



Eindhoven 28 november 2023

Beter ten halve gekeerd als ten hele gedwaald!

Geachte leden van de gemeenteraad, wethouders en burgemeester van Eindhoven.

Wellicht een wat vreemde titel maar middels dit schrijven willen wij u graag met argumenten behoeden en overtuigen voor onomkeerbare beslissingen die wellicht worden of dreigen te worden genomen met het positief beantwoorden van het ontwerp bestemmingsplan Gestel buiten de ring 2020, Humperdincklaan 4. Planidn: NL.IMRO.0772.80392-0201, IMRO-versie IMRO02012 en in het verlengde daarvan nog meerdere verdichtingen in de wijk Blaarthem.

Wellicht wat vreemd omdat wij beginnen met een resume en daarna pas de onderbouwing/visies die deze resume rechtvaardigen.

Resume Blaarthem ^{a*}:

- Blaarthem 36Ha grondgebied.
- De gemeenteraad heeft Blaarthem, al veel eerder, als kwetsbaar gebied benoemd.
- Probleemgebieden o.a. in de Offenbachlaan, Schumannstraat, Laagstraat.
- 2,5Ha grondgebied van Blaarthem nog onbebouwd (+/- 7% van het totaal) waarvan +/- 1 Ha eigendom gemeente Eindhoven.
- Met beoogde verdichtingen een verdubbeling van het aantal inwoners in de kop van Blaarthem en 50% groei aan inwoners totaal Blaarthem.
- Aantal inwoners Blaarthem 2526, bevolkingsdichtheid (bvd) km² 7.016 na alle verdichtingen 10.905 km², aantal inwoners +/- 4126. (Ter vergelijking in heel Gestel aantal inwoners Gestel 27.770 bevolkingsdichtheid per km² 2.910 oppervlakte 9.54 km²).
- Was al de hoogste bvd van Nederland en met alle verdichtingen desastreus de allerhoogste bvd.
- Aantal geregistreerde woningen in Blaarthem 1293 (hoog versus andere buurten in Nederland) 66% huur en 33% koop, 1% leegstand.
- Percentage huurwoningen in Blaarthem ligt met 58% ruim boven het gemiddelde percentage van 38% dan in Eindhoven ^{11*}.
- Percentage huurwoningen in de wijk Oud Gestel 55% waarmee deze wijk het hoogste percentage heeft in Eindhoven ^{11*}.
- Bindingen in het aangrenzend gebied met sociale huurwoningen (appartementen en grondgebonden eengezinswoningen) is anoniem, binding met de wijk is er nauwelijks.
- Door de lage huur (onder de aftoppingsgrens) zijn dit dan ook woningen die de hoge doorstroming in stand houden, gevolg anonimiteit houdt stand, geen cohesie.
- Aantal auto's km² 2578 versus Eindhoven 1143.
- Aantal nationaliteiten in Blaarthem 70, aantal herkomstlanden in Blaarthem 91.
- Percentages van o.a. onveilig in de eigen buurt, perceptie veel criminaliteit, veiligheid in de buurt, sociale overlast, onveilig in het verkeer, verkeersoverlast liggen behoorlijk hoger in vergelijking met Eindhoven



- Tekortkomingen o.a. in ontmoetingsmogelijkheden, sociale stabiele verbindingen, leefbaarheid, ontspanningsmogelijkheden, kwalitatieve openbare ruimte (veld om te ravotten of te ontspannen).
- Slecht gestructureerde mogelijkheden van verkeer en parkeren rond winkelplein met grote gevolgen voor o.a. Botstraat, Busonilaan, Rubensteinlaan etc.
- Veel onzekerheden betreft het voornemen tot het aanleggen van een HOV4 lijn over o.a. de Karel de Grotelaan, brede visie en hoe te ontwikkelen zijn of worden in gang gezet.

Welk gehalte van waarheid kan men dan geven aan de getallen of beweringen in bovenstaande resume: alle getallen zijn afkomstig van Eindhoven in cijfers en CBS, geschreven beweringen komen uit verschillende onderzoeken/visies die ik als bijlage toevoeg en/of toelicht.

Inzoomend op de grootste verdichting die men middels de wijziging bestemmingsplan in uitvoering wil brengen namelijk de verdichting op +/-2,5 Ha met 400 wooneenheden wil ik u wijzen op het programmatische kader gebiedsontwikkeling Humperdincklaan ^{11*}, input voor een belangrijk deel afkomstig uit de gemeentelijke werksessie van 23 januari 2018. In dit programma wordt uitdrukkelijk verwezen naar de onmogelijkheden van hoogbouw, de vigerende hoogbouwvisie liet geen hoogbouw toe (paragraaf 3-3.1). Aansluitend op de Karel de Grotelaan een hoogte van 4 tot 5 bouwlagen, aansluiten in de wijk, Glinkastraat-Humperdincklaan maximale hoogte 4 bouwlagen (paragraaf 3-3.2) met andere woorden redelijk aansluitend op de huidige structuur. Verwijs tevens naar het plaatje op pagina 6 van dit rapport. Welke woonbehoefte is er vanuit de wijk, ik wijs u daarvoor naar de bijlage: Visie en analyse woningbehoefte gebiedsontwikkeling Humperdincklaan, en merk op dat dit een visie van Woonbedrijf is die blijkbaar door paragraaf 1 en paragraaf 2 voldoende legitimiteit biedt van huurwoningen tot de 2^e aftoppingsgrens, 3 kamer appartementen met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag en 2 kamerappartementen voor alleenstaande tot de eerste aftoppingsgrens. Tevens verwijs ik ook naar paragraaf 4: reactie op massastudie Woonbedrijf, letterlijk 250 wooneenheden plus economische functies, kwalitatieve groen en parkeeroplossingen.



Wij verwijzen ook naar: AFSPRAKENKADER WONEN SGE 2022 ^{12*}, Vastgesteld door de negen gemeenteraden van het Stedelijk Gebied Eindhoven in 2021/2022, met name de uitgangspunten BRAINPORT PRINCIPES, 1. Koesteren van Identiteit; 2. Ruimte voor Innovatie; 3. Invloed voor bewoners; 4. Vraaggericht ontwikkelen; 5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor; 6. Benutting regionaal schaalniveau; 7. Gezonde verstedelijking. Waar identiteit (1) wellicht de belangrijkste is, gezien in de resume lijkt dit uitgangspunt geheel overgeslagen te zijn, ook invloed voor bewoners (3), (5) aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor en (7) Gezonde verstedelijking nauwelijks aan bod zijn gekomen.

Binnen het kader van deze wijziging bestemmingsplan hebben wij de behoefte dat inderdaad in de start pakweg 2018 redelijk is gehouden aan de uitgangspunten zoals beschreven in het programmatische kader gebiedsontwikkeling Humperdincklaan. Plakken, knippen en mooie uitgangspunten, prima...echter al heel snel blijkt participatie een container begrip en zijn de overleggen met o.a. stichting Blaarthem, buurtbewoners en later werkgroepen o.a. verkeer en bouw eerder een domper als dat er echt gesproken kan worden van invloed of kennis delen, zoeken van Woonbedrijf/Heijmans naar de legitimiteit om massa te bouwen stond boven aan. Dat resulteert zich dan ook in 44 zienswijzen die zijn ingediend. Het realiseren van 400 wooneenheden zonder enige vorm van maatschappelijke inkadering van faciliteiten die de leefbaarheid bevorderen is onverantwoord en ontbreken volledig.

Ook inzoomend op de biedingen en Bod genoemd van Woonbedrijf in de periode 2016 t/m 2023 en visies naar 2025 zien wij een bijzondere variabele. Variërend van 60 VHE 2016 (Grafisch Lyceum) ^{1*} tot 250 VHE 2017 (Karel de Grotelaan g*/Humperdincklaan f*) ^{2*} met voor 2023 130 VHE (Karel de Grotelaan g*/Humperdincklaan f*) ^{7*} daartussen variërend van NTB ^{d*} (2020) ^{4*}, 125 VHE (2019) ^{3*}, 133 VHE (Projectenkaart 2021-2024) ^{10*} en 188 VHE (2021-2022) ^{5 en 6*}. De genoemde VHE ^{b*} zijn DEAB ^{c*} woningen, geen vermeldingen van niet DEAB ^{e*} eenheden, de zogenaamde vrije sector woningen. De laatste biding/bod (2023 ^{7*}) spreekt van 130 VHE (DEAB ^{c*}) betekend met de huidige uitgangspunten van 400 wooneenheden dus 130 wooneenheden DEAB ^{c*} en 270 niet zijnde DEAB ^{e*} wooneenheden.



In 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met verkoop^{8*} van de volgende panden aan Woonbedrijf, te weten: - Internationale basisschool, Humberdincklaan. - Scholen en vta's Drents Dorp, Koenraadlaan en Kootwijkstraat. - De Laak, Tongelresestraat. - Barrierscholen, Alard du Hamel / Barriereweg. Argumenten o.a. Opwaardering voor de wijken, helaas wordt er niet ingegaan op welke vorm van kwalitatieve/kwantitatieve opwaardering kan worden gesproken. Ook schrijft u geen winstmaximalisatie verkoop van de panden aan Woonbedrijf betekent een lagere opbrengst dan wellicht mogelijk. Door een andere verkoopstrategie en streven naar winstmaximalisatie is er meer opbrengst te genereren. Maar de verkoop heeft een waarde voor de verbetering van de kwaliteit van de buurt en de gemeente heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid naar een aantal doelgroepen om goedkope huurwoningen te realiseren. De voorgenomen verkoop aan Woonbedrijf voldoet hieraan. We hebben een totaalopgave en taakstelling voor de verkoop van panden en negatieve bijdragen aan de verkooptaakstelling moeten gecorrigeerd worden in de totale opgave. Opvallend, in uw schrijven van 2018^{9*} verkoop van gemeentelijke panden aan Woonbedrijf schrijft u namelijk: De verkoopprijs is objectief bepaald en is een marktconforme verkoopprijs. Deze is op objectieve wijze bepaald. Daar waar er sprake is van een gebiedsontwikkeling met sloop en nieuwbouw is het gemeentelijk beleid van grondexploitatie voor sociale woningbouw toegepast. Daar waar sprake is van een transformatie van het bestaande gebouw is voor de waardebepaling uitgegaan van de vrije markt verhuur. Met de verkoop realiseert Woonbedrijf een volledig sociaal woningbouwprogramma. Daarmee heeft deze verkoop naast een financiële opbrengst ook een maatschappelijke meerwaarde. Het draagt bij aan de verbetering van de kwaliteit van de wijk en geeft invulling aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente, om voor een aantal doelgroepen te voorzien in een passend aanbod van goedkope huurwoningen. Opvallend is de zin: Met de verkoop realiseert Woonbedrijf een volledig sociaal woningbouwprogramma, mag men de veronderstelling aangaan dat er enkel DEAB wordt gebouwd? Ook opvallend is de verkoopprijs van de vijf locaties is een totaal van € 4.373.500 k.k. (marktconform).

De leefbaarheid in Blaarthem staat onder grote druk, wij als actief werkende stichting met vrijwilligers hebben grote moeite om de verschillen tussen de bewoners van de (sociale) huurwoningen, appartementen en de koopwoningen, begrenzing pakweg kop van Blaarthem versus midden/taart van Blaarthem met elkaar in contact te laten komen, sociaal verbinden. Ook maatschappelijk instanties o.a. WIJindhoven worstelt daarmee. Nieuwe programma's zoals Verscheidenheid in Samenleving of het Signaleringsoverleg voegen nu nog te weinig toe. Bewoners zijn lastig bereikbaar en het lijkt dat de 'IK' factor belangrijker is dan het 'WIJ' gevoel. Gelukkig zijn er ook mooie successen maar om die te continueren, met sloop in het vooruitzicht van de Philips Internationale School zal dat bij het ontbreken van een goed gefaciliteerd buurthuis dat en dit onmogelijk gaan worden en ligt stoppen of wellicht 'doe het lekker zelf' eerder voor de hand als doorgaan.



Dat, geachte leden van de gemeenteraad, geacht college van wethouders en geachte burgemeester van Eindhoven, geeft ons de kans om onderbouwd aan jullie allen te vragen de titel van dit document kracht bij te zetten,

BETER TEN HALVE GEKEERD ALS TEN HELE GEDWAALD!

Blaarthem zit vol met stenen, ook andere, grote, verdichtingen in Blaarthem zorgen voor stapelende problemen, visie voor meerdere jaren ontbreekt, nu doen en later kijken we wel wat gerepareerd dient te worden lijkt de meest voor de hand liggende oplossing.

Druk van economische partijen lijken in Eindhoven leidend te zijn, bewoners dienen zich daarin maar thuis te voelen maar dat is onrecht. Eindhoven is van de burgers die daar leven, Eindhovenaren ongeacht afkomst of levensstijl, en het belangrijkste daarin is het evenwicht te vinden van de sterke, althans nu, economische partijen en de werkelijke leefbaarheid in Eindhoven. Daarover van gedachten wisselen met de bewoners geeft inzicht en waarschijnlijk kansen die ongekend zijn, wedden op een of twee paarden brengt geen welvaart noch welzijn. Wij zien ook, geachte gemeenteraad leden, wethouders en burgemeester, dat het ongemak en het gemor toeneemt, warme aanbeveling van ons, maak een visie, een begrijpbare visie, waar Eindhoven als stad in 2030-2040 wil staan en zijn. Niet achter een bureau, niet door juristen en adviseurs maar door ons 'eigen' college van wethouders en Burgemeester in samenwerking met de burgers en gemeenteraad.

Wij zijn ook voor woningen, huis, dak en misschien een tuin is belangrijk voor iedereen, dak boven het hoofd vinden wij een recht voor iedereen. Maar het simpelweg stapelen van woningen omdat er toevallig ruimte is vinden wij kort door de bocht, op 2,5 Ha 400 woningen stapelen lijkt paniekerig om aan de vraag te voldoen. Zonder de goede en juiste risico's analysis ook stapelen van problemen, waarvan later spijt en vele hoeveelheden geld naar toe gaan om dat op te lossen, als dat al kan.

Wij hebben gesproken met diverse leden van de gemeenteraad en daar een presentatie voor gehouden ^{13*}. Compliment voor de aanwezige raadsleden, betrokken, nieuwsgierig naar de omstandigheden en feiten, vragen en ook weleens niet eens met onze zienswijze daarin. We hebben ook gesproken met fracties en andere individuele fractieleden, ook daar compliment dat ze betrokken waren en zijn bij het kleine wijkje Blaarthem. In onze bijeenkomsten en gesprekken geen politieke bedoelingen wel de uiting dat de raad beslist en dat de oppositie wellicht heel sterk is in overtuigingen maar dat de regerende raadsleden veelal toch de politieke uitgangspunten volgen. Kies voor Eindhoven en indirect voor Blaarthem! Vragen ^{14*} zijn gesteld in de raadsvergadering en aan uitwerking van de antwoorden/toezeggingen wachten wij nu.

Uitnodigen aan bestuurder Woonbedrijf en aan Wethouder van wonen, wijken, ruimte en dienstverlening, indirect aan de stadsgezant, hebben geen resultaat of tot een ander constructief contact geleid.



Een laatste kans, waarschijnlijk komt de wijziging bestemmingsplan ontwerp bestemmingsplan Gestel buiten de ring 2020, Humperdincklaan 4. Planidn: NL.IMRO.0772.80392-0201, IMRO-versie IMRO02012 in december of vroeg januari 2024 ter stemming, nogmaals een laatste kans om het laatste stukje grond, groot +/-1 Ha en eigendom van gemeente Eindhoven, aan te wenden voor maatschappelijke interventie en doelgericht vermaak (ravottende kinderen, voetballen, ontspannende gezin bijeenkomsten etc. en aanvullend een buurthuis wat recht doet aan Blaarthem.

Maak van Blaarthem een prachtwijk en geen krachtwijk!

Met Blaarthemse groet,
Bestuur Stichting Blaarthem

Debora Thoonen-Scheele (secretaris)
René van der Linden (penningmeester)
Bram Slot (functioneel beheer)
Sito Panchoe (bestuurder)
Jan van Geffen (voorzitter)



Bijlagen:

1. Bouwlocaties Woonbedrijf 2016 GLE 60 VHE
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/3092213/1#search=%22collegebesluit%20woonbedrijf%22>)
2. Bod Woonbedrijf 2018 250 VHE
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/6164548/1#search=%22collegebesluit%20woonbedrijf%22>)
3. Bieding Woonbedrijf 2019 125 VHE
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/11766315/1#search=%22collegebesluit%20woonbedrijf%22>)
4. Bieding Woonbedrijf 2020 ntb VHE
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/11760059/1#search=%22collegebesluit%20woonbedrijf%22>)
5. Bod Woonbedrijf 2021 188 VHE
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/11762909/1#search=%22collegebesluit%20woonbedrijf%22>)
6. Bod Woonbedrijf 2022 188 VHE DAE
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/11766885/1#search=%22collegebesluit%20woonbedrijf%22>)
7. Bod Woonbedrijf 2023 130 VHE DAEB
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/12401961/2#search=%22collegebesluit%20woonbedrijf%22>)
8. Raadsinformatiebrief verkoop panden Woonbedrijf 2017
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/5310383/1#search=%22collegebesluit%20woonbedrijf%22>)
9. Raadsinformatiebrief verkoop vijf panden Woonbedrijf 2018
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/6494121/2#search=%22collegebesluit%20woonbedrijf%22>)
10. Projectenkaart wonen Woonbedrijf 2021-2024 133 VHE
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/11779428/1#search=%2210Projectenkaart%20wonen%20Woonbedrijf%202021-2024%20133%20VHE%22>)
11. Programmatisch kader gebiedsontwikkeling Humperdincklaan 2018
(<https://www.stichtingblaarthem.nl/wp-content/uploads/2023/11/20180326-Programmatisch-kader-gebiedsontwikkeling-Humperdincklaan-.pdf>)
12. Afsprakenkader-SGE-poho-Wonen.pdf
(<https://static.metropoolregioeindhoven.nl/downloads/Bijlage-2-Afsprakenkader-SGE-poho-Wonen.pdf>)
13. Presentatie aan diverse leden van de gemeenteraad
(<https://www.stichtingblaarthem.nl/wp-content/uploads/2023/10/Presentatie-en-verslag-bijeenkomst-leden-raad-van-Eindhoven-def.pdf>)
14. Vragen gesteld aan college
<https://www.stichtingblaarthem.nl/wp-content/uploads/2023/10/Vragen-nav-bijeenkomst-leden-raad-van-Eindhoven.pdf>
15. Noodkreet van Blaarthem
<https://www.stichtingblaarthem.nl/wp-content/uploads/2023/10/2023-06-09-College.pdf>

Betekenis:

- a) genoemde procenten/getallen zijn afkomstig van de databank gemeente Eindhoven/CBS meting 2021/2022 en kunnen mogelijk afwijken van de actuele cijfers van 2023
- b) VHE= VerHuurEenheid
- c) DEAB= Diensten van Economisch Algemeen Belang
- d) NTB= Nader Te Bepalen
- e) niet DEAB=ontwikkelen van woningen in de vrije sector. Deze activiteiten moeten zij dan wel onder dezelfde voorwaarden als marktpartijen uitvoeren
- f) Humperdincklaan= voormalig Philips Internationale School
- g) Karel de Grotelaan= voormalig Grafisch Lyceum