

BOUWBOOSTERS VOOR DE FELLENOORD

**DRIE VOORSTELLEN VOOR
13.500 EXTRA BETAALBARE
WONINGEN IN EINDHOVEN**



GROENLINKS
EINDHOVEN

ONBENUTTE KANSSEN OP DE FELLENOORD

Eindhoven zit, net als de rest van het land, midden in een ongekennde wooncrisis. Het is voor studenten, starters, ouderen en lage- en middeninkomens haast onmogelijk om een betaalbare huur- of koopwoning te vinden. Iedereen kent wel iemand in zijn omgeving die dringend op zoek is naar een woning maar die niet kan vinden.

Naast het aanpakken van de marktwerking, speculanten en huisjesmelkers is er nog die andere belangrijke oplossing: bouwen. Het stationsgebied genaamd Knoop XL is daar een belangrijke locatie voor. De Fellenoord, het gebied in Knoop XL ten noorden van het spoor, staat de komende jaren een metamorfose te wachten. Hoewel er veel gebouwen staan, wonen hier nu nog maar 200 mensen!

GroenLinks heeft akkoord gegeven op de ontwikkelvisie Fellenoord. Daarmee wordt dit kille gebied straks een groene en sociale wijk om te wonen, werken, en recreëren. Het gebied biedt volgens de visie ruimte aan zo'n 15.000 Eindhovenaren dankzij 7.500 nieuwe woningen. Naast de broodnodige woningen wordt een grote hoeveelheid kantoorruimte toegevoegd. Deze wijk moet het kloppende hart worden van Brainport Eindhoven. De keuzes die we daar nu maken, tekenen Eindhoven voor de komende vijftig jaar.

We kunnen dit maar één keer goed doen.

Er wordt ontzettend veel gebouwd in Eindhoven. Toch bouwen we jaar na jaar minder dan de 3000 woningen per jaar die we volgens de planning moeten bouwen. Op de Fellenoord liggen wat GroenLinks betreft een aantal onbenutte kansen. Daarom stelt GroenLinks drie bouwboosters voor om sneller en meer betaalbare woningen op de Fellenoord te realiseren.

Daarmee realiseren we tot wel 13.500 extra betaalbare woningen voor Eindhovenaren.

Hoe we dat doen? Door scherpe keuzes te maken in de dingen die echt belangrijk zijn voor onze stad. Op de Fellenoord probeert de gemeente een hoop functies te combineren: van woningbouw tot bedrijfstvastgoed, van openbaar vervoer tot asfalt voor doorgaand autoverkeer. Maar zijn die dingen wel allemaal even belangrijk in een tijd van enorme woningnood én een klimaatcrisis?

Niet volgens GroenLinks.

De keuzes van GroenLinks zijn:

- woningen krijgen voorrang boven brede asfaltweg
- woningen krijgen voorrang boven kantoren
- woningen krijgen voorrang boven opstelterreinen

In dit manifest laten we zien dat deze drie bouwboosters leiden tot 13.500 extra betaalbare woningen voor Eindhovenaren. Van Knoop XL maken we een beter plan en van de Fellenoord een aantrekkelijker gebied om in te wonen, werken en verblijven.

Niet iedereen zal deze voorstellen juichend verwelkomen. Want in dit manifest breekt GroenLinks met een ouderwets denkbeeld: rechtse hobby's waarbij de markt regeert en de auto maximaal wordt gefaciliteerd. De wooncrisis vraagt om kleur te bekennen: wat vinden we nu echt belangrijk?

Voor GroenLinks is dat een betaalbare woning voor iedereen in een groen Eindhoven.

GroenLinks Eindhoven, januari 2022



De Fellenoord zal de komende jaren drastisch gaan veranderen. Foto © Jasper Scheffers Fotografie

Wat gaat er gebeuren op de Fellenoord de komende jaren?

Tot 2050 gaat de Fellenoord drastisch op de schop. Het gebied wordt volledig opnieuw ingericht. Op dit moment is maar 16% van alle grond op de Fellenoord bebouwd! Het merendeel van het gebied wordt nu gebruikt voor de brede autowegen met royale middenbermen. Eigenlijk best veel loze ruimte die beter benut kan worden! Daarom worden er nu plannen gemaakt om de wegen te versmallen en de percelen opnieuw in te delen. De ruimte die hierbij vrijkomt kan dan gebruikt worden voor de bouw van nieuwe woningen.

Omdat er maar beperkt ruimte is in de stad gaat Eindhoven de hoogte in. Door gestapeld te bouwen kunnen we onze waardevolle groene ruimte in en buiten de stad sparen. De Fellenoord is bij uitstek een goede locatie om veel woningen te realiseren. Omdat het eigenlijk nog een onbenut gebied is, maar ook omdat het centraal ligt en uitstekend verbonden is met het openbaar vervoer. Hierdoor houden we het gebied en al deze woningen goed bereikbaar zonder al te veel nieuw autoverkeer.

Het huidige busstation Neckerspoel kan niet meer reizigers aan dan dat het voor de coronacrisis te verduren had. Al sinds 2009 barst het busstation uit zijn voegen. Met lapmiddelen is het nog enigszins veilig gehouden. Met alle toekomstige inwoners van de Fellenoord in het achterhoofd wordt nu eindelijk onderzocht hoe het busstation vernieuwd kan worden. Er zijn plannen om het busstation ondergronds aan te leggen met daar bovenop een stationsplein.

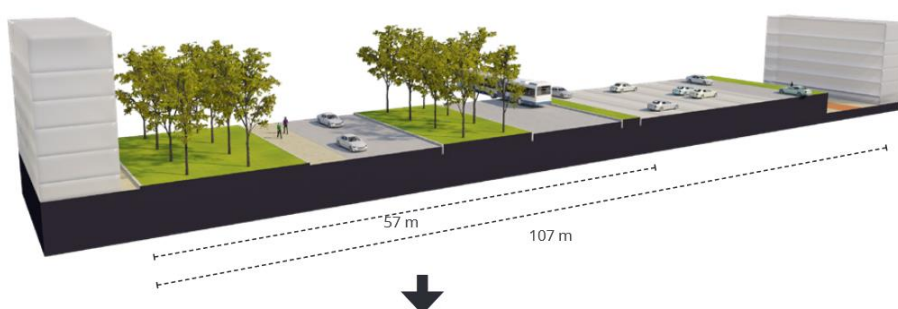
Alle onderzoeken en besluitvorming met betrekking tot de herontwikkeling van het busstation en het versmallen van de doorgaande weg kosten tijd. Door deze processen kan maar 23 procent van alle beschikbare ontwikkelruimte op dit moment gerealiseerd worden.

BOUWBOOSTER 1: WONINGEN KRIJGEN VOORRANG BOVEN BREDE ASFALTWEG

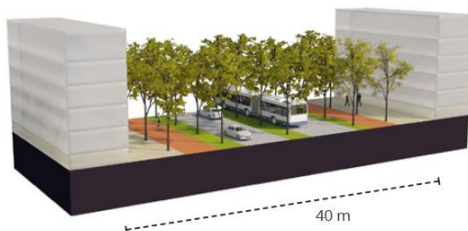
Voor een innovatieve stad als Eindhoven is de Fellenoord momenteel nog erg ouderwets ingericht, met een typische jaren '60 - '70 inrichting die haast Amerikaans aanvoelt. De auto heeft hier vrij spel en voetgangers en fietsers zijn nergens te bekennen. Ofja, behalve weggestopt onder de grond dan. Gelukkig lijkt hier met de nieuwe visie eindelijk verandering in te komen!

Op dit moment is het wegprofiel van de Fellenoord op sommige plekken bijna 110 meter breed. Meer dan de lengte van een voetbalveld dus. Afgelopen voorjaar heeft de gemeenteraad een visie aangenomen om te werken naar een nieuw profiel van 40 meter breed (zie figuur 1).

Huidige situatie ter plekke van Beursgebouw/Holiday Inn



Beoogd nieuw basisprofiel



*Figuur 1: voorbeeld van hoe het nieuwe 40 meter brede wegprofiel eruit zou kunnen komen te zien.
Bron: Ontwikkelvisie Fellenoord*

Door de versmalling van de Fellenoord komt er een enorme hoeveelheid grond vrij om woningen op te bouwen. Helaas kunnen deze woningen nog lang niet gebouwd worden.

Volgens de planning moet er namelijk op dit moment eerst een voorontwerp gemaakt worden over de inrichting van het nieuwe 40 meter brede profiel. Daar moet vervolgens over gediscussieerd worden in de gemeenteraad én moet er nog een investeringsbesluit genomen worden. Als dat allemaal achter de rug is - en dan

zijn we gerust vele jaren verder - kan er pas een schop de grond in om op deze stukken grond broodnodige woningen te bouwen.

GroenLinks denkt dat het radicaal sneller kan: we moeten morgen beginnen met een tijdelijke herinrichting van de Fellenoord (zie figuur 2). Een tijdelijke weginrichting in het 40 meter brede vastgestelde profiel, waarbij de rood gearceerde bouwgrond in één keer vrijkomt. Terwijl de woningen gebouwd worden kan de politiek zich langer buigen over de definitieve inrichting van de straat. Op deze manier kunnen we snel 30 procent van de ontwikkelpotentie vrijspelen.



Figuur 2: Tussenfase met tijdelijke herinrichting van de weg als het aan GroenLinks ligt.

Dankzij GroenLinks wordt het centrum de komende jaren verder autoluw gemaakt. Als het aan GroenLinks ligt zal rond 2030 het centrum zelfs autovrij zijn! We bieden alleen nog ruimte aan gemotoriseerd verkeer van ondernemers, centrumbewoners, en minder validen. Wat ons betreft wordt de Fellenoord op eenzelfde manier autovrij gemaakt. De vrijgekomen ruimte kan deels toegevoegd worden aan de openbare ruimte voor fietsers en voetgangers, en deels aan extra woningen. Een profiel van 40 meter is wat ons betreft dan ook breed genoeg.

Deze maatregel kan op de korte termijn rond de 2.800 woningen opleveren. In combinatie met de volgende bouwbooster kunnen dat zelfs 5.500 woningen zijn!

BOUWBOOSTER 2: WONINGEN KRIJGEN VOORRANG BOVEN KANTOREN

In de visie op de Fellenoord is maar liefst 50% van alle geplande programmering commercieel vastgoed. Hoewel GroenLinks het belang van een diverse programmering onderschrijft, vinden we dit percentage wel aan de hoge kant tijdens deze wooncrisis én coronacrisis. Wat GroenLinks betreft brengen we het commercieel vastgoed die we de komende jaren in dit gebied gaan realiseren terug naar een minimum, zodat er meer ontwikkelruimte beschikbaar is voor extra woningen.

Het is namelijk hoogst onzeker of de vierkante meters die in de vastgestelde visie op de Fellenoord toegewezen zijn aan kantoorfunctie ooit nog gevuld gaan worden. Door de coronapandemie hebben veel bedrijven hun thuiswerkbeleid drastisch moeten aanpassen. De verwachting is dat veel bedrijven na pandemie meer en meer toewerken naar een hybride vorm van werken: bijvoorbeeld 50% thuis en 50% op kantoor, waardoor de gevolgen voor de kantorenmarkt op dit moment niet goed te overzien zijn.

Door strategisch om te gaan met de programmering kunnen we nu doorpakken met woningbouw op de Fellenoord. Daarom roept GroenLinks op om voor in ieder geval de komende vijf jaar een bouwstop in te stellen voor commercieel vastgoed op de Fellenoord. Laten we ons nu volledig focussen op de wooncrisis!

In totaal zouden er in het gebied dus naar schatting 15.000 woningen gerealiseerd kunnen worden, in plaats van de eerdergenoemde 7.500 woningen. Verder kan door deze maatregel de ontwikkeling van zo'n 1.100 extra woningen per direct starten.



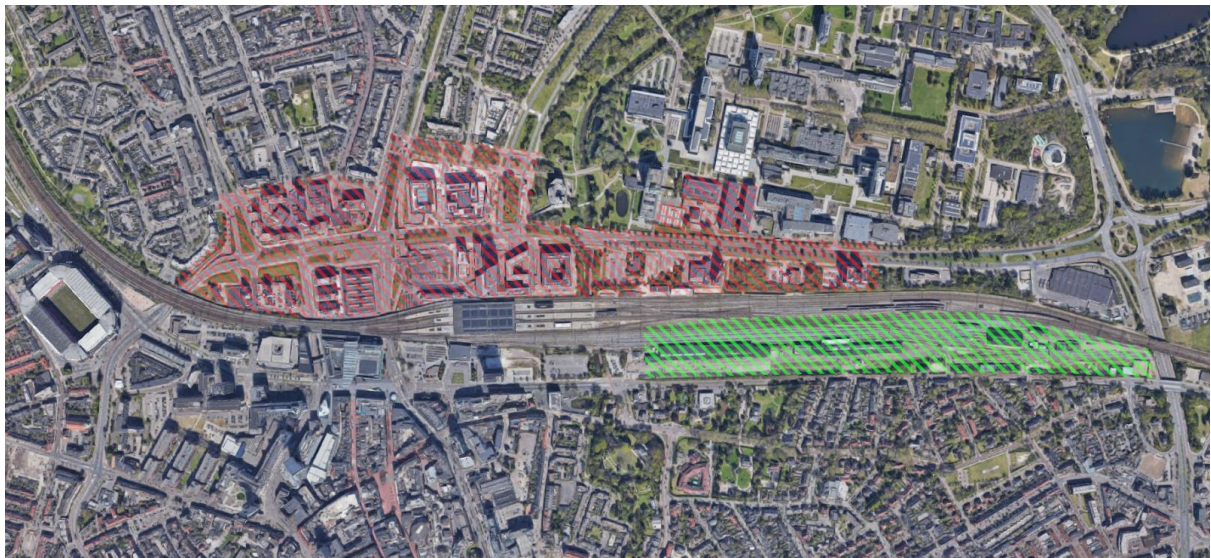
Kantoren lossen de wooncrisis niet op, betaalbare woningen wel. Foto © Jasper Scheffers Fotografie

BOUWBOOSTER 3: WONINGEN KRIJGEN VOORRANG BOVEN OPSTELTERREINEN

Ten oosten van het Centraal Station ligt een P+R en opstelterrein van ProRail waar treinen worden schoongemaakt en onderhouden. Dit opstelterrein is zo'n twintig voetbalvelden groot (13,5 ha) en is de afgelopen jaren uitgebreid. Begin 2022 is de laatste fase van de uitbreiding van dit terrein van start gegaan.

Maar is het wel logisch dat op het meest centrale punt van de stad zo'n groot oppervlak toegewezen is voor het langdurig parkeren van treinen?

GroenLinks vindt van niet. Hoewel we natuurlijk dol zijn op treinen, is het niet logisch om een opstelterrein pal tegen het Knoop XL gebied aan te plaatsen. Deze locatie heeft ons inziens de potentie om onderdeel te worden van Knoop XL. Bij alle visies op Knoop XL is echter nooit stilgestaan bij dit idee. Ondanks de recente investeringen in het opstelterrein lijkt het ons wijs om nu al rekening te houden met een toekomstige uitbreiding van Knoop XL. Door nu te erkennen dat deze ontwikkelpotentie er is, kunnen we op de lange termijn hier een nieuwe wijk ontwikkelen met veel extra woningen. Tevens kunnen we borgen dat hier bijvoorbeeld op de lange termijn kantoorruimte toegevoegd wordt waar we bij bouwboosters 2 vanaf zien.



Figuur 3: Satellietbeeld van het stationsgebied. In rood het plankader voor de Fellenoord en in groen het opstelterrein dat GroenLinks zou willen opheffen ten behoeve van woningbouw.

Het opstelterrein vormt een enorme barrière tussen het noorden en het zuiden van Eindhoven. Eigenlijk veel meer dan het veelbesproken hoogspoor dat doet. Het verplaatsen van het opstelterrein biedt naast het toevoegen van extra woningen en kantoorruimte een enorme kans om de stad te verenigen. Waarbij Knoop XL als een missende schakel kan fungeren tussen de groene universiteitscampus en het Villapark.

Langs het opstelterrein loopt, net zoals langs de Fellenoord, het spoor waar dagelijks veel te veel giftreinen rijden. In de huidige plannen maakt men gebruik van onder andere brandwerende gevels en vloeistofgoten om de impact van een ongeluk te mitigeren. GroenLinks veel liever de giftreinen definitief uit het hart van onze stad verdwijnen! We zullen ons hier uiteraard de komende vier jaar hard voor blijven maken.

In deze toekomstige wijk is in principe ruimte zat voor 6.000 extra woningen!