toren 'op te laten lossen in de lucht'. Een interessante unieke kroon geeft een ontwerp net iets extra's, en de verschillende niveau's maken een goede verbinding met de gelaagdheid van de stad.

De afgeronde hoeken van de toren, die zelfs in de balkons terugkomen, maken het een erg elegante toren om naar te kijken. Dit is een aangename verbetering ten opzichte van het eerdere gepubliceerde sokkelontwerp. We zijn echter erg nieuwsgierig naar het materiaalgebruik van de gevel. Kunnen jullie al meer vertellen over de beoogde gevelbekleding?

Op slide 5 wordt het collectief terras aangegeven als de 'Eindhovense laag' en bevindt zich op 18,5 meter hoogte. Winy Maas spreekt van een Eindhovense laag vanaf grondniveau tot een maximale hoogte van 17,5 meter. Dit is de laag die men vanaf de straat op ooghoogte ziet en ervaart. Het collectief terras lijkt dus boven de Eindhovense laag te liggen, in de zogenoemde Brainport laag / tweede maaiveld. De sokkel met bijbehorend groen is in dit ontwerp de Eindhovense laag.

Onze enige zorg gaat uit naar juist die Eindhovense laag. We zijn erg te spreken over het groenontwerp, maar het gebrek van een straatwand heeft gevolgen voor de aansluiting met de omgeving op maaiveld. Het eerste ontwerp van De Nieuwe Eindhoven, waarbij de contouren van puntdaken terug te zien waren, had een aanzienlijk betere aansluiting tot de omgeving in de Eindhovense laag in combinatie met een doorlopende straatwand.

Het op een sokkel zetten van een gebouw brengt uiteraard voordelen met zich mee, zoals het creëren van ruimte voor de stadstuin of doorkijkjes. Het concept kan echter ook negatieve impact hebben op de beleving en de kwaliteit van de openbare ruimte. Zo resulteert de gesloten sokkel tot 18,5 meter boven het maaiveld voor weinig interactie tussen bewoners van de woontoren en de buitenwereld. Hoe verhoudt zich de afstandelijke sokkel zich volgens jullie tot het toegevoegde groen? Zijn deze twee aspecten volgens jullie goed in balans, of welke invloed heeft de sokkel op de beleving van de openbare ruimte?

De Vestdijk verandert zich langzaam in een grootstedelijke laan, waar op dit moment een gebrek is aan levendigheid in de plinten. Een eerder door jullie onderzocht idee om een terras van de burens (Little Grand / The Fat Angel) onder de sokkel te huisvesten zou precies die levendigheid kunnen creëren. Een van onze leden heeft een eerder ontwerp van jullie daarop aangepast, zie Afbeelding 1.



Afbeelding 1. Een kleine ingreep in het eerdere sokkelontwerp zou optisch een doorlopende straatwand kunnen creëren en extra levendigheid kunnen toevoegen aan het straatbeeld.

Het ontbreken van levendigheid is bijzonder problematisch voor de steeg tussen Pathé en het perceel van De Nieuwe Eindhoven, zie Afbeelding 2. Door de afwezigheid van woningen en bedrijvigheid op straatniveau ervaren passanten in deze steeg weinig sociale controle. De Nieuwe Eindhoven zou hier het tij kunnen keren, maar dat zal significante aanpassingen vereisen aan het huidige ontwerp.



Afbeelding 2. Steeg tussen Pathé en het perceel van De Nieuwe Eindhoven. Bron: Google Maps.

De hoogte van De Nieuwe Eindhoven is gesteld op 75 meter, wat volgens slide 13 te wijten is aan het bouwbesluit. Het perceel van dit project ligt aan de binnenring, waar volgens het bestaande hoogbouwbeleid een maximale hoogte van 105 meter toegestaan is. We zijn benieuwd welke afwegingen er zijn gemaakt om niet de maximale hoogte van 105 meter te benutten. Hoewel we vermoeden dat dit te maken heeft met hogere bijkomende bouwkosten zijn we benieuwd wat voor jullie de voornaamste reden is. Zouden jullie ons hier meer inzicht kunnen geven?

Groenontwerp

De beleving van De Nieuwe Eindhoven valt of staat met de kwaliteit van het groenbeeld. We zijn verheugd om te lezen dat er een beheersplan en prestatieafspraken gemaakt worden om het groen over een termijn van tien jaar te waarborgen. De kosten die het intensieve groenonderhoud met zich meebrengen zullen niet gering zijn. Om te voorkomen dat na afloop van de tienjarige planning het groenonderhoud in verval raakt, zou specifiek voor het groenonderhoud het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) over een langere periode vastgesteld kunnen worden. Het zou onwenselijk zijn dat de Eindhovense laag na tien jaar verwaarloost raakt door achterstallig groenonderhoud.

De bestaande drie te behouden bomen zijn op dit moment niet meegenomen in het groenontwerp. We begrijpen dat dit waarschijnlijk te maken heeft met de grenzen van het plangebied. Het zou de bestaande bomen echter goed doen als deze ook in een beplantingsvak komen te staan. Zijn jullie hierover in gesprek met de gemeente? Kunnen jullie ook nader verduidelijken waarom deze drie bomen behouden dienen te worden?

Verder bevinden ongeveer eenvierde tot eenderde van de bladeren van de bestaande te behouden bomen zich in het ontwerp onder de toren. Ander groen, zoals de verticale groene gevels en nieuwe bomen, zullen zich ook onder de toren bevinden. In hoeverre heeft de geworpen schaduw van het gebouw impact op de groei en kwaliteit van het groen?

Het vernieuwde ontwerp is een flinke verbetering ten opzichte van het eerdere ontwerp. Hoewel we onze kritische vragen hebben over de keuze om de toren op een sokkel te plaatsen lijkt De Nieuwe Eindhoven een unieke woontoren te worden met een waardevolle openbare tuin aan een hoogstedelijke stadsboulevard. We waarderen het enorm dat we inzage hebben gekregen in het schetsontwerp en onze mening mogen geven.



We zien jullie antwoorden graag tegemoet. Veel succes met de verdere uitwerking van het project en we blijven graag op de hoogte van verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,
Rutger Rauws
namens het bestuur van EHVXL