

**Aan**

De gemeenteraad van Eindhoven

Eindhoven, 10 januari 2022

Onderwerp

Aanpassing bestemmingsplan stationsplein/District E.

Geachte raads- en commissieleden,

Allereerst wil ik u de beste wensen voor het nieuwe jaar meegeven.

Wij zijn verheugd te vernemen dat de ontwikkelaar vervolgstappen heeft genomen om tot realisatie van District E te komen. Onder treft u een aantal vragen en opmerkingen van ons aangaande het raadsvoorstel gewijzigde bestemmingsplan District E van 23-11-2021. Onderstaande valt te lezen in het raadsvoorstel:

Citaat 1

"Het wijzigen van het vaststellingsbesluit heeft ten doel om tegemoet te komen aan beroepschriften van appellanten, direct meer woningen mogelijk te maken én tot een snellere bouwstart te komen."

Het plan District E wordt in de onderhavige stukken aangepast met de volgende onderbouwing in het raadsvoorstel:

Citaat 2

"De hiervoor genoemde wijzigingen zijn van ondergeschikte aard mede gezien het feit dat de mogelijkheid om het aantal woningen te verhogen naar 800 woningen al mogelijk was middels een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast heeft het terugbrengen van de hoogte van 170 m naar 155 m geen consequenties voor de ruimtelijke uitstraling van het plan."

Wij hebben ten aanzien van deze wijzigingen de volgende vragen:

- a) In het eerdere vastgestelde bestemmingsplan van 30 juni 2021 was de maximale bouwhoogte voor de hoogste toren 170 meter. Binnen de kaders van dit plan zou ontwikkelaar Amvest mogen afwijken naar 155 meter omdat de bouwhoogte altijd de maximale hoogte beschrijft. Waarom wordt nu deze (overbodige) wijziging in een nieuw bestemmingsplan doorgevoerd?
- b) De uitspraak van de Raad van State moet nog plaatsvinden. Waarom wordt nu al "tegemoet gekomen" aan appellanten? Wordt er geen verkeerd signaal afgegeven als vooruitlopend op de uitspraak al van een tegemoetkoming sprake is?
- c) Wat is de relatie tussen wijzigingen in het plan en bezwaren van de appellanten?
- d) Zijn er afspraken gemaakt dat appellanten met deze wijzigingen hun bezwaren intrekken? Zo nee, waarom niet?

- e) In hoeverre weegt het aanpassen van het bestemmingsplan met deze, zoals zelf aangegeven, onnodige wijzigingen op tegen de grote kans op nieuwe procedures? Zorgt dit niet juist voor meer vertraging?

Tijdens de laatste presentatie van Amvest en de architect op 21 december 2021 gaven zij aan de drie torens nu op 140, 110 en 75 meter te willen realiseren. Dit is een verdere reductie van de bouwhoogte en ontwikkelruimte dan in het wijzigingsvoorstel wordt gedaan.

- f) In hoeverre geldt de onderbouwing in citaat 2 nog met de deze laatst gedeelde bouwhoogtes?
- g) De initiële impressies uit de tender worden niet nagekomen in de laatste ontwerpen. Onze poll geeft aan dat een ruime meerderheid van onze volgers teleurgesteld is in het nieuwe ontwerp (66,4% n=786). Hoe wordt gewaarborgd dat de ontwikkelaar gehouden wordt aan de ruimtelijke uitstraling van het plan?
- h) In het voorliggende plan verdwijnen 50 shortstay woningen en 196 hotelkamers. Door deze eenheden te schrappen ontstaat er ruimte voor 340 extra woningen. Met de lagere bouwhoogtes vermoeden wij dat de woningen (veel) kleiner zijn geworden. Vormen deze extra woningen een kwalitatieve bijdrage aan de betaalbare woningvoorraad in de stad?
- i) Hoe voorkomen we dat de wens om extra betaalbare woningen toe te voegen, in combinatie met stijgende bouwkosten en optimalisatie tot een verdere versobering en afzwakking van het ontwerp zal leiden?

Het plan District E is in 2017 verkozen als winnaar uit een tender. Het moet hét visitekaartje en internationaal herkenningspunt voor de Brainport-regio worden. Het plan wordt breed gedragen in de stad en zal tevens bijdragen aan de inclusieve stad door een divers woonprogramma en publieke functies te vervullen. EHVXL zal de laatste zijn die broodnodige woningbouwprojecten willen traineren. Het is wel zaak dat er niet gesleuteld wordt aan de ambities van het plan.

Wij verzoeken u navraag te doen bij het College ten aanzien van bovengenoemde punten. Mits onze observaties en zorgen terecht blijken te zijn vragen wij u te overwegen of het niet beter zou zijn om het voorliggende verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan District E te verwerpen. Hieruit volgend de ontwikkelaar op te dragen zo snel mogelijk door te gaan met het reeds aangenomen bestemmingsplan en zich te houden aan de daarin opgenomen beloofde ambities.

Met vriendelijke groet,
Jeffrey Snelders, namens bestuur EHVXL.