Aan: College van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven
Aan: Foolen & Reijs Vastgoed

Betreft: Paradise City II, Paradijslaan 20-24 - bewonersreactie op voorgenomen bebouwing binnenterrein

Geacht college, geachte heer/mevrouw,

Als direct omwonenden hebben wij kennisgenomen van het voornemen om op het huidige parkeerterrein achter Paradise City een nieuw woongebouw met circa 84 woningen te realiseren. De voorgenomen nieuwbouw op het binnenterrein wordt hoger dan het voorliggende oorspronkelijke gebouw (25,8 vs 20,3 meter; 8 vs 6 bouwlagen) en zorgt voor een forse verslechtering van het woon- en leefklimaat voor de direct omwonenden.

Op basis van de nu beschikbare informatie kunnen wij de noodzaak en wenselijkheid van bebouwing op deze locatie niet onderschrijven. Naar onze mening moet overtuigend worden aangetoond dat verdere verdichting juist op deze plek ruimtelijk en maatschappelijk aanvaardbaar is. De woningbouwopgave van Eindhoven betekent niet automatisch dat iedere beschikbare ruimte in de bestaande binnenstad geschikt is voor woningbouw.

Waarde van het bestaande binnenterrein
Het huidige parkeerterrein vormt een kleine open ruimte binnen een dichtbebouwd bouwblok. Voor direct omwonenden heeft zelfs die kleine openheid betekenis: afstand tussen bebouwing, licht, lucht, privacy en rust. Bebouwing betekent een permanente verandering van dit karakter en een aanzienlijke intensivering van het binnenterrein.

In het gemeentelijke TIRA-advies wordt als argument voor ontwikkeling onder meer genoemd dat het achterterrein weinig meerwaarde voor de stad zou hebben en dat maaiveldparkeren niet past binnen de huidige mobiliteitsambities. Wij vinden dit een te beperkte benadering.

Open binnenterreinen zijn in compacte binnenstedelijke gebieden van betekenis voor de ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie, wateropvang en het beperken van hittestress. Wij missen in de beschikbare stukken een herkenbare beschouwing van deze aspecten en van de gevolgen van bebouwing voor deze functies.

Opvallend is dat in hetzelfde gemeentelijke advies wordt gesteld dat de verwachte impact van de ontwikkeling niet heel groot is, “behalve voor de direct omwonenden”. Juist voor deze groep wordt de impact dus wél als relevant aangemerkt. Het gaat bovendien om een aanzienlijke groep bewoners die direct rondom het binnenterrein woont. Naar onze mening kan deze constatering niet worden afgedaan als een beperkte uitzondering, maar vraagt zij om een zorgvuldige en volwaardige afweging van de belangen en gevolgen voor alle direct omwonenden.

Waarom juist op deze locatie?
Uit de stukken begrijpen wij dat de woningbehoefte en de mogelijkheid om op eigen terrein relatief snel woningen toe te voegen belangrijke argumenten voor deze ontwikkeling zijn.

Wij begrijpen de gemeentelijke ambitie om woningen toe te voegen binnen bestaand stedelijk gebied. Een algemene behoefte aan woningen is echter nog geen locatiespecifieke onderbouwing waarom juist dit binnenterrein, achter bestaande woningen en midden in een reeds intensief gebruikte binnenstedelijke omgeving, geschikt is voor verdere verdichting. Wij vinden het van belang dat inzichtelijk wordt gemaakt waarom deze specifieke locatie geschikt wordt geacht voor verdere verdichting en hoe de belangen van de bestaande woonomgeving daarin zijn afgewogen.

Cumulatieve druk op de buurt
Paradise City II staat niet op zichzelf. Ook de gemeente benoemt meerdere ontwikkelingen die recent hebben plaatsgevonden, momenteel plaatsvinden of al zijn voorzien in de directe omgeving (binnen een straal van 50 meter). Voorbeelden hiervan zijn Nieuw Bergen, Sebas aan de Grote Berg, het TD Gebouw, de woningsplitsingen aan de Don Boscostraat en de transformatie van Paradise City I van bedrijfspanden naar bewoning.

Deze ontwikkelingen hebben ieder afzonderlijk gevolgen voor de omgeving, maar gezamenlijk zorgen zij voor een verdere toename van het aantal bewoners, verkeersbewegingen en het gebruik van de openbare ruimte. Ook de parkeerdruk en de intensiteit van de bebouwing nemen hierdoor verder toe. Voor bewoners is juist die optelsom van belang, zeker in een buurt waar al sprake is van bestaande druk op de leefbaarheid.

Wij vinden daarom dat Paradise City II niet uitsluitend als een afzonderlijke ontwikkeling kan worden beoordeeld. Wij verzoeken de gemeente inzichtelijk te maken welke bestaande, vergunde en voorgenomen ontwikkelingen in de directe omgeving relevant zijn, op welke wijze de gezamenlijke gevolgen daarvan voor de leefbaarheid, verkeerssituatie, parkeerdruk en openbare ruimte worden meegewogen en aan de hand van welke criteria wordt beoordeeld of de cumulatieve belasting voor de omgeving nog aanvaardbaar is.

Niet-representatieve participatie
Wij hebben vraagtekens bij de wijze waarop de participatie tot nu toe is vormgegeven. Uit het participatieplan blijkt enerzijds dat de directe omgeving actief mag meedenken en dat hun belangen worden meegewogen. Anderzijds wordt expliciet aangegeven dat belangrijke onderwerpen al vaststaan en geen discussiepunt meer zijn, waaronder het bouwvolume binnen de ruimtelijke kaders.

Daarmee lijkt de participatie zich vooral te richten op de verdere uitwerking van een ontwikkeling waarvan de belangrijkste keuzes al zijn gemaakt. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld nog meepraten over de inrichting van de groene buitenruimte, de beleving van het binnenterrein en de daktuinen, maar niet meer over de principiële vraag of en in welke omvang hier bebouwing moet komen.

Wij vinden dat hierdoor onvoldoende ruimte lijkt te bestaan voor een open afweging van de noodzaak, wenselijkheid en omvang van de ontwikkeling. Juist deze aspecten hebben grote gevolgen voor de directe woonomgeving en zouden daarom onderdeel moeten zijn van een daadwerkelijke belangenafweging.

Op 27 mei heeft een eerste participatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarvan wij achteraf een

verslag hebben ontvangen. Hoewel wij ons op onderdelen niet volledig herkennen in de weergave van onze zorgen en bezwaren, hebben wij hier destijds niet afzonderlijk op gereageerd. Wij hebben het verdere participatietraject en een aangekondigd vervolg afgewacht, maar een tweede participatiebijeenkomst is tot op heden uitgebleven. Het uitblijven van een reactie na de eerste bijeenkomst mag daarom niet worden opgevat als instemming met het plan of als een gebrek aan bezwaren.

Daarnaast vragen wij ons af in hoeverre een eerdere participatie (die kennelijk buiten medeweten van de meeste omwonenden heeft plaatsgevonden) een representatief beeld van de direct omwonenden gaf. In het participatieplan (dat wij in de WOO-stukken aantroffen) wordt een positieve reactie van een “omwonende Luciferstraat” aangehaald. Uit de stukken begrijpen wij dat deze reactie afkomstig is van één bewoner, die eerder in het traject afzonderlijk is benaderd. Op basis van één dergelijke reactie kan naar onze mening niet worden vastgesteld dat deze de opvattingen of belangen van de direct omwonenden vertegenwoordigt. Wij verzoeken daarom inzichtelijk te maken hoeveel direct omwonenden tot nu toe zijn bereikt, hoeveel reacties zijn ontvangen en op welke wijze verschillende opvattingen in de verslaglegging en verdere besluitvorming worden gewogen.

Vervolg en verdere afweging
Wij gaan ervan uit dat de belangen van de huidige bewoners niet uitsluitend worden betrokken bij de verdere uitwerking van het plan, maar nadrukkelijk onderdeel vormen van de afweging óf en onder welke voorwaarden ontwikkeling op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is.

Deze brief is bedoeld om onze belangrijkste bezwaren en aandachtspunten in deze vroege fase kenbaar te maken. Wij gaan op dit moment bewust nog niet uitgebreid in op alle inhoudelijke aspecten van het voorgenomen ontwerp. Dit betekent nadrukkelijk niet dat wij met deze onderdelen instemmen. Wij behouden ons het recht onze bezwaren in een later stadium aan te vullen en deze bezwaren indien we onvoldoende gehoor vinden ook door de bestuursrechter te laten toetsen.

Wij verzoeken u deze brief aan het participatie- en projectdossier toe te voegen en ons hiervan schriftelijk een bevestiging te sturen. Tevens ontvangen wij graag een inhoudelijke reactie op de in deze brief genoemde punten en vragen.

Met vriendelijke groet,

Naam:
Adres:
E-mailadres:
Datum:
Handtekening: