



gemeente Eindhoven
Raadsnummer 16R 6925
Inboeknummer 16bst01154
Beslisdatum B&W 23 augustus 2016
Dossiernummer 16.34.652

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring II 2016

Inleiding

Het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring II 2016 voorziet in een actueel planologisch kader. Vanwege de grootte van het gebied Stratum buiten de Ring en het opnemen van de uitbreiding van de geluidsruimte voor DAF in Stratum buiten de Ring I, is het plangebied in twee delen opgeknipt: Stratum buiten de Ring I 2016 en Stratum buiten de Ring II 2016.

In het kader van samenspraak zijn circa 7.700 wijkinfo's verstuurd en twee informatieavonden gehouden. TGE heeft positief geadviseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 7 april 2016 tot en met woensdag 18 mei 2016 ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend, onder andere door de Van Abbestichting en SBWE gezamenlijk, door Goorts Coppens, door drie bewoners en een bewonersorganisatie. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de cultuurhistorie, de monumenten, op de voorzieningenstructuur voor supermarkten in het gebied en op de bouwregels bij woningen. In de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is er ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd.

- ☒ Wettelijke taak
 - bestemmingsplannen moeten 1 keer in de 10 jaar worden geactualiseerd
- ☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- ☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

Realiseren van een planologische kader voor het gebied Stratum buiten de Ring II 2016.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. de indieners van zienswijzen in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren op basis van het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';



2. de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (op onderdelen) gegrond en ongegrond te verklaren;
3. de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zoals verwoord in het besluit over te nemen;
4. ambtshalve de wijzigingen zoals verwoord in het besluit ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
5. het bestemmingsplan 'Stratum buiten de Ring II 2016' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80262-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie september 2015 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
6. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
7. kennis te nemen van paragraaf 4.4.4. van de toelichting bij het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;
8. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;

Argumenten

1.1. Zes indieners van zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 7 april 2016 tot en met woensdag 18 mei 2016 ter inzage gelegen. De zes zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

2.1 Een aantal zienswijzen wordt om inhoudelijke redenen (gedeeltelijk) gegrond en ongegrond geacht.

Een aantal zienswijzen wordt om de redenen zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (gedeeltelijk) gegrond en (gedeeltelijk) ongegrond geacht.

3.1 Een aantal zienswijzen heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld.

Een aantal zienswijzen heeft ertoe geleid dat enkele regels, de verbeelding en de toelichting gewijzigd zijn. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' die bij dit voorstel is gevoegd.

4.1 De raad moet een aantal ambtshalve wijzigingen vaststellen.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' die bij dit voorstel is gevoegd.

5.1 Het bestemmingsplan moet digitaal en analoog worden vastgesteld.



Een bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor u vóór vaststelling digitaal raadpleegbaar via pilot.ruimtelijkeplannen.nl. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een verbeelding daarvan op papier worden vastgesteld.

6.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen moet tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit hoeft niet als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of indien er geen kosten hoeven te worden verhaald. Dit laatste is het geval.

7.1 De raad moet het groepsrisico verantwoorden.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet het groepsrisico worden verantwoord. Stratum buiten de ring ligt in de invloedssfeer van de de Piuslaan, de Leenderweg en in de invloedssfeer van het LPG tankstation aan het Floraplein. De Veiligheidsregio acht het groepsrisico aanvaardbaar. De verantwoording is opgenomen in paragraaf 4.4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan.

8.1 De raad moet bij GS een verzoek indienen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Indien er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, moet zes weken worden gewacht met publiceren. Om de doorlooptijd te versnellen wordt GS verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De apparaatskosten voor een actualisatieplan worden gedekt uit de daartoe reeds begrote middelen van de sector RE.

Communicatie

Voor het gebied Stratum buiten de Ring II 2016 heeft de communicatie met betrokkenen onder andere via een wijkinfo plaatsgevonden. Daarnaast zijn op 26 en 30 november 2015 twee informatieavonden geweest. TGE heeft positief geadviseerd. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en zijn de beroepsmogelijkheden opgenomen. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit door toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2016;

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Stratum buiten de Ring II 2016' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening, is voorbereid;
- het ontwerpbestemmingsplan 'Stratum buiten de Ring II 2016' met de daarbij behorende stukken voor iedereen ter inzage heeft gelegen vanaf 7 april 2016 tot en met 18 mei 2016 en dat voor iedereen de gelegenheid open stond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- binnen de gestelde termijn zes zienswijzen zijn ontvangen en dat deze ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen deze zienswijzen zijn samengevat en is voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen onderschrijft;
- de raad de verantwoording van het groepsrisico zoals dat is vermeld in paragraaf 4.4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan 'Stratum buiten de Ring II 2016, verantwoord en acceptabel acht gelet op de overwegingen in deze paragraaf;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 de zes indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren in de zienswijzen op basis van het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
- 2 de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
- 3 de onderstaande wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen over te nemen;
In de regels:
 - a. aan de artikelen 8.1, onder b, 10.1, onder b, 12.1, onder b, wordt toegevoegd: 'met een oppervlakte van meer dan 800 m2 verkoopvloeroppervlakte', zodat de tekst komt te luiden: in afwijking van a. is een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 800 m2 verkoopvloeroppervlakte uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
 - b. Aan artikel 11.1, onder c, wordt toegevoegd: 'met een oppervlakte van meer dan 800 m2 verkoopvloeroppervlakte', zodat de tekst komt te luiden: in afwijking van b. is een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 800 m2 verkoopvloeroppervlakte uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
 - c. Aan de artikelen 8.4.1, 10.4, 11.4 en 12.4 wordt toegevoegd: ' met een oppervlakte van meer dan 800 m2';



- d. Aan de artikelen 8, 10, 11 en 12 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die als volgt komt te luiden: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een aanduiding 'supermarkt' op te nemen ten behoeve van de vestiging van een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 800 m² verkoopvloeroppervlakte, met dien verstande dat:
- een supermarkt moet passen binnen het geldende gemeentelijke detailhandelsbeleid;
 - er dient sprake te zijn van een goede verkeersontsluiting;
 - Artikel 30 Overige regels ten aanzien van de parkeereisen is overeenkomstig van toepassing;
 - uit akoestische onderzoek moet blijken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor de omliggende (geluidgevoelige) functies;
 - indien nodig dienen op het terrein en in/aan het gebouw maatregelen te worden getroffen om eventuele overlast zo veel mogelijk te voorkomen;
- e. artikel 22. 2.1. onder b. toevoegen : 'Voor zover de bestaande situatie hoger is dan het bepaalde op de verbeelding, gelden die maten als maximum';

Op de verbeelding worden de volgende aanpassingen gedaan:

- a. Het bouwvlak van Heksenkruidlaan 24 is evenwijdig gelegd met de naast gelegen kavels;
- b. Binnen de bestemming Maatschappelijk op de locatie Heideveldstraat/Mimosalaan zijn de goot- en bouwhoogten conform de bestaande situatie aangepast. Daarnaast is op het schoolgebouw een dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' gelegd. Hierdoor is de bouwhoogte voor de school niet als maatvoering op de verbeelding opgenomen, maar geldt op grond van de bouwregels in de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' een maximale bouw- en goothoogte als bestaand. Op het onbebouwde erf is voor de verdwenen barakken een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter opgenomen.
- c. De specifieke functieaanduiding 'cultuurhistorie' van het Ton Smitshuis aan de Jacob Reviuslaan 23 wordt vervangen door specifieke bouwaanduiding 'monumenten';
- d. Op de locaties Aalsterweg 135/ Leostraat 115 en woonhuis Vesaliuslaan 13 wordt de aanduiding specifieke bouwaanduiding 'monumenten' gelegd;
- e. Op de verbeelding zijn de cultuurhistorisch waardevolle gebieden in overeenstemming gebracht met de cultuurhistorische waardenkaart;
- 4 Ambtshalve de wijzigingen zoals verwoord in het besluit ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
- In de regels:
- a. Aan artikel 1. Begripsbepalingen wordt toegevoegd/gewijzigd:
- 1.33: definitie detailhandel: toevoegen afhaalpunt en webwinkel;



- 1.53: Nota Parkeernormen 2016: parkeernormen vastgesteld op 17 mei 2016, gepubliceerd en in werking getreden op 10 juni 2016;
 - 1.58: geschrapt wordt onder 2. '(revi)' en onder 4 wordt de tekst: 'inrichtingen met een brandbaar tot vloeistof verdicht gas met een inhoud van meer dan 1m³';
 - 1.62: verkoopvloeroppervlakte: de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
 - De overige begripsbepalingen worden hernummerd;
- b. Aan artikel 23.2.1. onder c wordt toegevoegd: 'Voor zover de bestaande situatie hoger is dan 10 m, geldt die maat als maximum';
- c. Aan artikel 23.2.1. onder d wordt toegevoegd: 'Voor zover de bestaande situatie hoger is dan 3,5 m, geldt die maat als maximum';
- d. Aan artikel 23.5.1. wordt toegevoegd: 'buiten het bouwvlak zoals aangeduid op de verbeelding'. De tekst komt dan als volgt te luiden: 'Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders buiten het bouwvlak zoals aangeduid op de verbeelding de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren', enzovoorts;
- e. Artikel 30 wordt als volgt gewijzigd:
- 30.1 Parkeereis
- a. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de Nota parkeernormen 2016;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, mag getoetst worden aan nieuwe dan wel gewijzigde parkeernormen, als deze in werking zijn getreden en leiden tot een lagere parkeernorm.
- 30.2 Afwijken van parkeereis
- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.1 indien:
- a. uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- b. het voldoen aan de in lid 30.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.
- 30.3 Nadere eisen
- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 30.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is;
- f. De bijlage parkeernormen bij de regels is verwijderd;
- g. Ambtshalve wordt de verbeelding als volgt gewijzigd:
Het bouwvlak van het perceel Heksenkruidlaan 21 wordt een meter verschoven zodat er een meter meer onbebouwd erf ontstaat tussen de bouwvlakken Heksenkruidlaan 19 en 21;
- 5 Het bestemmingsplan 'Stratum buiten de Ring II 2016' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80262-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van



een ondergrond welke is ontleend aan de GBE september 2015 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

- 6 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 7 Kennis te nemen van paragraaf 4.4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;
- 8 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2016.

J. Verheugt, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Behorende bij het bestemmingsplan 'Stratum buiten de
Ring II 2016'**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
5 juli 2016

1664692

Juli 2016 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - Behorende bij het bestemmingsplan 'Stratum buiten de Ring II 2016'
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

juli 2016

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan 'Stratum buiten de Ring II 2016'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stratum buiten de Ring II 2016' heeft voor een periode van 6 weken met ingang van donderdag 7 april 2016 tot en met woensdag 18 mei 2016 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven van 6 april 2016 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Op 26 en 30 november 2015 zijn twee informatiebijeenkomsten geweest. Hierbij is gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het geven van opmerkingen over de herziening van het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring II 2016. In de wijkinfo is vermeld dat het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring in grote lijnen hetzelfde blijft, maar dat we wel rekening houden met nieuwe regels en nieuw beleid.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 6 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze notitie van een gemeentelijk standpunt voorzien. Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

2.1 Overzicht zienswijzen

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijze, voor zover het geen rechtspersonen betreft, in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog.

Overzicht van de zienswijzen

	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	Bewoners Belangen Schuttersbosch (BBS)	Correspondentieadres Sporkenhoutlaan 13, 5646 AK Eindhoven	16 mei 2016
2	Bewoner van de Meuleberg 15, 5954 AS Beesel	Meuleberg 15, 5954 AS Beesel	12 mei en aangevuld op en 19 mei 2016
3	Bewoner van het Timmermansgilde 4, 3994 XJ te Houten, namens bewoners Leenderweg 239 te Eindhoven	Timmermansgilde 4, 3994 XJ Houten	13 mei 2016

4	Raad voor Ruimte, Rielseweg 30, 5643 PG Eindhoven	Rielseweg 30, 5643 PG, Eindhoven	17 mei 2016
5	De Henri van Abbestichting en de Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven	p.a. De Stouthuvel 92a, 5632 MS Eindhoven	11 mei 2016 en aanvullend 31 mei 2016
6	Goorts Coppens, namens de BV Beekman Beheer BV, De heer J.G.B. Beekman, Vereniging van Eigenaars Sint Petrus Canisiuslaan 64-74 en Stichting Rigoletto Valkenswaard	Postbus 41, 5750 AA Deurne	18 mei 2016

1. Bewoners Belangen Schuttersbosch (BBS), Correspondentieadres Sporkenhoutlaan 13, 5646 AK Eindhoven, brief van 16 mei 2016.

Naar aanleiding van een bewonersenquête met een respons van over de 50% vraagt de belangenvereniging om een aantal wijzigingen in de bestemming Wonen - 2:

De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:

- 7 meter in plandeel A (westelijk deel);
- 10 meter in plandeel B (oostelijk deel).

De inhoud van het hoofdgebouw, boven maaiveld, mag niet meer bedragen dan:

- 600 m³ in plandeel A (westelijk deel);
- 800 m³ in plandeel B (oostelijk).

Er mag ook geen verdere verruiming van de bouwregels hoofdgebouwen plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie:

De zienswijze is tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud overwegen wij dat de bebouwingsregeling voor Schuttersbosch is overgenomen uit de bestemming 'Woonbos' zoals deze in het bestemmingsplan 'Stratum buiten de ring 2004' is opgenomen. De regeling voorziet in een goot- en bouwhoogte van 3,5 meter respectievelijk 10 meter. De bouwvlakken zijn op de verbeelding opgenomen. Naast het hoofdgebouw moeten in het gebied Schuttersbosch (in tegenstelling tot andere woonwijken) de aan-, uit- en bijgebouwen (met uitzondering van 10 m² voor een vrijstaand bijgebouw op het achtererf) ook binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Deze regeling is opgenomen om de bomen op het bijbehorend erf zoveel mogelijk te beschermen. Verdere inperking van de bouwregels door het opnemen van een maximum aantal m³'s voor de hoofdgebouwen is daarom niet wenselijk. Bovendien zou er dan een regeling ontstaan waarbij de bestaande woningen wel onder een ruimere bouwregeling gebouwd konden worden en de nieuwe woningen meer beperkingen opgelegd krijgen. Bovendien is de opgenomen regeling de vertaling van het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld voor Schutterbosch. De kaders die hierin zijn gesteld zijn nog steeds van toepassing. Het is naar de huidige eigenaar (Woonbedrijf) en naar toekomstige bouwers niet correct als halverwege de uitvoering van het plan de regels zouden worden aangescherpt. Ook geldt er een Beeldkwaliteitsplan voor het gebied dat ook kaders stelt.

Naast een inperking van de inhoud van een woning, is een beperking van de bouwhoogte ook niet wenselijk. De in 2004 opgenomen hoogten (3,5 m goothoogte en 10 meter bouwhoogte) gingen uit van een plafondhoogte van 2.40 meter zoals destijds in het Bouwbesluit was opgenomen. Het huidige Bouwbesluit schrijft een hogere

plafondhoogte van 2.60 meter voor. Inperking van de bouwhoogte voor het westelijk plandeel is daarom niet gewenst.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond.

2. M. Biermans, Meuleberg 15, 5954 AS Beesel, brieven van 12 en 19 mei 2016:
Op de verbeelding is op de kavel van Heksenkruidlaan 24 de voorkant van het bouwvlak een meter achter de voorkant van de drie andere kavels gelegd. Verzocht wordt om de voorkant van het bouwvlak gelijk te trekken met de drie andere kavels.
Daarnaast wordt verzocht om het toevoegen van maximaal 600 m³ aan de regels binnen Wonen – 2.

Gemeentelijke reactie:

De zienswijze is tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud van de brief:

Het bouwvlak van de Heksenkruidlaan 24 zal evenwijdig worden gelegd met de naastgelegen bouwvlakken.

Ten aanzien van de inhoud overwegen wij dat de bebouwingsregeling voor Schuttersbosch is overgenomen uit de bestemming 'Woonbos' zoals deze in het bestemmingsplan 'Stratum buiten de ring 2004' is opgenomen. De regeling voorziet in een goot- en bouwhoogte van 3,5 meter respectievelijk 10 meter. De bouwvlakken zijn op de verbeelding opgenomen. Naast het hoofdgebouw moeten in het gebied Schuttersbosch (in tegenstelling tot andere woonwijken) de aan-, uit- en bijgebouwen (met uitzondering van 10 m² voor een vrijstaand bijgebouw op het achtererf) ook binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Deze regeling is opgenomen om de bomen op het bijbehorend erf zoveel mogelijk te beschermen. Verdere inperking van de bouwregels door het opnemen van een maximum aantal m³'s voor de hoofdgebouwen is daarom niet wenselijk. Bovendien zou er dan een regeling ontstaan waarbij de bestaande woningen wel onder een ruimere bouwregeling gebouwd konden worden en de nieuwe woningen meer beperkingen opgelegd krijgen. Bovendien is de opgenomen regeling de vertaling van het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld voor Schutterbosch. De kaders die hierin zijn gesteld zijn nog steeds van toepassing. Het is naar de huidige eigenaar (Woonbedrijf) en naar toekomstige bouwers niet correct als halverwege de uitvoering van het plan de regels zouden worden aangescherpt. Ook geldt er een Beeldkwaliteitsplan voor het gebied dat ook kaders stelt.

Conclusie: deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

3. Drs. J.W.A. Wijnekus, Timmermansgilde 4, 3994 XJ Houten, namens mr. J.A.M. Wijnekus en mevrouw M.M. Wijnekus-Beliën, Leenderweg 239, 5643 AH te Eindhoven, brief van 13 mei 2016.

3.1 De heer Wijnekus vraagt om de constateren dat de zienswijze tijdig is ingediend en dus ontvankelijk.

Gemeentelijke reactie:

De zienswijze is tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

3.2 De bekendmaking van het bestemmingsplan is niet vindbaar in de Staatscourant noch op enige andere wijze kenbaar gemaakt. Indien

deze wel is kenbaar gemaakt wordt verzocht om de publicatiedatum te vermelden.

Gemeentelijke reactie:

Conform artikel 1.3.1. Bro geeft een bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden, hier kenbaarheid aan. Bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro heeft op 15 januari 2014 op de gebruikelijke wijze in Groot Eindhoven. Plaatsgevonden onder de naam Stratum buiten de Ring 2014. Omdat het plangebied is opgesplitst Stratum buiten de Ring I en II en het jaartal van vaststelling is aangehouden (2016) zijn de namen wel aangepast in: Stratum buiten de Ring I 2016 en Stratum buiten de Ring II 2016.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is ongegrond.

3.3 Bestemmingsplan Leenderweg 239.

De woning aan de Leenderweg 239 heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Wonen-1 gekregen. De hoogten zijn aangeduid op de verbeelding. Echter de woning aan de Leenderweg heeft een hogere hoogte dan is aangeduid op de verbeelding. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat indien de bestaande situatie hoger is dan is aangeduid, deze maten als maximum gelden.

Gemeentelijke reactie:

Het is correct dat voor afwijkende hoogten de standaardregeling zoals op de verbeelding is aangegeven niet voldoende is. We zullen daarom aan artikel 22. 2.1. onder b. toevoegen : 'Voor zover de bestaande situatie hoger is dan het bepaalde op de verbeelding, gelden die maten als maximum'. Het begrip bestaande situatie is bij bouwwerken gedefinieerd als: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning (dit is opgenomen in artikel 1.17).

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gegrond.

3.4 Bestemming achtergelegen terrein ter hoogte van de Heideveldstraat.

Het betreft hier de terreinen gelegen achter de woning Leenderweg 239 en betreft de voormalige pastorie van de Don Boscokerk.

De pastorie bestond uit barakken afkomstig uit de Noordoostpolder die dienden ten behoeve van de eerste bewoners aldaar. Deze barakken zijn medio 2008/2009 afgebroken en zijn daarmee thans niet meer aanwezig. Op het terrein is wel nog een gebouw aanwezig van D'n Tref, een gebouw van de Vrije school de Regenboog alsmede een (nood)gebouw vergelijkbaar met de barakken van de voormalige pastorie. Het ontwerpbestemmingsplan Stratum buiten de Ring 2016 geeft veel ruimere bebouwingsmogelijkheden qua bebouwingspercentage en qua bouwhoogten in vergelijking met het huidige bestemmingsplan Stratum buiten de ring 2004. Gesteld kan worden dat hier niet meer sprake is van een conserverend plan, maar dat er met de nieuwe bebouwingsmogelijkheden ontwikkelmogelijkheden ontstaan. Ook is de informatievoorziening naar de buurt hierover niet correct geweest. Gevraagd wordt om aanpassing van de bebouwingspercentages conform

de bestaande situatie voor het zuidelijk vlak en een aanpassing van de bouw- en goothoogte van het noordelijk vlak conform de barakken die er ooit hebben gestaan.

Gemeentelijke reactie:

De situatie is nogmaals vanuit stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld. De bouwhoogte is conform de bestaande bebouwing aangepast. Hierbij is rekening gehouden met de feitelijke bebouwingshoogten van de bestaande panden op het terrein en voor het overige is een hoogte van 3 meter goot- en 4,5 meter bouwhoogte aangehouden. Omdat op de verbeelding de 'Waarde-cultuurhistorie' ter hoogte van de bestaande school niet goed was overgenomen is deze alsnog toegevoegd. Hierdoor is de bouwhoogte voor de school niet als maatvoering op de verbeelding opgenomen, maar geldt op grond van de bouwregels in de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' een maximale bouw- en goothoogte als bestaand. Het bebouwingspercentage van 60 % dat geldt voor het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is overigens wel correct opgenomen, maar door de maatvoeringslijnen op een analoge verbeelding niet helemaal goed leesbaar. In de digitale versie is het bebouwingspercentage wel goed leesbaar.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gegrond.

4. Raad voor Ruimte, Rielseweg 30, 5643 PG Eindhoven.

De woning aan de Rielseweg 30 heeft de bestemming Wonen-1 gekregen. In de regels staat dat de hoogten op de verbeelding zijn aangeduid. Maar de maatvoering ontbreekt, zodat niet duidelijk is welke hoogte is opgenomen. Gevraagd wordt om de omissie te herstellen. Voorts mag de regeling voor dakopbouwen in artikel 22, lid 2, sub, onder c, niet van toepassing zijn voor deze buurt.

Gemeentelijke reactie:

De zienswijze is tijdig ontvangen en daarom ontvankelijk.

De woning aan de Rielseweg 30 heeft inderdaad de bestemming Wonen-1 gekregen, maar omdat de woning ook in een cultuurhistorisch waardevol gebied ligt, heeft de hele wijk een dubbelbestemming gekregen. Daarom prevaleren de bouwregels van de bestemming Waarde-cultuurhistorie zoals opgenomen in artikel 25: Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- de bestaande voorgevelrooilijnen mogen niet worden overschreden;
- de bestaande goot- en bouwhoogte mogen niet worden overschreden;
- van de bestaande dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen mag niet worden afgeweken.

Alleen in uitzonderingsgevallen mag hiervan worden afgeweken. De bouwregeling van de bestemming Wonen -1 wordt dus opzij gezet door de regeling van de bestemming Waarde-Cultuurhistorie.

Conclusie: deze zienswijze is ongegrond.

5. Stichting Bescherming Wederopbouwergoed Eindhoven en De Henri van Abbestichting.

De zienswijzen van de Van Abbestichting en de Stichting Bescherming Wederopbouwverfgoed Eindhoven(SBWE) zijn een reactie op de ontwerpbestemmingsplannen Stratum buiten de Ring I 2016 en Stratum buiten de Ring II 2016. De zienswijze is per brief van 11 mei 2016 ingediend en per brief van 31 mei 2016 aangevuld. In de brief van 11 mei is de volgende reactie gegeven:

5.1 In algemene zin merken zij op dat het digitaal raadplegen van grote plannen lastig is.

Gemeentelijk standpunt:

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk. De zienswijzen zien op twee bestemmingsplannen namelijk Stratum buiten de Ring I 2016 en Stratum buiten de Ring II. De zienswijzen ten aanzien van beide plannen zijn in beide zienswijzennota's integraal opgenomen en beantwoord.

De gemeente is wettelijk verplicht om het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen. Wij begrijpen dat het voor grote gebiedsplannen niet altijd gemakkelijk is om de plannen goed te kunnen beoordelen. Wij hebben de verbeeldingen daarom ook analoog aan de stichtingen beschikbaar gesteld, zodat zij beter kunnen raadplegen.

Conclusie: Dit gedeelte van de zienswijze is ongegrond.

5.2 Bij dubbelbestemmingen moet de waarde cultuurhistorie onderbouwd worden met een cultuurhistorische onderzoek. Nu wordt slechts verwezen naar de cultuurhistorische waardenkaart, maar zij constateren dat de aanduidingen op deze kaart en op beide bestemmingsplannen van elkaar afwijken. Alle bestemmingsplannen zouden op eenzelfde wijze de culturele waarden moeten beschrijven. Daarmee zou ook de leesbaarheid aanzienlijk verbeteren. Als bijvoorbeeld kan het bestemmingsplan Binnenstad dienen.

Gemeentelijk standpunt:

Het opstellen van een bestemmingsplan is maatwerk. Het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring I 2016 is een zogenaamd actualisatieplan. Hierbij wordt uitgegaan van vastgesteld beleid. Op het gebied van cultuurhistorie is dit de Cultuurhistorische waardenkaart uit 2008. In ieder bestemmingsplan van Eindhoven is een paragraaf 'archeologische en cultuurhistorische waarden' opgenomen. Voor het opnemen van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplan wordt de vastgestelde cultuurhistorische waardenkaart dus als uitgangspunt genomen. Wij hebben de afwijkingen alsnog aangepast op de verbeelding.

Pas wanneer er een concrete ontwikkeling wordt opgepakt zal aanvullend onderzoek naar de cultuurhistorie in een gebied moeten worden gedaan. Een intern gemeentelijk onderzoek is bij plannen waarin geen ontwikkelingen zijn opgenomen over het algemeen voldoende. Hierbij refereren wij ook aan de Handreiking voor cultuurhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap 'Ruimtelijke ordening en erfgoed'. Hierin is de onderzoeksverplichting bij actualisatieplannen afgebakend.

De Waarde-Cultuurhistorie is op de verbeelding in overeenstemming met de Cultuurhistorische waardenkaart gebracht.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

5.3 De waarde cultuurhistorie is op de kaartbeelden onvoldoende afgebakend. De stichtingen merken op dat de bij beide bestemmingsplannen behorende legenda's verschillen. Zo worden monumenten (zoals het Ton Smitshuis) in het plan Stratum buiten de

Ring II 2016 wel, maar in het plan Stratum buiten de Ring I 2016 weer niet aangegeven. We pleiten voor een uniforme aanduiding.

Gemeentelijk standpunt :

Bij het aanklikken van de locaties in het bestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl is altijd zichtbaar waar de waarden bestemd zijn. Dit is door het digitaal raadplegen niet anders mogelijk dan op deze manier. De analoge kaarten zijn inderdaad minder goed leesbaar, maar deze zijn dan ook niet juridisch bindend en meer ondersteunend aan de digitale verbeelding. Wel hebben we geconstateerd dat de Cultuurhistorische waardenkaart niet overal goed vertaald is in het bestemmingsplan. Dit hebben we aangepast.

Het Ton Smitshuis is inmiddels een gemeentelijk monument en wordt daarom beschermd via de Erfgoedwet. Het pand krijgt daarom een specifieke bouwaanduiding 'monument'. Hiermee is de regeling weer uniform voor beide bestemmingsplannen.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

- 5.4 Wij vinden het gebied Het Burghplan als wederopbouwgebied van dermate groot belang dat wij voor dit gehele gebied de waarde cultuurhistorie toegekend willen zien in plaats van alleen het gebied rond de Jan van Eyckgracht. Overigens geeft ook de cultuurhistorische waardenkaart een iets groter gebied aan dan het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt : We spreken onze waardering uit voor de studie van de gebieden en de objecten die de stichtingen hebben gedaan. Voor het al dan niet opnemen van de Waarde- Cultuurhistorie hebben wij de Cultuurhistorische waardenkaart als basis gebruikt. Het is correct dat het te beschermen gebied niet goed is overgenomen op de verbeelding. Dit zal in een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan worden aangepast.

Er is op dit moment echter geen aanleiding om het hele Burghplan te beschermen.

Uitgangspunt bij actualisatieplannen is zoals onder 5.2 reeds is aangegeven het vastgestelde beleid. Een eventuele aanpassing van de gebieden verloopt via een actualisatie van de Cultuurhistorische waardenkaart. De wederopbouwperiode moet voor de gehele stad geïnventariseerd en onderzocht worden. Dan wordt niet alleen een afweging gemaakt voor Stratum buiten de Ring, maar voor de hele stad.

Bij het opnieuw vaststellen van nieuwe cultuurhistorisch waardevolle gebieden, aanwijzen van monumenten en karakteristieke panden, moet eerst een inventarisatie en gedegen onderzoek plaatsvinden. Ook zullen de eigenaren en andere belanghebbenden, zoals de Van Abbestichting en de SBWE, daarin worden betrokken. Pas als er nieuwe gebieden zijn aangewezen in de Cultuurhistorische waardenkaart kan ook een planologische doorvertaling naar de bestemmingsplannen plaatsvinden. Eventueel kan dit in de vorm van een zogenaamd parapluplan voor de hele stad of vanaf 2019 een plaats krijgen in het Omgevingsplan (nieuwe Omgevingswet).

Conclusie: Dit gedeelte van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

- 5.5 De stichtingen pleiten voor bescherming van de volgende gebouwen/gebieden:

- a) de flats aan de Boutenslaan ten westen van de Aalsterweg
- b) de voormalige ambachtsschool aan de Piuslaan
- c) de school aan de Geraniumstraat 4/Begoniastraat 15
- d) de school aan de Kerstrooslaan 15

- e) de voormalige pastorie van de Sint Gerarduskerk (Sint Gerardusplein 24a-34)
- f) (delen van) het gebied Schuttersbosch

Gemeentelijk standpunt:

We verwijzen hierbij naar de gemeentelijke reactie onder 5.4.

Om een pand als monument aan te wijzen dient een andere procedure te worden doorlopen. Als een pand de monumentenstatus heeft gekregen, nemen wij een specifieke bouwaanduiding 'monument' op in het bestemmingsplan. Hier geldt: eerst aanwijzing als monument en dan vertaling in het actualisatieplan.

Daarnaast is de voormalige ambachtsschool aan de Piuslaan recentelijk als gemeentelijk monument aangewezen. In dit bestemmingsplan zal het pand daarom een specifieke bouwaanduiding monument krijgen.

Daarnaast liggen sommige panden in de gebieden met de Waarde-Cultuurhistorie en zijn dus vanuit deze dubbelbestemming reeds beschermd.

Conclusie: Dit gedeelte van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

- 5.6 De stichtingen missen een nadere duiding van de radialen die wel op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven zijn.

Gemeentelijk standpunt:

Het plan voorziet in beginsel in behoud van de bestaande (verkeers)situatie. Er zal dus op basis van het voorliggende plan geen structurele aantasting van de stedenbouwkundige structuren, wegen en landschap kunnen plaatsvinden. Zeker voor de radialen is dit het geval. Binnen de verkeersbestemming zijn geen activiteiten mogelijk die het profiel van de radialen kunnen verstoren. Ook zijn er geen bouwactiviteiten mogelijk. Mocht er ooit sprake zijn van een gewenste aanpassing van de wegenstructuur dan moet bij een planologische procedure de cultuurhistorische waardenkaart worden betrokken voor de historische wegen en zal er gemotiveerd moeten worden aangegeven waarom we afwijken van de kaart. Een extra bescherming via een dubbelbestemming is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie: Dit gedeelte van de zienswijze is ongegrond.

Aanvullend is bij brief van 31 mei 2016 de volgende zienswijze ingediend:

- 5.7 De bestemmingsplannen zijn van enorme omvang en vragen veel tijd om een zienswijze te formuleren. Het zou zeer welkom zijn indien voor het indienen van een zienswijze op bestemmingsplannen meer tijd wordt gegeven.

Gemeentelijk standpunt:

Wij begrijpen dat een bestemmingsplan van grote omvang veel tijd kan vragen om te bestuderen. We hebben voor het bestemmingplan Stratum buiten de Ring I en het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring II een drietal informatieavonden gegeven en iedereen die woonachtig is in het gebied hiervoor uitgenodigd middels een wijkinfo. Hierbij zijn beide plannen toegelicht. Daarnaast gaat het om actualisatieplannen waarin geen planologische ontwikkelingen zijn meegenomen.

De formele zienswijzentermijn van 6 weken voor een ontwerpbestemmingsplan is wettelijk geregeld. We hebben overigens nu met beide stichtingen afgesproken om hen in het vooroverleg te betrekken waardoor zij meer tijd krijgen om te reageren. Voor deze

plannen was dat niet meer mogelijk, omdat ze reeds te vergevorderd waren in de procedure.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is ongegrond.

5.8 Ten aanzien van de bestemmingsplannen:

De stichtingen hebben de bestemmingsplannen voor de gebieden beoordeeld op:

- Cultuurhistorisch waardevol
- Stedenbouwkundig historisch waardevol
- Architectuurhistorisch waardevol

De panden hebben zij beoordeeld op basis van de volgende architectonische waarden. *Monument*

De aangewezen gemeentelijk en/of rijksmonumenten

- Hoog monumentwaardig: daarbij moet worden uitgegaan dat wij voorstellen dat gevels en dakvormen niet mogen worden gewijzigd. (waarde cultuur)
- Laag monumentwaardig: daarbij moet worden uitgegaan dat voor welke wijziging dan ook een oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit noodzakelijk is. (karakteristiek)
- Indifferent: de cultuurhistorische kwaliteit en de architectonische kwaliteit worden niet beoordeeld, tenzij het gebied, waarin de panden zijn gelegen, op welke wijze ook is aangewezen als Cultuurhistorisch waardevol op de cultuurhistorische waardenkaart.

Gemeentelijk standpunt:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.9 Ten aanzien van de inhoudelijke beoordeling van de bestemmingsplannen, merken de stichtingen op dat het digitaal raadplegen van plannen van deze omvang erg lastig is. Voor kleine bestemmingsplannen voldoet de weergave van de plankaart op een computerscherm prima, voor gebieden met een omvang als deze zeker niet. Wellicht dat bij plannen van deze omvang de toelichting en de verbeelding naar de stichtingen kan worden gestuurd.

Gemeentelijk standpunt :

De gemeente is wettelijk verplicht om het bestemmingsplan digitaal aan te bieden. Wij begrijpen dat het voor grote gebiedsplannen niet altijd gemakkelijk is om de plannen goed te kunnen beoordelen. Wij hebben de verbeeldingen daarom ook analoog aangeboden aan de stichtingen om een goed oordeel te kunnen vormen. Bij andere plannen kunnen de stichtingen daar altijd om vragen en eventueel wordt mondeling tekst en uitleg gegeven.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is ongegrond.

5.10 Cultuurhistorische waarden. Bij de dubbelbestemmingen zou de waarde "cultuurhistorie" onderbouwd moeten zijn met een cultuurhistorisch onderzoek. Nu wordt slechts verwezen naar de cultuurhistorische waardenkaart maar wij constateren dat de aanduidingen op deze kaart en die op de beide bestemmingsplannen van elkaar afwijken. Alle bestemmingsplannen zouden op eenzelfde wijze de culturele waarden moeten beschrijven. Daarmee zou ook de

leesbaarheid aanzienlijk verbeteren. Als voorbeeld kan het bestemmingsplan Binnenstad dienen. De waarde cultuur is op de kaartbeelden onvoldoende duidelijk afgebakend.

Gemeentelijk standpunt :

Dit is dezelfde zienswijze als onder 5.2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie bij 5.2.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

- 5.11 De stichtingen merken op dat de bij beide bestemmingsplannen behorende legenda's verschillen. Zo worden monumenten (zoals het Ton Smitshuis) in het plan Stratum buiten de Ring II 2016 wel, maar in het plan Stratum buiten de Ring I 2016 weer niet aangegeven. We pleiten voor een uniforme aanduiding.

Gemeentelijk standpunt : Het Ton Smitshuis is inmiddels een gemeentelijk monument en wordt daarom beschermd via de monumentenwetgeving. Het pand krijgt daarom een specifieke bouwaanduiding 'monument'. Hiermee is de regeling weer uniform voor beide bestemmingsplannen.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gegrond.

- 5.12 Wij vinden het gebied Het Burghplan als wederopbouwgebied van dermate groot belang dat wij voor dit gehele gebied de waarde cultuurhistorie toegekend willen zien in plaats van alleen het gebied rond de Jan van Eyckgracht. Overigens geeft ook de cultuurhistorische waardenkaart een iets groter gebied aan dan het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt : Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie bij 5.4.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

- 5.13 Cultuurhistorisch waardevol. Op het bestemmingsplan Stratum buiten de ring I kent u een cultuurhistorische waarde toe aan het gebied rondom de Jan van Eyckgracht. Het gebied "Het Burghplan" is als wederopbouwgebied van dermate groot belang dat wij voor dit gehele gebied (de eerste aanleg tussen 1950 en 1965) de waarde cultuurhistorie toegekend willen zien. Het Burghplan is het eerste wederopbouwgebied dat is ingericht conform de wijkgedachte in plaats van de parochie-gedachte zoals de steden en dorpen tot dan waren opgebouwd. Het Burghplan is dan ook stedenbouwkundig waardevol. De openbare ruimte. De kwaliteit van de openbare ruimte kenmerkt zich door het profiel van de Jan van Eyckgracht met de belendende wegen. In die zin moet het profiel, met name van de gracht, worden beschermd. Integrerend onderdeel van de wegenstructuur zijn de bruggen over de gracht. De bruggen zijn qua profiel, vorm en materiaaltoepassing, belangrijke wederopbouw- bouwwerken in deze openbare ruimte. De Stichting is van mening dat deze bouwwerken als hoog monumentaal moeten worden gewaardeerd.

Gemeentelijk standpunt : Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie bij 5.4.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

5.14 Panden: In dit bestemmingsplan maakt u geen onderscheid in de kwaliteit en de architectuur historische waarden van panden. Wij zijn van mening dat wel degelijk een onderscheid aanwezig is. In de bijlagen bij de zienswijzen zijn de delen aangegeven die wij architectuurhistorisch van belang achten, zoals onder andere:

- De woningen van architect Rouville
- De maisonnettes van architect de Bever
- De maisonnettes van architect Verhagen
- De woningen van architect Clement

De wederopbouwpannen in Eindhoven zijn voor een groot gedeelte ontworpen door Eindhovense architecten. Zij hebben met veel gevoel voor detaillering en toepassing van nieuwe materialen de panden gebouwd,

In bijlage III treft u de door de Stichting gewenste waardering van de panden aan, zoals onder andere:

- De voormalige ambachtsschool aan de Piuslaan monument.
- De woningen van architect Rouville hoog monumentwaardig
- De maisonnettes van architect de Bever hoog monumentwaardig
- De maisonnettes van architect Verhagen laag monumentwaardig
- De woningen van architect Clement hoog monumentwaardig
- De woningen aan de Geert Grootestraat hoog monumentwaardig
- De woningen aan de St Lebuinuslaan hoog monumentwaardig
- De woningen aan de Petrus Canisiuslaan hoog monumentwaardig
- Tussenliggende woningen laag monumentwaardig

Noch in de toelichting noch in het bestemmingsplan, noch in de cultuurhistorische waardenkaart is een argumentatie aangegeven die deze waardering tegenspreken.

Deze waarderings zijn door de Stichting vastgesteld op basis authenticiteit, materiaal toepassing, detaillering tegen de achtergrond van de tijd waarin deze zijn gebouwd.

De maisonnettes van beide architecten zijn verschillend van stroming uit de zakelijke wederopbouw architectuur.

Deze kwalificaties willen wij graag hanteren voor deze bestemmingsplannen.

Gemeentelijk standpunt : Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie bij 5.4.

Daarnaast het volgende. Om een pand als monument aan te wijzen dient een andere procedure te worden doorlopen. Als een pand de monumentenstatus heeft gekregen, nemen wij een specifieke bouwaanduiding 'monument' op in het bestemmingsplan op. Hier geldt: eerst aanwijzing als monument en dan vertaling in het actualisatieplan.

De voormalige ambachtsschool aan de Piuslaan/Geert Grootestraat is recentelijk als gemeentelijk monument aangewezen. In dit bestemmingsplan zal het pand daarom een specifieke bouwaanduiding monument krijgen.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

5.15 De Rondweg valt niet binnen de begrenzing van het bestemmingsplan. De cultuurhistorische waardenkaart waardeert de rondweg als "historische hoofdwegenstructuur na 1900". De aangrenzende bebouwing is daarbij niet opgenomen. Wij zijn van mening dat de rondweg moet worden gewaardeerd als "wegenstructuur met typerende bebouwing". Dat houdt in dat het bestemmingsplan daarop moet worden aangepast.

Gemeentelijk standpunt : De Rondweg valt binnen de begrenzing van een ander bestemmingsplan, namelijk het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring 2007. Dit bestemmingsplan is nog voldoende actueel. Er is voor ons geen aanleiding om de planbegrenzing van het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is ongegrond.

Ten aanzien van bestemmingsplan Stratum buiten de Ring II 2016

5.16 Cultuurhistorisch waardevol

Naast het deel "het Witte Dorp buiten de ring" is ook onder andere het deel "de Nieuwe Erven" (invulling van het industriegebied van de oudste DAF-fabriek) stedenbouwkundig waardevol. Een plan qua uitstekende maatvoering van de bebouwing en de groene ruimte. De tabse invulling tussen de bestaande bebouwing van de Leenderweg en de Heezerweg is duidelijk en voortbordurend op de wijk het Witte Dorp buiten de ring. Een aanvulling van de delen die cultuurhistorisch waardevol zijn, wordt aangegeven in de bijlagen bij de zienswijze.

Het Schuttersbosch nabij de Leenderweg is een tuindorp met "houten woningen" uit de wederopbouwtijd. Deze opzet is stedenbouwkundig gezien waardevol. De rand met de woningen aan de Tivolilaan en de verlengde Heezerweg is stedenbouwkundig waardevol. Het is een vroegere beëindiging van Eindhoven.

Gemeentelijk standpunt:

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie bij 5.4. Overigens zijn de wijken Nieuwen Erven, Tivoli en Tuindorp conform de Cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Wel zijn de begrenzingen aangepast aan de Cultuurhistorische waardenkaart. Ten aanzien van Schutterbosch merken wij op dat dit nog volop in ontwikkeling is. Voor deze buurt zijn in een Beeldkwaliteitsplan strenge eisen gesteld. Extra bescherming van het gebied is gelet op de ontwikkelingen niet wenselijk.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

5.17 Architectuurhistorisch waardevol

De volgende panden zijn monumentwaardig:

- De flats op de hoek van de Aalsterweg en de Boutenslaan. Deze is hoog monumentwaardig;
- De bedrijfsruimten aan de Aalsterweg/hoek Leostraat. Deze is laag monumentwaardig;
- De bedrijfsruimten aan de Aalsterweg, het voormalig pand van de MCB. Deze panden worden gewaardeerd als laag monumentwaardig;
- De villa's aan de Jacob Revijslaan en de Felix Timmermanslaan;

- Deze villa's worden gewaardeerd als laag monumentwaardig. Voorbeelden van naoorlogse villabouw;
- De flats "de Nieuwe Erven" . Deze flats zijn vanwege hun minimale architectuur afgezet tegen de tijd en de stedenbouwkundige context van uitermate belang voor de stedenbouwkundige uitspanning van dit gebied. Deze flats worden dan ook als hoog monumentwaardig aan gemerkt;
- De panden van het plan "Witte Dorp buiten de ring". Deze panden zijn vanwege hun architectuur gewaardeerd als hoog monumentwaardig;
- De panden van Boulevard Zuid. Deze panden zijn vanwege hun architectuur gewaardeerd als hoog monumentwaardig;
- De panden aan de rondweg, ter plaatse van het plan "Witte Dorp buiten de ring". Deze panden zijn vanwege hun architectuur gewaardeerd als hoog monumentwaardig;
- De school aan het Mimosaplein. Dit pand is vanwege haar architectuur gewaardeerd als hoog monumentwaardig. Dit pand is een school die zeer hoog is gewaardeerd bij de inventarisatie van de potentiële wederopbouwpannen om te worden aangewezen als gemeentelijk monument;
- De woningen aan de Pasteurlaan. Deze woningen, in gebogen vorm van architect E.J.de Maar zijn een prachtige invulling in de stedenbouwkundige opzet van het gebied rondom het voormalige St Josephziekenhuis. Deze woningen worden mede vanwege hun architectonische opzet als hoog monumentwaardig aangemerkt;
- De villa's aan de Vesaliuslaan. Een knappe afsluiting van een stedenbouwkundige uitbreiding. Deze panden worden gewaardeerd als laag monumentwaardig;
- De woningen aan de Tivolilaan. Deze woningen worden vanwege hun fraaie maar eenvoudige architectuur als hoog monumentaal gewaardeerd. Het is de randbebouwing van Eindhoven. De achterliggende bebouwing behoorde destijds toe aan de gemeente Geldrop;
- De triplexwoningen aan de verlengde Heezerweg. Deze woningen worden vanwege hun fraaie maar eenvoudige architectuur als hoog monumentaal gewaardeerd. Het zijn triplexwoningen, die als wand de randbebouwing van Eindhoven accentueren. De achterliggende bebouwing behoorde destijds toe aan de gemeente Geldrop.

Gemeentelijk standpunt : We spreken nogmaals onze waardering uit voor de studie van de gebieden en de objecten die de stichtingen hebben gedaan. Om een pand als monument aan te wijzen dient een andere procedure te worden doorlopen. Als een pand de monumentenstatus heeft gekregen, nemen wij een specifieke bouwaanduiding 'monument' op in het bestemmingsplan. Hier geldt: eerst aanwijzing als monument en dan vertaling in het actualisatieplan.

Van de voornoemde panden zijn er inmiddels drie als monument aangewezen. Het gaat om: de bedrijfsruimte aan de Aalsterweg/hoek Leostraat, de woning aan de Vesaliuslaan 13, het Ton Smitshuis aan de Jacob Reviuslaan. Deze krijgen in het bestemmingsplan de specifieke bouwaanduiding 'monument'. Daarnaast liggen een aantal panden in cultuurhistorisch waardevolle gebieden en worden deze vanuit dat regime beschermd.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

6. Goorts en Coppens advocaten en adviseurs, Postbus 41, 5750 AA Deurne, namens:
 - de besloten vennootschap Beekman Beheer B.V. gevestigd te Locht 127, 5504 RM te Veldhoven
 - de heer J.G.B. Beekman, wonende te Locht 127, 5504 RM te Veldhoven
 - Vereniging van Eigenaars Peter Canisiuslaan 64-74, gevestigd te Locht 127, 5504 RM te Veldhoven
 - Stichting Rigoletto, Dijksstraat 34, 5554 PS Valkenswaard

Zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpbestemmingsplannen Stratum buiten de Ring I 2016 en Stratum buiten de Ring II. Reclamanten zijn eigenaar van de panden gelegen aan de Sint Petrus Canisiuslaan 64 (Action) alsmede eigenaar van de panden gelegen aan de Sint Petrus Canisiuslaan 52, 54, 56 (detailhandel rechts naast de Action).

6.1. Ten aanzien van de locatie Sint Petrus Canisiuslaan 52, 54, 56 en 64 het volgende: De gronden van reclamanten hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Gemengd". Naar het oordeel van reclamanten is deze planregeling in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten kunnen zich om de volgende redenen niet verenigen met de bestemming zoals die is toegekend in het ontwerpbestemmingsplan:

- a. de beschrijving van de bestemming "Gemengd" is te summier ;
- b. het toestaan van supermarkten/detailhandel in hetzelfde verzorgingsgebied is ongeoorloofd en de begripsbepalingen zijn ontoereikend.

De indiener van de zienswijze is van mening dat op de locatie van de Action de aanduiding supermarkt moet worden toegevoegd.

Daarnaast is de afwijkmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 5.4 van het bestemmingsplan om een supermarkt op te nemen onder de volgende voorwaarden, met te weinig waarborgen omkleed. Deze luidt:

- a. Een supermarkt moet passen binnen het geldende gemeentelijke detailhandelsbeleid;
- b. Er dient sprake te zijn van een goede verkeersontsluiting;
- c. Artikel 23 ten aanzien van de parkeereisen is overeenkomstig van toepassing;
- d. Uit akoestisch onderzoek moet blijken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor de omliggende (geluidgevoelige) functies;
- e. Indien nodig dienen op het terrein en in/aan het gebouw maatregelen te worden getroffen om eventuele overlast zo veel mogelijk te voorkomen.

Reclamanten wensen meer waarborgen in het bestemmingsplan opgenomen dat de huidige vorm van exploitatie als supermarkt en detailhandel gehandhaafd kan worden. Reclamanten vragen om een specifieke aanwijzing op hun percelen.

Door de economische crisis treedt er een verandering op in vraag en aanbod. Hoe de vraag in de toekomst zal worden kan niet worden voorzien. Het is voor de indiener van de zienswijzen dan ook van groot belang dat zij in de toekomst de locatie opnieuw kunnen herinrichten naar de wensen van die tijd. Reclamanten zijn ermee bekend dat daarvoor een separate procedure kan worden gevolgd, echter een dergelijke separate procedure kan ook worden vergemakkelijkt door een wijzigingsmogelijkheid dan wel een uitwerkingsregel op te nemen in de planregels. Op deze wijze kunnen reclamanten op een eenvoudige wijze de locatie anders herinrichten indien gewenst. Daarbij wensen reclamanten op te merken dat ook bij een wijzigingsmogelijkheid of bij een uitwerkingsregel er altijd een heroverweging zal moeten plaatsvinden. Reclamanten verzoeken dan ook om een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsregel op te nemen

in de planregeling, zodat op eenvoudige wijze kan worden afgeweken van de voorwaarden zoals opgesomd in de planregels. Op die wijze kan nu en in de toekomst zo veel mogelijk leegstand worden voorkomen.

Reclameanten verzoeken het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen, zodat een zo ruim mogelijke gemengde functie is toegestaan op de locaties in eigendom aan de Sint Petrus Canisiuslaan 52,54,56 en 64.

Gemeentelijk standpunt:

De zienswijze is tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. De zienswijze ziet op twee bestemmingsplannen namelijk Stratum buiten de Ring I 2016 en Stratum buiten de Ring II. De zienswijze is in beide zienswijzennota's integraal opgenomen en beantwoord.

Op 15 december 2015 is de detailhandelsnota "Wie kiest, wordt gekozen" vastgesteld.

Zoals hiervoor beschreven heeft de detailhandelssector te maken met veel veranderingen. De veranderingen raken de consument, de ondernemer en de vastgoedeigenaar. Het is zaak om uit deze veranderingen een positieve impuls te halen. De veranderende markt zorgt immers ook voor nieuwe kansen die goede winkelgebieden verder kunnen versterken. Zeker voor een stad als Eindhoven is het belangrijk om gewenste initiatieven een plek te geven binnen de structuur. In de detailhandelsnota worden duidelijke keuzes gemaakt over waar welke vormen van detailhandel zijn toegestaan en waar niet. In de nieuwe detailhandelsnota is per stadsdeel de positie en het perspectief van alle winkelcentra beschreven.

Binnen het plangebied is aan de Sint Petrus Canisiuslaan een winkelconcentraat in de zin van een buurtsteunpunt gevestigd. Daarnaast zijn winkels aanwezig aan de Moreelselaan en St. Bonifaciuslaan. Verder is geen detailhandel mogelijk (en aanwezig) in dit plangebied. Om de voorzieningenstructuur niet te ontwrichten is op basis van het nieuwe beleid besloten om de huidige detailhandel positief te bestemmen maar voor supermarkten een aanduiding op te nemen zodat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding mogelijk is. Hierdoor kan van te voren worden onderzocht of de voorzieningenstructuur niet wordt verstoord. Een eventuele toevoeging van een supermarkt wordt niet onmogelijk gemaakt maar wordt met een zogenaamde binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt. Op het moment dat de vraag zich voordoet kan een concrete afweging worden gemaakt. De vestiging van een nieuwe supermarkt wordt hiermee dus niet onmogelijk gemaakt, maar pas toegestaan als blijkt dat een toevoeging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Dit sluit aan op ons detailhandelsbeleid.

Omdat echter met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid de planologische situatie niet wordt gewijzigd en het soms voor een eigenaar vanwege contractuele verplichtingen niet mogelijk is om zelf een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, is besloten om voor dit gedeelte tegemoet te komen aan de zienswijze en naast de afwijkingmogelijkheid ook een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om met een korte procedure via burgemeester en wethouders mee te werken aan het vestigen van een supermarkt. De kaders voor de wijzigingsbevoegdheid zijn dezelfde als voor een afwijkingmogelijkheid.

De volgende wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen in artikel 5 van het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring I 2016 en aan de artikelen 8, 10, 11 en 12 van het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring II 2016:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een aanduiding 'supermarkt' op te nemen ten behoeve van de vestiging van een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 800 m² verkoopvloeroppervlakte, met dien verstande dat: een supermarkt moet passen binnen het geldende gemeentelijke detailhandelsbeleid;

- er dient sprake te zijn van een goede verkeersontsluiting;
- Artikel 23 in Stratum buiten de Ring I 2016 /30 in Stratum buiten de Ring II 2016
Overige regels ten aanzien van de parkeereisen is overeenkomstig van toepassing;
- uit akoestische onderzoek moet blijken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor de omliggende (geluidgevoelige) functies;
- indien nodig dienen op het terrein en in/aan het gebouw maatregelen te worden getroffen om eventuele overlast zo veel mogelijk te voorkomen.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gegrond.

6.2. : Reclamanten exploiteren een supermarkt en wensen te voorkomen dat concurrentie zich gaat vestigen in hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt verwezen naar de gemeentelijke detailhandelsnota en wordt aangegeven dat ernaar wordt gestreefd om supermarkten zoveel mogelijk in centra te vestigen of te behouden, waarbij van belang is dat deze supermarkten door de gemeente goed worden gefaciliteerd in alle voorzieningen. De toelichting verwijst specifiek naar infrastructurele vraagstukken, zoals parkeren en goede bereikbaarheid, ook verwijst de toelichting naar de planologische rol van de gemeente in het kader van een mogelijke uitbreiding. In de toelichting wordt tevens aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen wel dienen te passen in het verzorgingsgebied. Reclamanten vrezen dat te coulant zal worden omgegaan met het toestaan van supermarkten ter plaatse (met verwijzing naar hoofdstuk 5 van de planregels), nu een duidelijk beschreven afweging in het bestemmingsplan ontbreekt. In de planregels dient naar het oordeel van reclamanten om die reden een beschreven afweging te worden gemaakt of nieuwvestiging van een supermarkt in hetzelfde verzorgingsgebied wenselijk is. Deze zekerheid bieden de planregels momenteel niet. Iedere motivering in de regels of toelichting ontbreekt, waardoor er voor reclamanten een rechtsonzekere situatie ontstaat. Reclamanten opteren voor een strengere regeling in de planregels om nieuwvestiging van supermarkten te voorkomen.

Gemeentelijk standpunt:

Binnen de winkelstrip is nu een Action en een horecagelegenheid gevestigd. Volgens de definitiebepaling van het begrip supermarkt “een zelfbedieningszaak met overwegend levensmiddelen” vallen de Action en de horecagelegenheid niet onder de begripsomschrijving van supermarkt. Bij een supermarkt gaat het om de verkoop van vooral de levensmiddelen die voorzien in de eerste levensbehoefte, en dan vooral in de foodsector.

De gemeente onderschrijft dat een ontwrichting van een evenwichtige voorzieningen structuur moet voorkomen. Daarom is de vestiging van een supermarkt ook niet zonder meer toegestaan, maar slechts met een afwijkmogelijkheid en straks na een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid. In deze afwijking wordt onder andere verwezen naar het geldende detailhandelsbeleid. Hiermee is de motivering van een eventuele nieuwvestiging voldoende onderbouwd. Bovendien is detailhandel in bredere zin beperkt tot een beperkt aantal bestaande locaties in Stratum buiten de Ring.

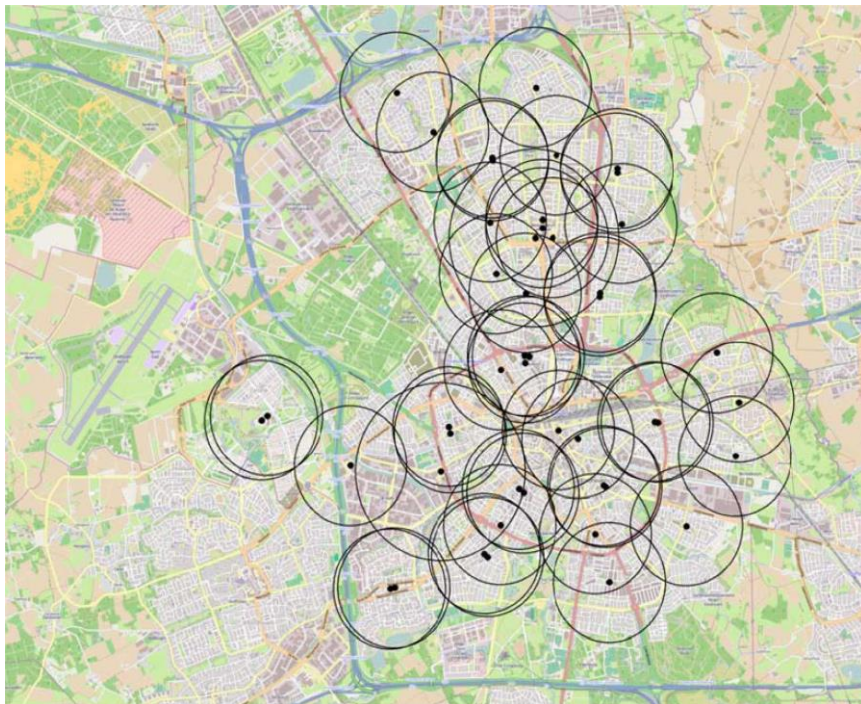
Verder is het constante jurisprudentie dat bestemmingsplannen geen instrument kunnen en mogen zijn ter regulering van de concurrentie. In een bestemmingsplan mogen alleen beperkende regels worden opgenomen ter veiligstelling van het

voorzieningenniveau. Voor wat betreft de vestiging van winkels die voorzien in de primaire levensbehoeften is het van belang dat die op relatief korte afstand van de woonfunctie aanwezig zijn. Het detailhandelsbeleid is leidend om dit soort winkels op de goede locaties te situeren.

De detailhandelsstructuur in Eindhoven is opgebouwd uit verschillende verzorgingsniveaus. De binnenstad van Eindhoven bekleedt het hoogste verzorgingsniveau in de structuur en heeft een bovenregionaal verzorgende functie. Winkelcentrum Woensel en de Woenselse Markt hebben een lokaal bovenwijks verzorgende functie in de structuur. De wijk- en buurtcentra zijn vooral gericht op het eigen draagvlak in de omgeving. De grootschalige concentraties en radialen hebben afhankelijk van hun profiel een lokaal danwel bovenwijks verzorgende functie.

Fijnmazige supermarktenstructuur

De nabijheid van supermarkten heeft een waardevolle bijdrage aan het woon- en leefklimaat in wijken. Over het gehele land gezien zijn (grote) supermarkten binnen een afstand van gemiddeld 900 meter voor alle inwoners van Nederland bereikbaar. Een visuele vertaling hiervan naar de supermarktenstructuur in Eindhoven, geeft onderstaand beeld.



Uit de afbeelding blijkt dat de supermarkten in Eindhoven over het algemeen een goede spreiding kennen. Alle inwoners hebben op relatief korte afstand van de woning de beschikking over een supermarkt. Met name binnen de Ring en in Woensel-Zuid is een grote overlap van de cirkels te zien, waardoor consumenten hier de beschikking hebben over meerdere supermarkten op korte afstand van de woning. De verzorgingsgebieden van de aanwezige supermarkten overlappen elkaar echter wel sterk, waardoor de onderlinge concurrentie in dit deel van de stad waarschijnlijk groot is. Vooral voor de inwoners van de wijken Tivoli, de Kruidenbuurt, Kortonjo en een behoorlijk deel van Blixembosch geldt dat zij vanuit afstand gezien, aangewezen

zijn op één supermarkt. De betreffende supermarkten hebben echter wel een helder afgebakend 'eigen' primair verzorgingsgebied. De inwoners van voormalig kerkdorp Acht hebben in de huidige situatie niet binnen een korte afstand de beschikking over een supermarkt.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is ongegrond.

6.3 : Reclamanten vrezen voor een onevenwichtige voorzieningenstructuur indien ter plaatse een wirwar van supermarkten zou kunnen ontstaan. Reclamanten vrezen verkeer-, geluids- en parkeeroverlast door het mogelijk maken van supermarkten/detailhandel ter plaatse. Daarbij komt dat infrastructurele voorzieningen niet aanwezig zijn om überhaupt meer detailhandel/supermarkt te vestigen, gelet op de parkeeroverlast, laden en lossen, alsmede ontsluiting. Daarbij zijn, gelet op de dichtbebouwde omgeving, geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Daarbij vrezen zij dat het toestaan van supermarkten/detailhandel, onvoldoende gewaarborgd is dat de infrastructurele voorzieningen afdoende dienen te zijn. Reclamanten opteren om in de planregels de infrastructurele voorzieningen als parkeren, laden- /lossen, en ontsluiting die onderdeel zijn van de algehele belangenafweging, ook rechtstreeks kunnen worden herleid uit de planregels. Bovendien vrezen reclamanten voor het mislopen van inkomsten waardoor financiële schade wordt geleden, en wordt leegstand van in het plangebied gestimuleerd. Voor reclamanten staat vast dat er niet meer supermarkten c.q. detailhandelszaken noodzakelijk zijn om het voorzieningenniveau van de wijk op peil te houden en wensen dit meer nadrukkelijk op te laten nemen in het bestemmingsplan. De hiervoor beschreven vrees voor ongewenste nieuwvestiging van supermarkten is volgens reclamanten terecht. Zij hebben namelijk bij de gemeente Eindhoven navraag gedaan over de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt inzake het pand gelegen aan de Sint Petrus Canisiuslaan 49. Reclamanten hebben eerder een handhavingverzoek ingediend bij de gemeente Eindhoven wegens de strijdige situatie van de vestiging van de Una-supermarkt ter plaatse. Wegens sluiting van de winkel aldaar is het handhaving niet meer noodzakelijk geweest. Nu is een nieuwe supermarkt, Oz Market, voornemens zich te vestigen in hetzelfde verzorgingsgebied. Navraag bij de gemeente betreffende de verhuizing van Oz Market naar de locatie Sint Petrus Canisiuslaan 49 heeft er voor zorggedragen dat de vrees voor extra vestiging van ongewenste planologische activiteiten terecht is. De gemeente geeft aan dat geen bestemmingsplanwijziging nodig is, aangezien de locatie de bestemming detailhandel heeft en dat er publiekrechtelijk geen belemmeringen zijn. Daarbij verwijst de gemeente naar een kwalitatieve verplichting om te voorkomen dat extra solitaire supermarkten zich in het verzorgingsgebied kunnen vestigen (bijlage). Reclamanten stellen voorop dat regels omtrent planologie en gewenste inrichting thuishoren in het bestemmingsplan, en het niet de weg is dit enkel civielrechtelijk vast te leggen middels kwalitatieve verplichting. Het bestemmingsplan en de gewenste ruimtelijke inrichting dient leidend te zijn bij de invulling van het plangebied, waarbij een gedegen belangenafweging op zijn plaats is. De activiteiten van de te vestigen Oz Market vallen naar het oordeel van reclamanten volledig de definitie van "supermarkt". Het ontwerpbestemmingsplan beschrijft supermarkt als 'een zelfbedieningszaak met overwegend levensmiddelen'. Om

handhavingproblemen te voorkomen en uitleg van definitie opteren reclamanten voor een duidelijke beschrijving en limitatieve opsomming wat volgens uw gemeente wordt verstaan onder detailhandel c.q. supermarkt in de begripsbepalingen in de planregels.

Gemeentelijk standpunt:

De Turkse supermarkt aan de Sint Petrus Canisiuslaan 49 is niet een supermarkt zoals bedoeld is in het detailhandelsbeleid. Het gaat bij 'normale' supermarkten om de dagelijkse levensbehoeften en een supermarkt met voornamelijk niet Nederlandse (Turkse) producten is veel meer aanvullend aan een 'normale' supermarkt met producten die voorzien in de dagelijkse behoefte. Een dergelijke winkel werkt niet verstorend op de structuur van het voorzieningenniveau.

Wij zijn ons ervan bewust dat de grens tussen een 'normale' supermarkt en een supermarkt met vooral uitheemse producten niet geheel objectief bepaalbaar is. Wij hebben daarom besloten om voor het begrip supermarkt in de bestemmingsomschrijving ook een minimum aantal m²'s van 800 m² verkoopvloeroppervlakte op te nemen. Zo passen winkels met uitheemse producten zoals een Poolse, Aziatische, Chinese, Turkse of Indonesische producten direct binnen de detailhandelsbestemming en niet binnen het begrip supermarkt zoals wij hebben beoogd en kunnen deze winkels complementair gevestigd blijven zonder de voorzieningenstructuur voor supermarkten te verstoren.

Op grond van de zienswijze wordt het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring I 2016 als volgt gewijzigd:

Aan artikel 5.1, onder b, wordt toegevoegd: 'met een oppervlakte van meer dan 800 m² verkoopvloeroppervlakte', zodat de tekst komt te luiden: in afwijking van a. is een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 800 m² verkoopvloeroppervlakte uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

Aan artikel 5.4 wordt toegevoegd 'met een oppervlakte van meer dan 800 m² verkoopvloeroppervlakte';

Op grond van de zienswijze wordt het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring II 2016 als volgt gewijzigd:

Aan de artikelen 8.1, onder b, 10.1, onder b, 12.1, onder b, wordt toegevoegd: 'met een oppervlakte van meer dan 800 m² verkoopvloeroppervlakte', zodat de tekst komt te luiden: in afwijking van a. is een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 800 m² verkoopvloeroppervlakte uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

Aan artikel 11.1, onder c, wordt toegevoegd: 'met een oppervlakte van meer dan 800 m² verkoopvloeroppervlakte', zodat de tekst komt te luiden: in afwijking van b. is een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 800 m² verkoopvloeroppervlakte uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

Aan de artikelen 8.4.1, 10.4, 11.4 en 12.4 wordt toegevoegd: 'met een oppervlakte van meer dan 800 m²'.

Conclusie: dit gedeelte van de zienswijze is gegrond.

Hoofdstuk 3 Aanpassingen bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende aanpassingen in de regels de gedaan:

- a. Aan de artikelen 8.1, onder b, 10.1, onder b, 12.1, onder b, wordt toegevoegd: 'met een oppervlakte van meer dan 800 m2 verkoopvloeroppervlakte', zodat de tekst komt te luiden: in afwijking van a. is een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 800 m2 verkoopvloeroppervlakte uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- b. Aan artikel 11.1, onder c, wordt toegevoegd: 'met een oppervlakte van meer dan 800 m2 verkoopvloeroppervlakte', zodat de tekst komt te luiden: in afwijking van b. is een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 800 m2 verkoopvloeroppervlakte uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- c. Aan de artikelen 8.4.1, 10.4, 11.4 en 12.4 wordt toegevoegd: 'met een oppervlakte van meer dan 800 m2';
- d. Aan de artikelen 8, 10, 11 en 12 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die als volgt komt te luiden:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een aanduiding 'supermarkt' op te nemen ten behoeve van de vestiging van een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 800 m2 verkoopvloeroppervlakte, met dien verstande dat:
 - een supermarkt moet passen binnen het geldende gemeentelijke detailhandelsbeleid;
 - er dient sprake te zijn van een goede verkeersontsluiting;
 - Artikel 30 Overige regels ten aanzien van de parkeereisen is overeenkomstig van toepassing;
 - uit akoestische onderzoek moet blijken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor de omliggende (geluidgevoelige) functies;
 - indien nodig dienen op het terrein en in/aan het gebouw maatregelen te worden getroffen om eventuele overlast zo veel mogelijk te voorkomen;
- e. Aan artikel 22. 2.1. onder b. wordt toegevoegd: 'Voor zover de bestaande situatie hoger is dan het bepaalde op de verbeelding, gelden die maten als maximum'.

Op grond van de zienswijzen zijn de volgende aanpassingen op de verbeelding gedaan:

- a. Het bouwvlak van Heksenkruidlaan 24 is evenwijdig gelegd met de naast gelegen kavels;
- b. Binnen de bestemming Maatschappelijk op de locatie Heideveldstraat/Mimosalaan zijn de goot- en bouwhoogten conform de bestaande situatie aangepast. Daarnaast is op het schoolgebouw een dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' gelegd. Hierdoor is de bouwhoogte voor de school niet als maatvoering op de verbeelding opgenomen, maar geldt op grond van de bouwregels in de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' een maximale bouw- en goothoogte als bestaand. Op het onbebouwde erf is voor de verdwenen barakken een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter opgenomen.
- c. De specifieke functieaanduiding 'cultuurhistorie' van het Ton Smitshuis aan de Jacob Reviuslaan 23 wordt vervangen door specifieke bouwaanduiding 'monumenten';
- d. Op de locaties Aalsterweg 135/ Leostraat 115 en woonhuis Vesaliuslaan 13 wordt de aanduiding specifieke bouwaanduiding 'monumenten' gelegd;
- e. Op de verbeelding zijn de cultuurhistorisch waardevolle gebieden in overeenstemming gebracht met de cultuurhistorische waardenkaart.

Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de regels als volgt gewijzigd:

- a. Aan artikel 1. Begripsbepalingen wordt toegevoegd/gewijzigd:
 - 1.33: definitie detailhandel: toevoegen afhaalpunt en webwinkel;
 - 1.53: Nota Parkeernormen 2016: parkeernormen vastgesteld op 17 mei 2016, gepubliceerd en in werking getreden op 10 juni 2016;
 - 1.58: geschrapt wordt onder 2. '(revi)' en onder 4 wordt de tekst: 'inrichtingen met een brandbaar tot vloeistof verdicht gas met een inhoud van meer dan 1m³';
 - 1.62: verkoopvloeroppervlakte: de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
 - De overige begripsbepalingen worden hernummerd;
- b. Aan artikel 23.2.1. onder c wordt toegevoegd: 'Voor zover de bestaande situatie hoger is dan 10 m, geldt die maat als maximum';
- c. Aan artikel 23.2.1. onder d wordt toegevoegd: 'Voor zover de bestaande situatie hoger is dan 3,5 m, geldt die maat als maximum';
- d. Aan artikel 23.5.1. wordt toegevoegd: 'buiten het bouwvlak zoals aangeduid op de verbeelding'. De tekst komt dan als volgt te luiden: 'Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders buiten het bouwvlak zoals aangeduid op de verbeelding de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren', enzovoorts;
- e. Artikel 30 wordt als volgt gewijzigd:
 - 30.1 Parkeereis
 - a. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de Nota parkeernormen 2016;
 - b. In afwijking van het bepaalde onder a, mag getoetst worden aan nieuwe dan wel gewijzigde parkeernormen, als deze in werking zijn getreden en leiden tot een lagere parkeernorm.
 - 30.2 Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.1 indien:

 - a. uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
 - b. het voldoen aan de in lid 30.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.
 - 30.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 30.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is;
- f. De bijlage parkeernormen bij de regels is verwijderd.

Ambtshalve wordt de verbeelding als volgt gewijzigd:

Het bouwvlak van het perceel Heksenkruidlaan 21 wordt een meter verschoven zodat er een meter meer onbebouwd erf ontstaat tussen de bouwvlakken Heksenkruidlaan 19 en 21.