

**INITIATIEFVOORSTEL**

**STARTNOTITIE**

**VERDICHTINGSBELEID**

**EINDHOVEN**

**RUIMTE GEVEN EN NEMEN**



Februari 2025

**GROEN  
LINKS**  
EINDHOVEN

# AANLEIDING

Eindhoven groeit de laatste jaren steeds harder dan verwacht. Het aantal inwoners, banen en innovaties blijft toenemen, en de vraag naar woningen, werkplekken en voorzieningen is groot. Het aantal vierkante meter dat de gemeente Eindhoven groot is blijft daarentegen hetzelfde. We willen zoveel mogelijk mensen een plek bieden in onze stad. Tegelijkertijd willen we de groene wiggen van Eindhoven en het landelijke gebied in de regio beschermen en behouden. Het blijven uitbreiden van de steden of dorpen in de regio zorgt er ook voor dat meer mensen verder weg wonen van hun werk en voorzieningen. Hierdoor zijn ze aangewezen op de auto, waardoor het wegennet verder vastloopt. Funest voor de leefbaarheid, klimaat, en het Brabantse landschap.

We kiezen daarom voor duurzame verdichting binnen de stad. Dit betekent dat we efficiënter gebruik moeten maken van de beschikbare ruimte, soms door in de hoogte te bouwen en de bestaande omgeving te optimaliseren. Verdichting betekent een hogere dichtheid van mensen die bij elkaar wonen. Wat een betere kwaliteit van voorzieningen teweeg kan brengen, resulterend in een levendig en bruisend Eindhoven.

Deze verdichting van onze stad is een gemeenschappelijke uitdaging die ondertussen al langere tijd speelt. In 2008 werd door de gemeenteraad het momenteel geldende hoogbouwbeleid vastgesteld. Dit huidige beleid verdeelt de bebouwing van onze stad in twee varianten: hoogbouw of laagbouwmilieus. Dit versmalt de discussie omdat men alleen woontorens denkt bij hoogbouw. Verdichting is veel meer dan dat, denk aan middelhoge stedelijke blokken, optoppen en beter gebruik van de huidige bouwvoorraad.

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie 2.0 is het College gestart met het opstellen van een nieuw verdichtingsbeleid. GroenLinks wil graag vooraf een aantal uitgangspunten meegeven om zo in Eindhoven het groenste en sociaalste verdichtingsbeleid van Nederland te krijgen.

Rutger Rauws, raadslid GroenLinks Eindhoven

## Uitgangspunten opgesomd

1. Alle vormen van verdichting inzetten
2. Gebouwen worden gemeenschappen
3. Omwonenden profiteren mee
4. Duidelijkheid voor bewoners en bouwers
5. Bescherming van natuur en cultuur
6. Verdichting voor versnelling
7. Duurzaam bouwen, leefbaar houden
8. De stad op ooghoogte

# DOELSTELLING

In lijn met de conclusies uit het recent opgeleverde Woonbehoefteonderzoek is er een omslag in wooncultuur nodig. Veel inwoners geven de voorkeur aan traditionele grondgebonden eengezinswoningen, maar de werkelijkheid is dat deze woonvorm niet overal meer past in een groeiende stad als Eindhoven. Het is daarom belangrijk dat Eindhoven aansprekende woningen bouwt die deze inwoners helpt om in te zien dat aantrekkelijk wonen in hoge dichtheden ook mogelijk is. Aanbod dat met een aansprekende vormgeving, een slimme indeling en het delen van vertrekken en voorzieningen laat zien dat betaalbaar wonen op weinig vierkante meters in een inspirerende hoog-stedelijke woonomgeving heel aantrekkelijk kan zijn<sup>1</sup>.

Verdere verdichting van de stad is noodzakelijk om tegemoet te komen aan de stijgende woningbehoefte. Tot op heden hebben we de doelstelling gehad om tot 2040 zo'n 40.000 woningen te bouwen, waarvan nu nog 36.000 gebouwd moeten worden. Volgens het woonbehoefteonderzoek blijkt dat in het Hightech groeiscenario<sup>2</sup> er tot 2040 in totaal 50.850 woningen bij moeten komen.

Deze startnotitie doet een voorstel voor enkele uitgangspunten waar de verdichting van Eindhoven aan moet voldoen. We geven handvatten voor de borging van de kwaliteit van initiatieven op straat- en gebouwniveau. Het College verwerkt deze uitgangspunten in het uiteindelijke verdichtingsbeleid om duidelijk te maken waar, hoe, en onder welke voorwaarden verdichting past in onze stad. Met als uiteindelijk doel om snel meer woningen te realiseren en tegelijkertijd fijne leefbare wijken te bouwen.

---

<sup>1</sup> Woonbehoefteonderzoek bladzijde 8 en 9

<sup>2</sup> Woonbehoefteonderzoek bladzijde 52-55

# UITGANGSPUNTEN

## 1. ALLE VORMEN VAN VERDICHTING INZETTEN

Eindhoven kent, ten opzichte van de grootste vier gemeenten van Nederland, relatief veel rijtjeswoningen. Het aandeel rijtjeswoningen ligt zelfs sterk boven het Nederlands gemiddelde. In de afgelopen twee decennia heeft Eindhoven haar laatste uitbreidingslocaties verder volgebouwd met grondgebonden woningen en zet voor verdichting nu meer in op het bouwen van appartementen.

Niet iedereen wil in een appartement wonen, maar er is ook geen ruimte in de stad om extra rijtjeswoningen toe te voegen. Er is een cultuuromslag in wonen nodig. We moeten daarom van appartementen een aantrekkelijkere woonvorm maken.



Een tussenmaat, tussen de rijtjeshuizen en de woontorens, kan hierin een oplossing bieden. Zogeheten middelhoogbouw in de vorm van bouwblokken van vijf à zes verdiepingen met een binnentuin. Deze vorm lijkt te ontbreken in Eindhoven, terwijl steden als Amsterdam en Den Haag veel van dit soort middelhoogbouw kennen. Dit soort bouwblokken kunnen in de onderste verdiepingen klassieke gezinswoningen met tuin zijn, waarboven appartementen zitten. Alternatief kan er ook gekozen worden voor een collectieve binnentuin. Daar waar ruimte schaars is heeft collectief (semi) openbaar groen de voorkeur.

Naast nieuwbouw in de vorm van middelhoogbouw en hoogbouw biedt het optoppen, transformeren en splitsen van bestaande kantoren, winkels, en woningen ook veel kansen voor verdichting. Hoewel het vaak complex is, is het vaak duurzamer en financieel aantrekkelijker dan sloop-nieuwbouw<sup>3</sup>. Wanneer de locatie zich niet leent voor intensieve verdichting dient er altijd eerst gekeken te worden of renovatie of herbestemming mogelijk is.

## 2. GEBOUWEN WORDEN GEMEENSCHAPPEN

Als grote stad staat Eindhoven voor verschillende grote uitdagingen. Een hiervan is eenzaamheid. Uit recente cijfers van het RIVM blijkt dat nergens in Noord-Brabant het percentage inwoners dat zich eenzaam voelt zo hoog is als in Eindhoven. Maar liefst 55 procent van de volwassenen, ofwel ruim 109.000 mensen, ervaart eenzaamheid. Tegelijkertijd is Eindhoven koploper in het aandeel eenpersoons- en eenouderhuishoudens, die samen 57 procent van het totaal aantal huishoudens uitmaken.

<sup>3</sup> Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2024). *Bestaande bouw - behoud of sloop als duurzame keuze*. [https://kennis.cultureelerfgoed.nl/index.php/Bestaande\\_bouw\\_-\\_behoud\\_of\\_sloop\\_als\\_duurzame\\_keuze](https://kennis.cultureelerfgoed.nl/index.php/Bestaande_bouw_-_behoud_of_sloop_als_duurzame_keuze)

Hoewel alleen wonen niet per definitie leidt tot eenzaamheid, is het een belangrijk vraagstuk voor een stad die inzet op verdichting en leefbaarheid. Door meer faciliteiten te delen en gebouwen en wijken beter in te richten om ontmoeting te stimuleren kan eenzaamheid tegengegaan worden én schaarse ruimte beter worden benut.

In het definitieve verdichtingsbeleid is het daarom belangrijk om veel aandacht te besteden aan het versterken van de sociale cohesie. Hoe groter het gebouw hoe belangrijker het is om hier extra aandacht aan te besteden. Woontorens worden verticale buurten. Daarbij is het belangrijk om te zorgen voor zowel gemeenschapsgevoel in het gebouw, als aanhaking op de omliggende buurt. Ook is het belangrijk dat de verticale buurt een gemengd woonprogramma heeft, zodat een diverse buurt ontstaat voor verschillende groepen.

Wooncomplexen als de Trudo Toren, Haasje Over, en Space-S zijn Eindhovense voorbeelden waarbij grote gemeenschappelijke ruimtes, met keukens, gecreëerd zijn. Het is belangrijk om van deze voorbeelden te leren wat wel en niet werkt. Ook in andere landen en steden wordt hiermee geëxperimenteerd en geleerde lessen daaruit moeten landen in het Eindhovense verdichtingsbeleid.



*Impressie van de Maasbode, Rotterdam. Straatleven mogelijk gemaakt in hoogbouw.*

Tussen 1900 en 1980 kenden we in Nederland badhuizen, waar mensen zich konden wassen omdat arbeiderswoningen vaak zonder sanitair werden opgeleverd. Vandaag de dag ondenkbaar: mensen zijn gesteld op hun privacy. Tegelijkertijd zien we in steeds meer nieuwbouw dat het delen van een gezamenlijke binnentuin, flexwerkplekken, of logeerkamers steeds gebruikelijker wordt. Wat GroenLinks betreft een wenselijke ontwikkeling. Ook het recente Eindhovense woonbehoefteonderzoek geeft aan dat makelaars en ontwikkelaars constateren dat jong en oud open staat voor het delen van verschillende voorzieningen<sup>4</sup>.

Het delen van voorzieningen is de moeite waard om nader te onderzoeken zodat het een plek krijgt in het definitieve verdichtingsbeleid. Welke voorzieningen zijn mensen wel en niet bereid om te delen? En voor welke voorzieningen weten mensen misschien nog niet dat ze het bereid zijn om te delen? En zijn mensen meer bereid om voorzieningen te delen, als hier een lagere huurprijs tegenover staat ten opzichte van zelfstandige voorzieningen?

---

<sup>4</sup> Bladzijde 9, 10

Om vanaf dag één van een nieuwe ontwikkeling al in te zetten op gemeenschapsgevoel zouden ontwikkelaars een voorbeeld kunnen nemen aan Space-S. De toekomstige bewoners kregen in het ontwikkelproces de rol van *co-creator* en medeopdrachtgever. Ze konden al in een vroeg stadium meedenken en meebeslissen over het stedenbouwkundig plan en de indeling van de woningen. Door intensieve samenwerking van de toen aanstaande bewoners, is de basis gelegd voor de gemeenschap die is ontstaan.

### **3. OMWONENDEN PROFITEREN MEE**

Bij grootschalige ontwikkelingen is het randvoorwaardelijk dat initiatiefnemers niet alleen halen, maar ook brengen. Bouwontwikkelingen zorgen namelijk soms voor onrust bij omwonenden. Ze vrezen voor bouwoverlast, schaduw, windhinder, of verkeersoverlast. De overlast mag niet buitenproportioneel zijn of tegen bestaande (gemeentelijke) wet- en regelgeving in gaan. Overlast helemaal voorkomen is helaas vaak niet mogelijk. Wanneer het individuele belang van omwonenden botst met het collectieve belang van de stad en woningzoekenden, dan dient het collectieve belang voor te gaan. Uiteraard nog steeds binnen de eerder gestelde kaders en wetgeving; omwonenden moeten geen onrecht aangedaan worden.

Het is de taak van de gemeente om uit te leggen waarom het collectief belang zwaarder weegt. Dat het collectieve belang boven het individuele belang hoort te staan betekent echter niet dat ontwikkelaars vrij spel hebben. Omwonenden zouden moeten profiteren van een grootschalige ontwikkeling in hun buurt. In een vroeg stadium, tijdens de participatie, zou een ontwikkelaar in gesprek moeten gaan met de omwonenden. Onderzoek ook de behoeften van de buurt, zowel qua woonwensen als voorzieningen. Maak vervolgens inzichtelijk aan de buurt wat de ontwikkeling ook hen oplevert.

Omwonenden kunnen misschien geïnteresseerd zijn om te verhuizen naar het nieuwbouwproject in hun buurt, zodat ze kunnen verhuizen naar een levensloopbestendige en duurzame woning. Als de woonwensen van omwonenden tijdens het participatietraject meegenomen worden, en bijvoorbeeld eerste recht op koop of huur van de nieuwe woningen hebben dan levert het omwonenden direct iets op en zorgt het voor doorstroming.

Misschien is er in de buurt behoefte aan bijvoorbeeld een buurtsuper, speeltuin, deelmobiliteit, een wijkcentrum, of andere voorzieningen. Als wensen op tijd in kaart gebracht worden tijdens de participatie dan kan dit meegenomen worden in het stedenbouwkundig plan. Ook de inrichting van de plint en de mogelijk aan te leggen openbare ruimte is iets waar omwonenden zo snel mogelijk bij betrokken dienen te worden. Daarbij is het van belang dat duidelijk wordt gemaakt waar de bewoners wel en niet over kunnen meebeslissen. Het is belangrijk dat er echt iets met deze wensen uit de buurt wordt gedaan, met een heldere terugkoppeling naar de buurt over wat er wel en niet mogelijk is.

Hoe participatie door particuliere ontwikkelaars wordt vormgegeven is door de gemeente niet af te dwingen door de Omgevingswet. Onderzocht moet worden hoe het meeprofiteren van omwonenden kan worden verankerd in het nieuwe verdichtingsbeleid.

## 4. DUIDELIJKHEID VOOR BEWONERS EN BOUWERS

Voor zowel bewoners als initiatiefnemers is het prettig om te weten waar ze aan toe zijn. Onduidelijke of ontbrekende kaders kunnen voor verwarring en frustratie zorgen gedurende participatietrajecten.

We stellen voor dat Eindhoven in duidelijke regimes wordt opgedeeld. Een regime waar middelhoogbouw de norm wordt, en een regime waar hoogbouw toegelaten wordt. Conform de ruim gesteunde en omarmde vrije motie 'Hop hop, een paar verdiepingen erop' zou Eindhoven voortaan zo veel als mogelijk moeten sturen op stedelijke woonblokken van vijf à zes verdiepingen in de huidige laagbouwmilieus.

Het hoogbouwregime geldt voor de centrumgebieden (cf. Omgevingsvisie 2.0), TU-terrein, en Kanaalzone. Verder zal dit hoogbouwregime voortaan standaard gelden rondom (H)OV-knooppunten, hiervoor sluiten we qua grootte van de zones aan bij de afgesproken afstanden voor HOV-correcties zoals genoemd in de Nota parkeernormen 2024.

## 5. BESCHERMING VAN NATUUR EN CULTUUR

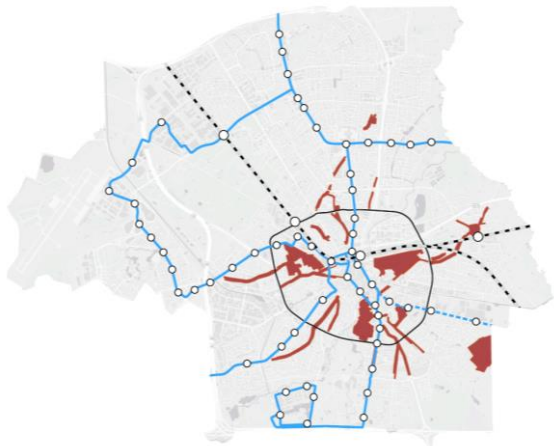
Door alle bouwprojecten bestaat de kans dat we onze waardevolle natuur en cultuurhistorie aantasten. We stellen daarom voor dat er regimes worden aangewezen op kaarten waar we beperkingen opleggen om natuur en cultuurhistorie te beschermen.

Voor het regime 'te koesteren groenstructuren' stellen we de groenstructuur voor zoals gedefinieerd in de Eindhovense Groene Kaart (groene wiggen en groene dooradering zones). Binnen dit regime vermijden we zo veel mogelijk extra bebouwing en verkeer. We bouwen geen woningen in deze belangrijke groenstructuren, met uitzondering van het TU-terrein zolang dit binnen het bestaand bebouwd oppervlak blijft.



Voor het regime 'te koesteren stadsgezichten' stellen we de beschermde stadsgezichten en de historische wegenstructuur van voor 1900 voor (excl. binnenstad), zoals gedefinieerd in de Eindhovense Cultuurhistorische Waardenkaart.

Deze historische lintenstructuur en de beschermde stadsgezichten vertellen het verhaal van Eindhoven en de omliggende dorpen (nu stadsdelen). Binnen dit regime is verdichting in de vorm van (middel)hoge nieuwbouw en optoppen uitgesloten. In dit regime moet worden gestuurd op renovatie, transformatie, of nieuwbouw die past binnen de cultuurhistorische context. Overigens betekent dit niet dat monumenten en cultuurhistorische panden buiten dit regime vogelvrij worden verklaard: hiervoor blijft de bestaande bescherming gelden.



## 6. VERDICHTING VOOR VERSNELLING

Er is een schreeuwend tekort aan woningen en de woningbouw zit in zwaar weer. De meest recente prognoses uit het Woonbehoefteonderzoek laten zien dat we de woningbouw moeten versnellen.

Een van de knoppen waar aan gedraaid kan worden om de woningbouw te versnellen is de mate van verdichting. Er zijn verschillende projecten bekend<sup>5</sup>, waarbij de gemeente projecten qua stedenbouwkundig volume naar beneden bijstelde. Dit gebeurde omdat de gemeente de ontwikkeling stedenbouwkundig niet verantwoord vond, of qua hoogte niet kon toestaan binnen de geldende kaders. Hoewel de stad een schaalsprong doormaakt, wordt ruimtelijk nog behoudend ontwikkeld. Er blijkt zelfs uit CBS-cijfers dat het merendeel van Eindhoven niet verdicht, maar zelfs licht verdunt. Ambtelijk is er geen duidelijke verklaring voor.

Een stad die een schaalsprong doormaakt zal ook een ruimtelijke schaalsprong door moeten maken. In het verdichtingsbeleid is stedenbouwkundige inpassing belangrijk, maar soms zal het schuren. Hier geldt weer: het collectieve belang gaat voor het individuele belang. Ontwikkelaars worden uitgedaagd om zo veel mogelijk vierkante meters toe te voegen, waarbij tegelijkertijd het groen en de leefbaarheid in de buurt versterkt wordt. Als een ontwikkeling qua business case niet rondkomt, is het toevoegen van extra vierkante meters vloeroppervlak bespreekbaar. We maken liever extra verdiepingen en woningen mogelijk, dan dat we financiële ondersteuning bieden of het betaalbare woonprogramma naar beneden bijstellen.

Op het gebied van hoogbouw zijn in het oude hoogbouwbeleid verschillende categorieën van hoogbouw vastgesteld. Projectontwikkelaars krijgen de bouw van woontorens in de XL categorie (75-105m) vaak financieel niet rond. Dit komt omdat bouwen boven 70 meter hoogte fors duurder is door extra verplichte brandveiligheidsmaatregelen uit het bouwbesluit. Hierdoor worden in Eindhoven de laatste jaren veelal torens in de L categorie (45-75m) gebouwd, waardoor er significant minder woningen gerealiseerd worden op locaties die zich er wel voor lenen. De 105 meter grens werkt dus beperkend voor het bouwen van veel woningen. Ervaring leert dat richting de 130 meter investeringen in brandveiligheidsmaatregelen zich weer terugverdienen.

De XXL categorie (boven 105m) uit het oude hoogbouwbeleid werd omschreven als fictieve hoogbouw. Met de komst van o.a. District-E (aanvankelijk 170m), The Dutch Mountains (130m), en VDMA (122m) is dit een categorie die we vaker in Eindhoven gaan aantreffen. In feite is deze categorie onbegrensd. Dit speelt grondspeculatie in de hand en zorgt ervoor dat minder hoogbouw gerealiseerd wordt<sup>6</sup>.

We stellen voor dat de oorspronkelijke categorisering wordt vervangen. Ambtelijk moet onderzocht worden of Eindhoven voor de maximumhoogtes aan kan sluiten op de Rotterdamse maatvoering.

---

<sup>5</sup> 'Thuis had meer woningen willen bouwen, maar de gemeente vond hoger bouwen 'stedenbouwkundig niet verantwoord' <https://www.ed.nl/eindhoven/eindhovense-wijk-t-ven-krijgt-er-250-woningen-bij-na-de-sloop-van-130-huizen~a89fac8b2/>

<sup>6</sup> Aldus Hoogbouwbeleid Rotterdam 2019



## **7. DUURZAAM BOUWEN, LEEFBAAR HOUDEN**

De klimaatcrisis vraagt om actie. Ook bij de stedenbouwkundige ontwikkeling van de stad. Zoals eerder aangegeven is het beter benutten van de bestaande voorraad in de vorm van woningdelen, splitsen, of transformaties het meest duurzaam en financieel aantrekkelijk. Dit stimuleren we.

Toch zal er in Eindhoven ook veel nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. Bij traditionele bouw komt veel CO<sub>2</sub> vrij door het gebruik van beton. Laten we het Eindhovens verdichtingsbeleid het duurzaamste verdichtingsbeleid van Nederland maken.

Middelhoogbouw en het optoppen van bestaande gebouwen lenen zich goed voor het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en het hergebruik van bouwmaterialen. We spreken af dat we voortaan middelhoge gebouwen en optoppingen zo veel als mogelijk biobased bouwen, bijvoorbeeld met hout, om het eerder afgesproken doel van 50% biobased bouwmaterialen in 2030 te halen. Hiermee hebben duurzame boeren in de regio meteen een grote afnemer van hun producten.

Aangezien gebouwen die we neerzetten makkelijk honderd jaar (of ouder) kunnen worden is het belangrijk dat de ruimtes in een gebouw flexibel zijn in te richten. Zo kan de functie van een kantoorgebouw bijvoorbeeld over 50 jaar duurzaam worden veranderd, zodat we niet hoeven te slopen. We zetten in op energiebesparing en streven naar energieneutrale gebouwen. Gebouwen moeten slim worden ontworpen, met zonwering en passieve koeling. Daarnaast stimuleren we energieopwekking door windenergie en zonnepanelen op gevels en daken. Bij het ontwerp van een gebouw moet daarom ook ruimte gereserveerd worden voor warmte/energieopslag.

We zullen ons ook moeten aanpassen aan klimaatverandering. Hiervoor richten we ons op waterberging, biodiversiteit en vergroening. In lijn met de Omgevingsvisie 2.0 worden multifunctionele daken een belangrijk uitgangspunt: daken worden zo veel mogelijk gebruikt. Dat kan zijn door hierop voorzieningen als sportvelden te realiseren, of ze in te richten om water op te vangen, vergroenen én energie opwekken. Hiermee bestrijden we hitte-eilanden en versterken we het groen binnen de stedelijke omgeving.

In ons groenbeleid geldt de regel om in eerste instantie 8 vierkante meter groen per woning toe te voegen in het plangebied. Als dat niet mogelijk is dan kan dat op een alternatieve locatie in de omgeving. De Trudo Toren is een bijzondere toren, maar heeft een grote CO<sub>2</sub> voetafdruk door de grote hoeveelheid beton en metaal die nodig is om de bomen op balkons te kunnen dragen. Voor hoogbouw sturen we op lichte constructies met zo min mogelijk beton. Groen op maaiveld in het plangebied wordt aangemoedigd. Het is niet de bedoeling dat groen op balkons zorgt voor een significant zwaardere constructie met intensievere (irrigatie)systemen en dus grotere klimaatimpact. Door meer te vergroenen op straatniveau kunnen omwonenden van een nieuwbouwproject ook meeprofiteren van het groen en beperken we de impact van woontorens op het klimaat en leefomgeving.

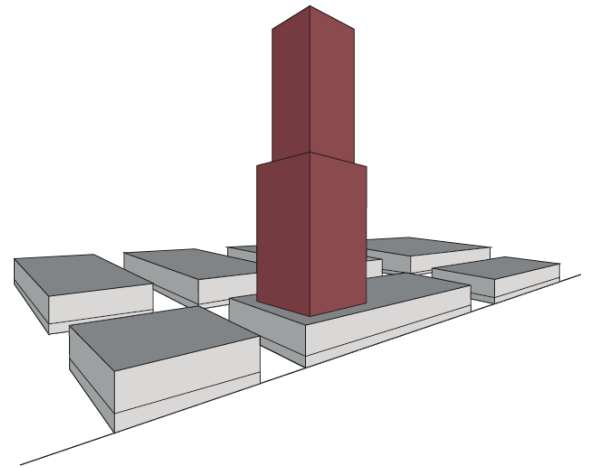
Verdere innovaties op het gebied van duurzaamheid zullen landen in het Innovatieplan Wonen dat door het College in voorbereiding is.

## 8. DE STAD OP OOGHOOGTE

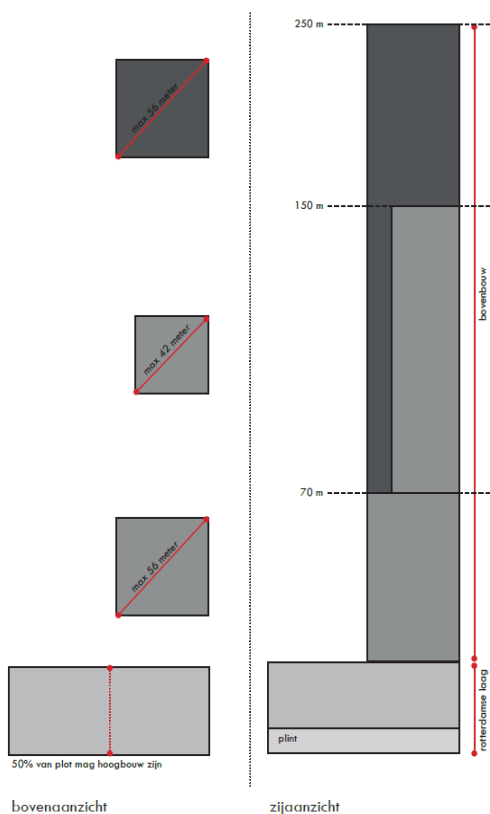
Hoe meer mensen op een perceel wonen, hoe belangrijker de invulling van de plint wordt. De plint van een gebouw is een belangrijke zone: dit is de zone die mensen het meest zullen ervaren omdat deze zone letterlijk tastbaar is op straatniveau. De plint vormt samen met de rest van de Eindhovense laag (5-6 verdiepingen) de begeleiding van de openbare ruimte.

Voor gebouwen in onze stadsdeelcentra, bij wijk- en buurtcentra, of in de buurt van (H)OV-knooppunten is invulling van een divers programma in de plinten nog belangrijker. Juist hier zien we kansen om publieke voorzieningen en MKB te vestigen zoals (maatschappelijke) dienstverlening, scholen, zorgfuncties, ateliers, werkplaatsen, makerspaces, horeca en retail.

We kunnen niet de plinten van alle gebouwen vullen met publieke voorzieningen en MKB, daarom concentreren we het op de voorgenoemde plekken. In de rest van de stad zal wonen in de plint de norm zijn, waarbij uiteraard voor een interessant straatbeeld kleinschalige horeca, werkplekken, creatieven, en buurthuizen mogelijk blijven. Het is hierbij belangrijk dat de plint zich echt op maaiveld bevindt en interactie vertoont met de straat door middel van goed ontwerp richting de openbare ruimte. Bij woontorens is het ook waardevol om de entree te combineren met een voorziening en/of gemeenschappelijke ruimtes in de plint.



*Stedelijke continuïteit met het doorzetten van de Rotterdamse laag. Bron: Hoogbouwvisie 2019, Rotterdam.*



Naast de plint is de openbare ruimte ook steeds belangrijker naar mate er meer verdicht wordt. Hier moet veel ruimte zijn voor groen, voetgangers en fietsers. De combinatie van een fijne openbare ruimte en goede plint bepalen in grote mate de beleving van een gebouw. Sterker nog, het uitgangspunt is dat de maximum bouwhoogte van een woontoren weinig relevant is, zolang de Eindhovense laag goed ontworpen is en het gebouw aansluiting zoekt bij de omgeving door middel van verjonging.

Hoogbouw kan in allerlei soorten en maten komen. Om een omgeving voldoende 'lucht' te geven, wordt de voorkeur gegeven aan ranke torens. We sluiten aan bij de diagonalen en hoogtes die genoemd worden in de Hoogbouwvisie 2019 van Rotterdam, waar veel ervaring is met hoogbouw. Om te voorkomen dat een kavel volledig bebouwd wordt geldt ook het uitgangspunt om zo min mogelijk grondoppervlak te gebruiken voor een gebouw, zodat deze grond ingericht kan worden met groene (collectieve) tuinen en openbare ruimte.

*Bron: Hoogbouwvisie 2019, Rotterdam.*