

# **nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

**behorende bij het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring  
2019'**

gemeente Eindhoven  
Ruimtelijke Ordening

24 september 2019

september 2019 nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - behorende bij het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2019'

## **Colofon**

### **Uitgave**

Gemeente Eindhoven  
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

### **Datum**

september 2019

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>5</b>
	2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid	5
	2.2 Gemeentelijk standpunt per zienswijze	6
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen</b>	<b>17</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>ambtshalve wijzigingen</b>	<b>18</b>

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2019'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken met ingang van donderdag 13 juni 2019 tot en met woensdag 24 juli 2019 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk, digitaal 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 huis-aan-huis-blad Groot Eindhoven van 12 juni 2019 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website ([www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl](http://www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl)) en de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 10 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen vermeld.

## Hoofdstuk 2 Zienswijzen

### 2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

De zienswijzen die zijn ontvangen, zijn vermeld in de hieronder opgenomen tabel. De zienswijzen zijn, met uitzondering van zienswijze 10, binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste wijze ingediend. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen, voor zover het geen rechtspersonen betreft, geanonimiseerd.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	bewoner Javalaan	Eindhoven	24 juni 2019
2	mede-eigenaar pand aan de Hofstraat	Eindhoven	3 juli 2019
3	bewoner Schimmelpennincklaan	Eindhoven	22 juli 2019
4	CS2 architecten namens potentiële kopers woning aan Simon van Slingelandlaan	Leemskuilen 41, 5563 CL Eindhoven	mondelinge zienswijze 17 juli 2019
5	Tennet TSO B.V.	Postbus 428, 6800 AK Arnhem	19 juli 2019
6	Eindhovense Roeivereniging Beatrix	Kanaaldijk Noord 61, 5642 JA Eindhoven	16 juli 2019
7	bewoner Schimmelpennincklaan	Eindhoven	16 juli 2019
8	Stichting Sint Trudo	Postbus 360, 5600 AJ Eindhoven	26 juli 2019
9	Waterschap de Dommel	Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel	18 juli 2019
10	Eigenaar Accumulatorstraat 3	Geldrop	26 augustus 2019

## 3.2 Gemeentelijk standpunt per zienswijze

### 1. bewoner Javalaan

#### Samenvatting zienswijze

De wettelijke plicht om de kamsalamander te beschermen komt niet terug in het bestemmingsplan. Gelet op in het verleden opgenomen verplichtingen in de koopakte van het Karperven tussen ELTV en de woning aan de Johan de Wittlaan 21 en het feit dat indertijd de kantine van ELTV niet verhuurd kon worden als restaurant vanwege het feit dat het gebied is aangemerkt als beschermd natuurgebied, dient ook nu te worden aangenomen dat het gebied is aan te merken als beschermd natuurgebied.

Gelet op de bescherming van de kamsalamander moeten het park waar de poelen zijn gegraven, de hondenuitlaatplaats, de tuin van de Residence en de IJzeren Man worden beschermd als natuurgebied. Inmiddels zijn daarnaast dassenburchten aangetroffen rond de Karpendonkse Plas, IJzeren Man en de tuin van de Residence De Karpen.

#### *Gemeentelijk standpunt:*

*Het behoud van natuur verloopt enerzijds via regels voor bescherming van bepaalde natuurgebieden en anderzijds via regels voor bescherming van soorten. Voor wat betreft de bescherming van natuurgebieden heeft de provincie in de Verordening ruimte Noord-Brabant delen van het plangebied aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. Deze natuurgebieden worden in het bestemmingsplan beschermd met een dubbelbestemming "Waarde – Natuur Netwerk Brabant" met bijbehorende regels.*

*De bescherming van soorten (volgens de Wet natuurbescherming) geldt zowel binnen als buiten beschermde natuurgebieden. Het is dus niet nodig om locaties waar beschermde soorten voorkomen, als beschermde natuurgebieden aan te wijzen in het bestemmingsplan. Wel is voor het bestemmingsplan van belang of het plan in strijd kan zijn met behoud van beschermde soorten. Dit bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen en dus ook geen ontwikkelingen die het leefgebied van de kamsalamander of andere soorten negatief kunnen beïnvloeden (paragraaf 4.8 in het bestemmingsplan). Overigens is voor het gebied waar de poelen aanwezig zijn binnen de bestemming Groen wel een extra aanduiding (overige zone-aanlegvergunning) opgenomen op basis waarvan niet zonder vergunningen werkzaamheden in het gebied uitgevoerd kunnen worden die het leefgebied van de kamsalamander aantasten. Een vergelijkbare regeling is ook opgenomen in de bestemming Bos nabij de Karpendonkse Plas.*

*Samengevat kan worden gezegd dat dit bestemmingsplan het leefgebied van de kamsalamander niet verslechterd en de bescherming van deze soort blijft ongewijzigd van kracht, zowel binnen als buiten beschermde natuurgebieden. Dit geldt natuurlijk ook voor dassen.*

### 2. mede-eigenaar pand Hofstraat

#### Samenvatting zienswijze

Aan de Hofstraat zit een horecapand dat op het moment niet in gebruik is. Wanneer dit pand weer als horeca in gebruik wordt genomen, heeft dit

negatieve gevolgen voor omwonenden. Vanaf volgend jaar is het niet meer toegestaan om een rookruimte in het pand te hebben. Dit heeft tot gevolg dat er gerookt gaat worden op het trottoir. Daarnaast geeft indiener aan dat hij de locatie ongeschikt vindt voor horeca. Het pand en de locatie zijn niet geschikt voor een sociale horeca-functie zoals een buurtcafé. Het pand staat te koop, maar omdat het pand geen woonbestemming heeft, is er weinig interesse. Een ontwikkelaar zou één of meer woningen kunnen realiseren. Samen met de gemeente kan worden gezocht naar een goede invulling.

#### *Gemeentelijk standpunt*

*Indiener geeft in de zienswijze en na verzoek telefonisch aan dat er geen sprake is van een concreet initiatief voor wonen op de locatie en dat nog niet duidelijk om hoeveel woningen het verzoek gaat en of de woningen in het bestaande pand moeten worden gerealiseerd of dat sprake is van nieuwbouw.*

*Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden aangetoond. Als dit het geval is, moet de raad een zorgvuldige afweging maken en bezien of aan het initiatief medewerking kan worden verleend. Om dit te kunnen beoordelen heeft indiener een brief ontvangen waarin is aangegeven over welke gegevens het gemeentebestuur niet beschikte en welke stukken nog nodig waren om het plan te kunnen beoordelen. De gevraagde aanvullende informatie is niet ontvangen.*

*Nu er geen sprake is van een concreet initiatief en er geen aanvullende gegevens zijn aangeleverd om het verzoek te concretiseren en te kunnen beoordelen, hebben wij besloten dat het verzoek in de zienswijze onvoldoende concreet en onderbouwd is. Om die reden is het niet mogelijk om het verzoek bij vaststelling mee te nemen in het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2019'.*

*Indiener is ook in gesprek met het Intaketeam van de gemeente. Het ligt daarom in de rede om via deze weg te beoordelen wat de mogelijkheden zijn voor de locatie en welke procedure hiervoor het beste kan worden doorlopen.*

### **3. bewoner Schimmelpennincklaan**

Samenvatting zienswijze

Niet duidelijk is waarom ter plaatse van het perceel van indiener de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2' is opgenomen. Dit geldt ook voor de dubbelbestemming 'Waarde-Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Met deze dubbelbestemmingen wordt niet ingestemd nu deze een inbreuk op het eigendomsrecht opleveren.

#### *Gemeentelijk standpunt:*

*De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2' wordt ter plaatse van dit perceel bij vaststelling aangepast. De dubbelbestemming was al om de bestemming Wonen heen gelegd. Een klein deel van de achtertuin is gelegen*

*binnen de bestemming Groen en heeft de aanduiding 'tuin' gekregen. Gronden die als zodanig zijn bestemd, mogen gebruikt worden als tuin, maar ter plaatse van deze aanduiding mogen geen gebouwen worden opgericht. Het betreft hier door de gemeente overgedragen gronden waar het gebruik als tuin wordt toegestaan, maar geen bebouwing mag worden gerealiseerd. Op basis van de zienswijze hebben wij beoordeeld of het opnemen van de dubbelbestemming ter plaatse van de bestemming Groen met de aanduiding 'tuin' gewenst is. Wij hebben besloten ook hier de dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen. Reden hiervoor is, dat het gebruik als tuin de cultuurhistorische waarde ter plaatse niet meer in stand houdt en dat we de regeling daarnaast een te grote inbreuk op het eigendomsrecht vinden.*

*Ten aanzien van de dubbelbestemming 'Waarde- Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' hebben wij contact opgenomen met de provincie Noord-Brabant. Zij heeft ermee ingestemd de dubbelbestemming niet op te nemen ter plaatse van de woonbestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2005' en overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De dubbelbestemming wordt dus verwijderd op de verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Wonen'. Dit geldt dus ook voor het betreffende perceel.*

#### **4. CS2 architecten namens potentiële kopers woning aan de Simon van Slingelandlaan**

Samenvatting zienswijze

1. De dubbelbestemming 'Waarde - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' ligt deels in de achtertuin van het pand. Dit is een belemmering voor de eventuele herbouw van het tuinhuis dat is gelegen binnen deze zone. Verzocht wordt om de dubbelbestemming niet op het perceel van de woning op te nemen.
2. Verzocht wordt om het bouwvlak conform het vigerende bestemmingsplan op te nemen zodat er geen inperking van de bouw mogelijkheden plaatsvinden.
3. Verzocht wordt om, gelet op de huidige bouwregelgeving, de maximale goothoogte te wijzigen van 6 meter naar 6,60 meter.
4. In het ontwerpbestemmingsplan is de eis opgenomen dat op een minimale afstand van 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd. Dit is een inperking ten opzichte van het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2005' en daarmee ongewenst.

*Gemeentelijk standpunt:*

1. *Ten aanzien van de dubbelbestemming 'Waarde- Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' hebben wij contact opgenomen met de provincie Noord-Brabant. Zij heeft ermee ingestemd de dubbelbestemming niet op te nemen ter plaatse van de woonbestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2005' en overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De dubbelbestemming wordt dus verwijderd op de verbeelding ter plaatse van de bestemming Wonen. Dit geldt dus ook voor het bedoelde perceel aan de Simon van Slingelandlaan.*
2. *De bouwvlakken ter plaatse van vrijstaande woningen waren in het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2005' niet overal correct ingetekend. Er is namelijk geen rekening gehouden met het onderscheid*



*tussen het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen. Per woning is in het nieuwe bestemmingsplan een passend bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van het perceel is een vrij klein bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak is kleiner dan de bestaande woning. Bij vaststelling passen wij om die reden het bouwvlak enigszins aan. Hierbij wordt het hoofdgebouw helemaal binnen het bouwvlak opgenomen. De aangebouwde dubbele garage is een bijgebouw en om die reden wordt deze niet in het bouwvlak opgenomen.*

3. *De maatvoering voor de goot van de vrijstaande woningen in de Karpen is overal 6 meter. Wij zien geen reden om dit voor deze woning aan te passen. De hoogte is redelijk en past bij het gebied. Wij realiseren ons dat er bouwregels zijn die effect hebben op de noodzakelijke hoogte per bouwlaag. Wij zijn van mening dat 6 meter in dit geval nog steeds een redelijke maat is. Reclamant verzoekt om de goothoogte te verhogen naar 6,60 meter. Indien aan de orde is het mogelijk om een maximale goothoogte van 6,60 meter te realiseren op basis van het bestemmingsplan door gebruik te maken van de algemene afwijkingsregels. In sub a van dit artikel is opgenomen dat met een maximum van 10% kan worden afgeweken van onder andere de opgenomen goothoogte in de bouwregels. Indien nodig kan dus de verzochte goothoogte van 6,60 meter worden gerealiseerd. Wij zien daarom geen reden om dit aan te passen.*
4. *In het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2005' is in artikel 3.3.2 sub d opgenomen dat de afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen voor vrijstaande woningen in de Karpen tenminste 2 meter is. Onder De Karpen wordt verstaan het gebied ten noorden van de Javalaan. Het perceel aan de Simon Slingelandlaan ligt in dit gebied. De regeling is anders vorm gegeven, maar is inhoudelijk gelijk aan de regeling uit dit bestemmingsplan. Deze regeling wordt dan ook niet aangepast.*

## 5. Tennet TSO B.V.

### Samenvatting zienswijze

In het kader van vooroverleg is ten onrechte door Tennet TSO B.V. geconcludeerd dat zij geen belang heeft bij het bestemmingsplan. Om die reden wordt alsnog een zienswijze ingediend.

Verzocht wordt om de volgende aanpassingen door te voeren in het artikel voor de hoogspanningsverbindingen:

1. Opnemen van een voorrangregeling: de dubbelbestemming gaat voor de enkelbestemming;
2. Wanneer B&W afwijken van de regels in het bestemmingsplan dient *schriftelijk* advies te zijn verkregen van Tennet TSO B.V.;
3. Verwijderen van de zin 'Bij het bouwen zijn de regels van de betreffende bestemming van toepassing.' Reden hiervoor is dat deze regels in sommige gevallen afwijken van de bouwregels uit deze dubbelbestemming;
4. Aan artikel 25.4.1 sub a 'en/of rooien' toevoegen om gevaarlijke situaties te voorkomen;
5. In artikel 25.4.2 sub c de tekst wijzigen naar 'welke betreffen het normale beheer/onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerende strook'. Zoals het nu is opgenomen geldt het voor elke leiding.
6. In artikel 25.4.3 het woord 'schriftelijk' toevoegen.

### Gemeentelijk standpunt

1. *De regeling wordt aangevuld met een voorrangregeling waarbij wordt aangesloten bij de formulering in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2019 van Eindhoven. Dit betekent dat aan de bestemmingsomschrijving de volgende zin wordt toegevoegd: 'Ingeval van*

*strijdigheid van regels in dit bestemmingsplan, gaan de regels van dit artikel voor op de regels die op grond van de andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. 'In het verlengde hiervan wordt deze zin ook opgenomen in het artikel voor de dubbelbestemming 'Leiding-Water'.*

2. *In het artikellid 'afwijken van de bouwregels' wordt voor het woord 'advies', het woord 'schriftelijk' toegevoegd.*
3. *Het uitgangspunt in het artikel is, dat uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leiding zijn toegestaan ter plaatse van de dubbelbestemming. Slechts in geval het college van burgemeester en wethouders afwijken van deze regels (en hiervoor schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder) kan er iets anders gebouwd worden. Hierbij wordt getoetst aan de regels van de ter plaatse opgenomen enkelbestemmingen. De conclusie dat deze regels soms afwijken van de dubbelbestemming is dus correct. Om die reden kan hieraan alleen worden meegewerkt in afwijking van de regels in de dubbelbestemming.*
4. *De zinsnede 'en rooien' wordt toegevoegd aan het artikellid 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Sub a luidt dan als volgt: 'het aanbrengen en rooien van hoogopgaande beplanting of bomen;'*
5. *Het artikellid 'uitzonderingen' passen wij aan naar aanleiding van uw verzoek. Hierbij kiezen wij voor een andere formulering, namelijk: 'welke betreffen het normale onderhoud van de hoogspanningsleidingen'. Op die manier is duidelijk dat het niet elke ter plaatse aanwezige leiding betreft.*
6. *In het artikellid 'toelaatbaarheid' wordt het woord 'schriftelijk' toegevoegd voor 'advies'.*

## **6. Eindhovense Roeivereniging Beatrix**

### **Samenvatting zienswijze**

Om van de botenloods naar het water en weer terug te komen, moet de steeds drukker wordende Kanaaldijk Noord worden overgestoken. Bewoners uit de achterliggende woonwijken gebruiken deze weg steeds vaker. Het zoveel mogelijk indammen van sluisverkeer hier, komt de veiligheid van de leden van de roeivereniging en het verkeer ten goede. Een effectieve maatregel om sluisverkeer te voorkomen, is het afsluiten van de Rogier van der Weydenstraat ter hoogte van de Kanaaldijk Noord. Verzocht wordt om deze maatregel op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een termijn van uitvoering.

### **Gemeentelijk standpunt**

*De gemeente vindt de verkeersveiligheid ter plaatse van de roeivereniging belangrijk. Om die reden zijn wij hierover al met de roeivereniging in gesprek.*

*Een bestemmingsplan is niet het juiste instrument om zaken te regelen ten aanzien van het afsluiten van een weg. Dit gebeurt met een verkeersbesluit. In een bestemmingsplan horen geen uitvoeringsregels thuis. Omdat een verkeersmaatregel zoals voorgesteld geen plek kan krijgen in een bestemmingsplan, gaan wij in deze bestemmingsplanprocedure niet inhoudelijk op de gewenstheid van deze maatregel in. Dit zou aan de orde kunnen komen in het kader van het indienen van een verzoek om een verkeersbesluit te nemen.*

*Wellicht ten overvloede wijzen wij er daarnaast op dat het deel van de Rogier van der Weydenstraat ter hoogte van de Kanaaldijk Noord ook niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen. De plangrens van het*

*bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2019' eindigt op de Rogier van der Weydenstraat ter hoogte van de rotonde Ruysdaelbaan / Quinten Matsyslaan. Het deel van de Rogier van der Weydenstraat waarop wordt gedoeld ligt in het verlengde hiervan aan de andere zijde van de rotonde.*

## **7. Bewoner Schimmelpennincklaan**

### Samenvatting zienswijze

In het voorontwerpbestemmingsplan stond er een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2' over de woonwijk De Karpen en daarmee ook over het perceel van indiener. Deze bescherming heeft geen toegevoegde waarde op het perceel van indiener en staat niet in verhouding tot de inperking van het eigendomsrecht. Verzocht wordt de dubbelbestemming niet voor het perceel van indiener op te nemen.

### *Gemeentelijk standpunt*

*Naar aanleiding van een aantal inspraakreacties van bewoners uit de wijk De Karpen hebben wij nog eens kritisch gekeken naar de toegevoegde waarde van deze dubbelbestemming op private percelen en de verhouding met de inbreuk die deze regeling maakt op het eigendomsrecht. Naar aanleiding van die reacties is besloten om de dubbelbestemming niet langer ter plaatse van de woonpercelen in deze woonwijk op te nemen. Ook ter plaatse van het perceel van indiener is in het ontwerpbestemmingsplan deze dubbelbestemming niet opgenomen. Indiener is hiervan reeds telefonisch op de hoogte gesteld.*

## **8. Stichting Sint Trudo**

### Samenvatting zienswijze

#### 1. Bouwregels Locomotiefstraat e.o.

Trudo heeft sloop en nieuwbouwplannen op de adressen Telefoonstraat 1 t/m 21, Ortelliusweg 2 t/m 10, Planciuslaan 2 t/m 10 en 5 t/m 19, Jacob van Deventerstraat 27 t/m 33 en Kaartmakersring 71 t/m 85. Gelet op de met de gemeente gemaakte prestatieafspraken is het niet gewenst om ten behoeve van deze plannen een bestemmingsplanprocedure te moeten doorlopen. Het aanpassen van de bouwvlakken voor deze adressen hebben dit wel tot gevolg. Dit verhindert vlotte realisatie en brengt extra kosten met zich mee.

De reden voor de aanpassing van de bouwvlakken is de minimale tuindiepte van 10 meter. Deze wens van de gemeente sluit niet aan bij de wensen van de gebruikers. Het doel van Trudo is, om toekomstbestendige woningen te ontwikkelen met een variatie aan achtertuindieptes. Om dit te realiseren is het nodig om de bouwmogelijkheden te vergroten. Verzocht wordt om aaneengesloten bouwvlakken op te nemen van 12 meter diep, de goothoogte te verhogen naar 6,5 meter en de bouwhoogte naar 10 meter.

#### 2. Rustenburgstraat

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-3 ter plaatse van de Rustenburgstraat werkt zeer nadelig in de voortgang van de planontwikkeling en het nakomen van de prestatieafspraken. Zowel het cultuurhistorisch onderzoek dat als bijlage 7 bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd als de toegezonden cultuurhistorische onderzoeken van BIEB en Van Meijel geven niet aan wat de cultuurhistorische waarde van de woningen is. De woningen zijn gedateerd waardoor een duurzaam behoud van de woningen niet mogelijk is. Bovendien zijn de kavels van de woningen buiten proportioneel groot. Verdichting op de percelen is om die reden gewenst en ook mogelijk met

behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit. Gelet hierop is het opnemen van de dubbelbestemming ongewenst.

3. Quinten Matsyslaan

Verzocht wordt om hier een bouwvlak op te nemen. Op die manier kan hier permanente woningbouw ontwikkeld worden nadat de tijdelijke huisvesting wordt verwijderd.

*Gemeentelijk standpunt*

1. *Bouwregels Locomotiefstraat e.o.*

*Gemeente Eindhoven heeft een beleidslijn ontwikkeld over de diepte van de bouwvlakken binnen de bestemming Wonen. Deze is al toegelicht bij de beantwoording van de inspraakreactie van Stichting Sint Trudo. Bij inspraak zagen wij geen aanleiding om voor enkel de door Stichting Sint Trudo aangegeven bouwvlakken af te wijken van de beleidslijn. In de zienswijze is als aanvullend argument gewezen op de prestatieafspraken die gemaakt zijn tussen Stichting Sint Trudo en gemeente Eindhoven. Dit argument is voor ons aanleiding geweest om nogmaals te bekijken of het eenduidig hanteren van de beleidslijn voor de bouwdiepte van bouwvlakken redelijk is, gelet op deze afspraken. Hierbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij het niet redelijk vinden om op basis van de prestatieafspraken af te wijken van de beleidslijn voor de diepte van de bouwvlakken voor de diverse woningcorporaties die bezit hebben binnen het plangebied. Reden hiervoor is dat niet we niet met alle woningcorporaties prestatieafspraken hebben gemaakt. Ook zijn niet alle prestatieafspraken even concreet opgesteld op het onderdeel sloop en nieuwbouw. De ene woningcorporatie benoemd concrete locaties en de andere doet dit niet. De afspraken zijn ook nooit opgesteld met als doel om hiermee een afwijking in de diepte van de bouwvlakken toegekend te krijgen. Gelet hierop zou op basis van de prestatieafspraken toekennen van bouwvlakken in afwijking van de beleidslijn willekeurig zijn. Ook zijn in de prestatieafspraken nog geen concrete projecten voor de locaties uitgewerkt en zijn de projecten nog niet door de gemeente akkoord bevonden. Willen we vanuit een goede ruimtelijke ordening een uitzondering kunnen maken op de beleidslijn dan is het nodig om concreet te weten wat de woningbouwontwikkeling inhoudt. Op basis van een concreet uitgewerkt plan is ook in beeld te brengen waar een bouwvlak aangepast moet worden. Op voorhand is dit nu niet te zeggen.*

*Wel wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsplan kan vaststellen als er reden is om een dieper bouwvlak op een locatie toe te kennen. Op dat moment kan voor de concrete locatie worden beoordeeld of een dieper bouwvlak acceptabel is. Hierbij wordt in ieder geval gekeken naar aspecten zoals lichtinval en privacy.*

*Niet alleen wordt gevraagd om de bouwvlakken aan te passen. Ook wordt verzocht om een maximale goothoogte op te nemen van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit zijn dus woningen in twee bouwlagen met kap terwijl er nu woningen in één bouwlaag met kap staan. In het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2005' gold een maximale goot- en bouwhoogte als bestaand. Dit uitgangspunt is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2019'. Dit betekent dat de bestaande hoogtes leidend zijn. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze hoogtes zoveel mogelijk gestandaardiseerd opgenomen. Hierbij is de bestaande situatie uitgangspunt geweest. Er is dus geen sprake van een*

*beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De betreffende woningen zijn allen woningen in één bouwlaag met een kap. Een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter is hiermee een ruime toepassing van de bestaande situatie en sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan. Nu er geen concreet uitgewerkte plannen voor de locaties zijn met hogere goot- en bouwhoogtes, welke zijn onderbouwd en akkoord bevonden door de gemeente, zien wij geen aanleiding om aanpassingen in de goot- en bouwhoogte door te voeren. Wel zijn er flexibiliteitsbepalingen opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van de algemene afwijkingsregels is het mogelijk om de maximale goot- en bouwhoogte te verhogen met 10% (voor zover niet gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-1). In het kader van gevelisolatie is het op basis van deze bepalingen ook mogelijk om de bouwvlakken met maximaal 40 cm te overschrijden. Daarnaast wordt bij vaststelling in de bestemming Wonen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan bouwvlakken kunnen worden aangepast. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, kan niet langer gewerkt worden met wijzigingsbevoegdheden. Om die reden worden de opgenomen wijzigingsbevoegdheden te zijner tijd vertaald in een delegatiebesluit waarbij de raad het besluit tot vaststelling van delen van het omgevingsplan delegeert aan het college van burgemeester en wethouders.*

*Indien bij de uitwerking van de concrete planvorming blijkt dat deze flexibiliteitsmogelijkheden onvoldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, kijken wij in overleg met de corporatie welke procedure hierbij het beste gevolgd kan worden zodat medewerking op een zo efficiënt mogelijke manier kan plaatsvinden.*

## **2. Rustenburgstraat**

*Wij kunnen ons niet vinden in het argument dat vanwege de bouwtechnische staat / het gedateerd zijn van de woningen het behoud van de woningen niet aan de orde kan zijn. De bouwtechnische staat zegt niets over de cultuurhistorische waarde van de woningen. Een gebouw kan immers een zeer hoge cultuurhistorische waarde hebben, maar een zeer lage bouwtechnische staat.*

*Gelet op de cultuurhistorische waarde van de woningen, vinden wij het van belang dat de dubbelbestemming gehandhaafd wordt. Dit betekent niet dat er geen mogelijkheden meer zijn om ontwikkelingen in dit gebied te realiseren. Bij de beoordeling van de aanvraag om sloopvergunning kan het college de belangen tegen elkaar afwegen (cultuurhistorie versus belang van een nieuwe ontwikkeling).*

*Wel zijn wij het eens met het standpunt dat uit de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde cultuurhistorische onderzoeken onvoldoende blijkt dat de semi permanente BBB-woningen aan ondermeer de Rustenburgstraat cultuurhistorisch waardevol zijn. Om die reden is door de beleidsadviseur erfgoed en monumentenzorg van de gemeente een cultuurhistorische beschrijving van de BBB-woningen opgesteld. Uit de beschrijving blijkt dat het opnemen van een sloopvergunningssstelsel ter bescherming van de zeldzaamheid van de nog aanwezige semi-permanente BBB-woningen niet onredelijk is. Deze beschrijving wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.*

## **3. Quinten Matsyslaan**

*Om ter plaatse van de nu aanwezige tijdelijke huisvesting aan de Quinten Matsyslaan een bouwvlak op te nemen is het nodig dat sprake is van concrete planvorming welke wij kunnen beoordelen op haalbaarheid. Hierbij*

*gaat het om de stedenbouwkundige inpasbaarheid, maar daarnaast dient met relevante onderzoeken te worden aangetoond dat de ontwikkeling haalbaar is op deze locatie. Nu concrete en onderbouwde planvorming op dit moment nog niet aan de orde is, kunnen wij ter plaatse geen ontwikkelmogelijkheid opnemen. Op het moment dat de plannen concreet worden zal de wenselijkheid en haalbaarheid van de plannen beoordeeld en wordt bekeken welke procedure het meest geschikt is om de plannen te realiseren. Hierbij is, zoals bekend, de geluidszone van het industrieterrein een belangrijk aandachtspunt. Om dit te zijner tijd zo soepel mogelijk te kunnen regelen, nemen we bij vaststelling een wijzigingsbevoegdheid op voor dit perceel.*

## **9 Waterschap de Dommel**

### Samenvatting zienswijze

1. Ter plaatse van de Wolvendijk en ten oosten van de Urkhovenseweg ligt een rioolwatertransportleiding. Deze dient op de verbeelding te worden opgenomen en als dubbelbestemming in de regels.
2. In het plangebied ligt binnen de Keur 'beschermd beekdal'. Dit gebied moet ook beschermd worden in het bestemmingsplan.
3. Er is in het bestemmingsplan geen verwijzing opgenomen naar de beleidsregel Klimaatrobuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Wel wordt hier in de toelichting naar verwezen. Verzocht wordt om te beoordelen of deze beleidsregel in de regels kan worden geborgd.

### Gemeentelijk standpunt

1. *Ten oosten van de Urkhovenseweg ligt inderdaad een rioolwatertransportleiding. Deze leiding loopt door het bedrijventerrein Sectie C. Dit terrein maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Wel loopt de leiding vanaf Sectie C naar het oosten het buitengebied in. Ten oosten van sectie C is dus nog een klein deel van de leiding in het plangebied gelegen. Deze leiding heeft een dubbelbestemming Leiding-Water gekregen in dit bestemmingsplan en is daarmee voldoende beschermd, zowel ten oosten van Sectie C als aan de oostzijde van de Urkhovenseweg.*
2. *Verzocht wordt om het beekdal dat is beschermd in de Keur ook te beschermen in het bestemmingsplan. Planregels zijn niet nodig (gelet op een goede ruimtelijke ordening) als de belangen volledig samenvallen met de in de Keur beschermde belangen. Nu het doel en het object van de regelgeving hier gelijk zijn, is het dus niet zinvol om naast de Keur regels in het bestemmingsplan op te nemen. Dit is slechts toelaatbaar wanneer ook andere belangen worden gediend dan zuiver waterstaatskundige belangen. Dit blijkt ook bijvoorbeeld uit de volgende uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: ECLI:NL:RVS:2015:3888. Nu we geen extra belangen willen beschermen dan de belangen die reeds via de Keur beschermd worden, is sprake van overlappende regelgeving. Dit achten wij ongewenst en om die reden nemen wij hiervoor geen regels op.*
3. *Gemeente Eindhoven bereidt op dit moment een paraplubestemmingsplan voor waar klimaatrobuust bouwen in regelgeving wordt vertaald voor het gehele grondgebied van Eindhoven. Het gaat hierbij om het beleid van de gemeente dat nog wat strenger is dan het beleid van het Waterschap. Dit bestemmingsplan is in voorbereiding en bij deze voorbereiding wordt het Waterschap nadrukkelijk betrokken. Wij vinden het van belang om in één keer voor het gehele grondgebied van Eindhoven een volledige en goed onderbouwde regeling te maken. Om die reden hebben wij besloten om klimaatrobuust bouwen vooruitlopend op dit paraplubestemmingsplan niet ad hoc voor dit plangebied te regelen. Met het paraplubestemmingsplan*

*wordt straks een regeling vastgesteld die geldt in aanvulling op het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2019. Wij verwachten dat dit bestemmingsplan in 2019 in procedure wordt gebracht.*

## **10 Eigenaar Accumulatorstraat 3**

Samenvatting zienswijze:

- 1 Eigenaar is door de makelaar na de termijn van ter inzage ligging gewezen op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2019' ter inzage heeft gelegen. Om informatie te krijgen, heeft eigenaar de gegevens van de Staatscourant beoordeeld. Reden dat de zienswijze nu pas wordt ingediend is het feit dat de eigenaar in Geldrop woont en dat daar het huis-aan-huisblad Groot Eindhoven niet wordt bezorgd.
- 2 Eigenaar verwijst naar een lijst projecten zoals opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2005'. Hierin staat opgenomen dat een project in dit bestemmingsplan is opgenomen aan de Accumulatorstraat 3 voor de bouw van wooneenheden boven een bestaand bedrijfsgebouw. Gevraagd wordt of er iets veranderd is ten opzichte van dit nu geldende bestemmingsplan.

*Gemeentelijk standpunt:*

- 1 *De zienswijze is ruim een maand na het einde van de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Hierin is een motivatie opgenomen waarom de zienswijze buiten de termijn is ingediend. De zienswijze is niet ondertekend en bestaat inhoudelijk uit de vraag of er iets is veranderd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2005'. Beoordeeld is of er een reden is om het verzuim van het niet ondertekenen en niet opnemen van gemotiveerde gronden in de zienswijze te laten herstellen. Wij zien hiertoe geen aanleiding. Reden hiervoor is, dat de indieningstermijn voor de zienswijze met ruim een maand is overschreden. De motivatie hiervoor is dat indiener het huis- aan-huis blad Groot Eindhoven niet ontvangt. Het feit dat dit huis- aan-huisblad niet wordt ontvangen in Geldrop is geen reden om de overschrijding van de termijn te verschonen.*

*De termijnen voor het indienen van een zienswijze worden strikt gehanteerd. De reden daarvoor is rechtszekerheid. Voor het overschrijden van de termijn is een goed en aantoonbaar excuus noodzakelijk. Het feit dat het Groot Eindhoven niet in Geldrop wordt bezorgd, is niet aan te merken als een goed excuus. Immers, het feit dat het plan ter inzage lag, is ook gepubliceerd in de Staatscourant en op de website van de gemeente. Beiden zijn te raadplegen in Geldrop. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om via email service ([www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)) op de hoogte te zijn van het feit dat er een bestemmingsplan ter inzage ligt (dit betreft een service en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend). Ook had de gebruiker van het pand de eigenaar op de hoogte kunnen stellen van het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het is eigen verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat kennis wordt genomen van een publicatie. Wij zien dan ook geen reden om de termijn te verschonen en de zienswijze wordt daarom niet ontvankelijk verklaard.*

*Overigens hebben wij buiten de zienswijzeprocedure om wel contact opgenomen met de eigenaar om te laten weten wat er veranderd is ter plaatse van Accumulatorstraat 3. Geconcludeerd is dat er geen aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen die negatieve gevolgen hebben voor het gebruik van dit perceel.*

## Hoofdstuk 3 aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

### Regels

1. De bestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' wordt op de volgende onderdelen aangepast: Aan artikel 25.1 wordt de volgende zin toegevoegd:
  - a. 'Ingeval van strijdigheid van regels in dit bestemmingsplan, gaan de regels van dit artikel voor op de regels die op grond van de andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.'
  - b. In artikel 25.3 wordt voor het woord 'advies' het woord 'schriftelijk' toegevoegd.
  - c. In artikel 25.4.1 onder a wordt na het woord 'aanbrengen' de zinsnede 'en rooien' toegevoegd.
  - d. Artikel 25.4.2 onder c wordt als volgt opgenomen: 'welke betreffen het normale onderhoud van de hoogspanningsleidingen.'
  - e. In artikel 25.4.3 wordt voor het woord 'advies' het woord 'schriftelijk' toegevoegd.
2. Er wordt een artikel 23.7 toegevoegd en dit luidt als volgt:

'23.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van de diepte van het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden:

  - a. de nieuwe diepte van het bouwvlak moet stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn;
  - b. de nieuwe diepte van het bouwvlak mag geen onevenredige inbreuk maken op de privacy en bezonning van de omliggende gronden en bebouwing;
  - c. er moet sprake blijven van een buitenruimte.'
3. Er wordt een artikel 36.7 toegevoegd en dit luidt als volgt:

'Het bevoegd gezag kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied' wijzigen door binnen de bestemming Wonen een bouwvlak op te nemen ten behoeve van het realiseren van woningen, onder de voorwaarden dat:

  - a. aangesloten wordt bij de regels zoals opgenomen in artikel 23 'Wonen';
  - b. bij het vaststellen van het wijzigingsplan wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarden conform de Wet geluidhinder, danwel dat er voor de woningen een hogere waarde is vastgesteld;
  - c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
  - d. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu en de stedenbouwkundige structuur ontstaan;
  - e. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed.'

### Verbeelding

1. Voor zover in de wijk De Karpen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2' is opgenomen ter plaatse van de bestemming Groen met de aanduiding 'tuin', wordt de dubbelbestemming hier verwijderd.
2. Voor zover in de wijk De Karpen de dubbelbestemming 'Waarde-attentiegebied natuurnetwerk Brabant' is opgenomen ter plaatse van de bestemming Wonen, wordt de dubbelbestemming hier verwijderd.



3. Het bouwvlak op de Simon van Slingelandlaan 9 wordt vergroot zodat het hoofdgebouw helemaal binnen het bouwvlak is geprojecteerd.
4. Aan de Quinten Matsyslaan ter plaatse van de tijdelijke woonunits is een bestemming Wonen opgenomen zonder bouwvlak, conform het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2005'. Om hier te zijner tijd permanente woningen te kunnen realiseren wordt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' toegevoegd aan dit perceel.

#### **Toelichting**

1. In hoofdstuk 6.4 van de toelichting wordt de toegevoegde wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Wonen en de Wetgevingzone-wijzigingsgebied kort toegelicht.
2. Als bijlage bij de toelichting wordt de 'cultuurhistorische beschrijving BBB-woningen, Rustenburgstraat e.o. Eindhoven' van september 2019 opgenomen.

## Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen

### Regels

1. De bestemming 'Leiding-Water' wordt op het volgende onderdeel aangepast: Aan artikel 26.1 wordt de volgende zin toegevoegd: 'Ingeval van strijdigheid van regels in dit bestemmingsplan, gaan de regels van dit artikel voor op de regels die op grond van de andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.'
2. Artikel 29.2 (bouwverbod) in de dubbelbestemming Waarde- Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant vervalt aangezien dit geen vereiste is op basis van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

### Verbeelding

1. Op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan staat zowel in een zone van 200 meter rondom de sporen als rondom de wegen een gebiedsaanduiding opgenomen 'Veiligheidszone-invloedsgebied'. Deze zonering blijft gehandhaafd rondom de sporen. Rondom de wegen (Insulindelaan, Eisenhowerlaan en Jeroen Boschlaan) wordt deze zonering van de verbeelding gehaald. Reden hiervoor is dat er geen wettelijke grondslag is om deze zonering op te nemen ter plaatse van de wegen. Deze wettelijke grondslag is er wel rondom het spoor. Die zonering blijft daarom op de verbeelding.
2. In de wijk De Karpen zijn in het bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2005' erg grote bouwvlakken opgenomen. Dit heeft te maken met het feit dat er geen duidelijk onderscheid is gemaakt tussen het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een perceel. Voor alle percelen is een nieuw bouwvlak opgenomen dat recht doet aan het hoofdgebouw. Niet voor alle gevallen is de bouwdiepte van de bouwvlakken in het ontwerpbestemmingsplan 15 meter. Alle bouwvlakken in de wijk De Karpen die ondieper zijn dan 15 meter worden bij vaststelling aangepast naar een bouwvlak met een diepte van 15 meter. De ondiepere bouwvlakken waren in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voor de woningen die in de breedte zijn gerealiseerd. Nu de bouwvlakdiepte van 15 meter geen afbreuk doet aan het straatbeeld, is besloten dat deze bouwvlakken niet onnodig verkleind hoeven te worden ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan.

### Toelichting

In paragraaf 3.12 Horeca wordt een passage toegevoegd over de radiaalwegen nu de Tongelresestraat is aan te merken als een radiaalweg en deze categorie nog niet was opgenomen in de toelichting.