

47

gemeente Eindhoven

VERZONDEN 26 AUG. 2014

Gebiedsontwikkeling, Stedelijk
Behandeld door R.T.J. Rijnen
Telefoon (040) 238 6376
Dossiernummer
Inboeknummer 14b30r3x
26 augustus 2014

14.36.601

B&W-dossier Bestissingsblad

Inliggende documenten openbaar

Besluit openbaar

Onderwerp
Ontwikkeling Schellenterrein Vestdijk

- Voorstel
1. Medewerking verlenen aan dit initiatief onder de voorwaarde dat vooraf historische kosten worden vergoed;
 2. Stedebouwkundige randvoorwaarden vaststellen voor locatie Schellen.

Beslissing van het college van burgemeester en wethouders

BESLISSING
D.O. <i>AK</i>
<i>I.O. + 2 SEP 2014</i>
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Ondertekening secretaris datum



Adviesnota Ontwikkeling Schellenterrein Vestdijk

Inleiding

Woningcorporatie Woonbedrijf heeft het initiatief genomen om woningen te ontwikkelen op het Schellenterrein aan de oostzijde van de Vestdijk. Het betreft de voormalige Ferrari-garage. Dit terrein is genoemd als één van de zeven proeftuinen in het dossier Plan van Aanpak Nieuwe Ruimte van februari 2013. Daarin wordt gekeken hoe creatief met regelgeving kan worden omgegaan, om zodoende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken cq. te versnellen. Het maatschappelijk effect staat voorop, niet primair het voldoen aan de regelgeving.

◇ Wettelijke taak

◆ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college

◇ Onvermijdelijk

Doelstelling

Meetbare doelstelling en het te bereiken maatschappelijk effect:

Verschillende woningtypen ontwikkelen voor mensen die in een binnenstedelijk woonmilieu willen wonen tegen een betaalbare prijs.

Voorstel

1. Medewerking verlenen aan dit initiatief onder de voorwaarde dat vooraf historische kosten worden vergoed;
2. Stedebouwkundige randvoorwaarden vaststellen voor locatie Schellen.

Argumenten

De gemeente Eindhoven en Woonbedrijf hebben de intentie uitgesproken om Woonbedrijf maximale eigen verantwoordelijkheid te geven bij ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteraard houdt de gemeente de verantwoordelijkheid voor bestemmingsplanvaststelling en vergunningverlening.

Ondanks dat Woonbedrijf de eigen verantwoordelijkheid neemt voor deze ontwikkeling wenst zij toch een bestuurlijke vaststelling van de uitgangspunten.



Dit om duidelijke mijlpalen te slaan, die later niet meer opnieuw ter discussie worden gesteld.

Stedebouwkundige randvoorwaarden

De ontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied en zal ingepast moeten worden in de omgeving waarbij het geen onevenredige overlast tot gevolg heeft. De ontwikkeling moet zich in de omgeving voegen.

- Bebouwing Vestdijk: maximaal vier bouwlagen op maaiveld;
- bebouwing Havenstraat: maximaal drie bouwlagen op maaiveld, bovenste laag terugliggend of met schuine kap;
- binnengebied tussen Vestdijk en Havenstraat: maximaal drie bouwlagen op met halve bouwlaag verhoogd binnengebied.

Programma:

Ca. 55 studenteneenheden

Ca. 38 Woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, gedeeltelijk levensloopbestendig.

- Alle "Woningen" krijgen voordeur aan de straat of aan de hof;
 - sociale controle vanuit boven- en benedenwoningen naar de hof realiseren;
 - het groen dat wordt verwijderd wordt gecompenseerd in het bouwplan, door groene inrichting van de Hof met "Woningen" en door toepassing van begroeide (blinde) gevelwanden, geveltuinten;
 - in het plan wordt nestgelegenheid voor alle vogels die nu in het gebied aanwezig zijn opgenomen. Scan beschermde dieren wordt besproken met de omwonenden;
 - plaatsingsruimte voor afvalcontainers wordt opgenomen in het ontwerp voor de locatie (indien niet ondergronds wordt afgeleverd);
 - geen openbare looproute opnemen in plan voor voetgangers van Vestdijk naar Havenstraat, eventueel wel een afsluitbare route;
 - door inrichting van de hof fietsverkeer tegengaan.
-
- ♦ In het plan wordt een gebouwde parkeervoorziening opgenomen met één parkeerplaats per woning voor de "Woningen" en 5 extra parkeerplaatsen voor onder andere de bewoners van "Studentenwoningen".
 - ♦ Een halfverdiepte parkeervoorziening is toegestaan.
 - ♦ Verhuur van "Woningen" is altijd inclusief een plaats in de gebouwde parkeervoorziening.
 - ♦ Voor de studentenwoningen een duurzame oplossing voor fiets parkeren in het plan opnemen.



Kanttekeningen

Met bovenstaande randvoorwaarden wordt afgeweken van de vigerende parkeernormen in Eindhoven. Gelet op de doelgroep en de locatie dicht bij het centrum wordt uitgegaan van lager autobezit dan waar standaard mee rekening wordt gehouden.

De gemeente geeft normaliter de voorkeur aan volledig verdiepte parkeerkelders boven halfverdiepte kelders, omdat dit over het algemeen een aangenamer straatbeeld oplevert: geen gesloten wanden direct aan de straat. In verband met bodemvervuiling in de omgeving is het niet mogelijk om hier een geheel verdiepte kelder te bouwen, aangezien de mobiele vervuiling van elders dan (door grondwaterstromingen) naar deze locatie wordt getrokken. Dit is (uiteraard) onwenselijk. Overigens valt het effect mee, doordat de parkeerkelder alleen in het middengebiet komt. Dit heeft dus geen invloed op het straatbeeld van de Vestdijk of de Havenstraat.

Personele consequenties

Vaststelling van deze randvoorwaarden heeft geen personele consequenties.

Kosten

Met Woonbedrijf is overeengekomen dat de zogenaamde historische kosten à € 50.000,- aan de gemeente worden vergoed. Latere plankosten worden meegenomen in de anterieure overeenkomst, die op een later tijdstip aan het college zal worden aangeboden.

Communicatie

Deze randvoorwaarden zijn in overleg met omwonenden tot stand gekomen. Ook in de verdere planvorming zullen omwonenden en belangstellenden betrokken worden.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van deze randvoorwaarden zullen Woonbedrijf en gemeente deze planontwikkeling voortvarend oppakken. Hierbij gaat het om het opstellen van een anterieure overeenkomst, een bestemmingsplan en de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking.

F.P. Kurcaba
sectorhoofd

Paraaf: