

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan XI Strijp binnen de Ring 2007 (Cederlaan 2)

Inleiding

BPD is voornemens om het voormalige terrein van Philips Packaging aan de Cederlaan 2 te ontwikkelen naar woningbouw. Momenteel ligt het plangebied braak, maar het kent een rijke industriële voorgeschiedenis. Doordat er in het verleden zware bedrijvigheid aanwezig was binnen het plangebied, heeft hier een grootschalige bodemsanering plaatsgevonden. De sanering is intussen helemaal afgerond.

Samen met de buurt zijn 3 pijlers bepaald voor de herontwikkeling van het plangebied:

- inclusieve kruisbestuiving: veel verschil in leeftijden van de bewoners, het type huishouden en de prijsklasse van de woningen;
- verrassende stedelijkheid: recht doen aan de voorgeschiedenis van het plangebied en het accentueren van het stedelijk karakter;
- gezonde luwte: groen, klimaat en rust zijn hierbij van belang.

Deze 3 pijlers dienen als rode draad voor de herontwikkeling van het plangebied. Er zullen in totaal maximaal 242 woningen worden gerealiseerd, verdeeld over appartementen en grondgebonden woningen. De woningen krijgen een architectonische uitstraling die past bij het historische en industriële karakter van het plangebied. Denk daarbij aan vergelijkbare bouwvolumes als die van de oude fabriek en het toepassen van sheddaken.

Uit het Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 blijkt dat er een grote behoefte is aan de realisatie van woningen binnen de Ring. Op het voormalige Campinaterrein (de Caai), Cederlaan en Stratumsestraat 28a/P.C. Hooftlaan 14/Vondellaan 6 (Diagnostiek voor U) realiseert ontwikkelaar BPD woningbouw. De gemeente is in gesprek gegaan met BPD

over het sluiten van een totaalafpraak op het woonprogramma voor de drie ontwikkelingen gezamenlijk.

In deze totaalafpraak zijn voor Cederlaan totaal 66 sociale huurwoningen en 9 woningen in de klasse 'lage middenhuur' overeengekomen. Dit levert een totaalprogramma op met een balans van 25% sociale huur. Dit is meer dan de 20% sociale huur die op basis van het Woonprogramma 2021-2025 (raad 15 december 2020) vereist was. Het programma van de Cederlaan is in 2021 overeengekomen en sindsdien niet gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan past daarmee binnen de gemaakte afspraken.

Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden in de regio omdat er sprake is van een project met meer dan 75 woningen. Het Coördinatieteam Wonen heeft een positief advies voorgelegd aan het portefeuillehoudersoverleg. Daarmee is het plan ook in lijn met de provinciale afspraken.



De ontwikkelaar heeft meerdere malen met buurtbewoners gesproken. Voor de omgevingsdialog is gekozen voor een fysieke bijeenkomst in juli 2023. Het participatietraject is nader uiteen gezet in een verslag. Het participatieverslag is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming is een woonfunctie niet toegestaan. Daarom is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Er is een intensief participatietraject doorlopen met de buurtbewoners van de Cederlaan, Schootsestraat en Kreugelstraat. Dit is in 2017 gestart onder de noemer 'Maak 't Mee'.

Het traject werd destijds gezien als een pilot voor het herontwikkelen van een gebied in samenspraak met de buurt. Het traject liep in eerste instantie voortvarend, maar na de laatste bijeenkomst begin 2018 is het stil komen te liggen. In het voorjaar van 2021 is het samenspraaktraject weer opgestart. In eerste instantie met een digitale bijeenkomst, maar later ook met 1-op-1 gesprekken. Ook is er een klankbordgroep in het leven geroepen, die periodiek heeft vergaderd.

Een aantal buurtbewoners heeft kritisch gereageerd op het proces en het ontwerp. Met name het hoogteaccent in de vorm van een woontoren is een aspect waar verschillende omwonenden moeite mee hebben. In april 2022 is een nieuw stedenbouwkundig plan gepresenteerd door BPD. Er zijn verschillende aanpassingen gedaan als gevolg van de intensieve overleggen die met de buurt hebben plaatsgevonden. Alhoewel de woontoren in stand is gebleven, zijn er wel veel andere wijzigingen doorgevoerd. Het stedenbouwkundig plan, ofwel VOSP, heeft als basis gediend voor het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het bestemmingsplan heeft BPD overleg gehad met de Stichting Wederopbouw Eindhoven, Trefpunt Groen en de Henri van Abbestichting.

De Stichting Wederopbouw heeft enkele kleine kanttekeningen geplaatst bij het plan die intussen verwerkt zijn en heeft verder een positieve grondhouding ten opzichte van het plan. De Van Abbestichting ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en kan dus ook instemmen met de ontwikkeling. Trefpunt Groen is in de basis positief over het aangeboden plan. Ze plaatsen echter ook een aantal kritische kanttekeningen ten aanzien van de onderwerpen parkeren, groen, bomen, geluid, energietransitie en flora & fauna. In de toelichting van het bestemmingsplan is door de initiatiefnemer een reactie gegeven ten aanzien van alle aspecten. Hierover is overleg geweest tussen de initiatiefnemer en Trefpunt Groen. Dit is de link naar het integrale advies van TGE op dit plan [Bestemmingsplan Drukkerijkwartier, Cederlaan | Trefpunt Groen Eindhoven](#). Daarnaast hebben wij vooroverleg gevoerd met de provincie en het waterschap.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 juni tot en met 2 augustus 2023. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op het stedenbouwkundig ontwerp in relatie tot de directe omgeving, de verkeersafwikkeling en de parkeerdruk in de buurt. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording en in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' opgenomen.

■ Wettelijke taak

- ☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- ☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

De doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch kader voor het realiseren van 242 woningen op de voormalige locatie van Philips Packaging.

Voorstel

- 1 de indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 dat de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan;
- 3 ambtshalve de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - verwijderen van de dubbelbestemming Waarde-archeologie 3 en Waarde-archeologie 4;
- 4 het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80330-0301.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 6 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. De ingebrachte zienswijzen zijn binnen de gestelde wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

2.1 De vier zienswijzen leiden om inhoudelijke redenen niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijzen leiden om de redenen, zoals verwoord in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen niet tot wijzigingen van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen een second opinion

uitgevoerd door bureau Goudappel (met kenmerk 016311.20231027.N1.01) ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Deze is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Dit leidt slechts tot een wijziging in de tekst van de toelichting, niet zijnde een juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan.

3.1 De raad dient ambtshalve wijzigingen separaat vast te stellen

Een ambtshalve wijziging tot het verwijderen van de bestemmingen Waarde-archeologie 3 en – 4 leidt wel tot een wijziging in de regels en zodoende tot een gewijzigde vaststelling.

4.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0772.80330-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

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

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan geldt dat een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer.

6.1 De raad kan GS verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren

Als wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, anders dan op grond van een zienswijze van Gedeputeerde Staten (GS), dan bepaalt de wet dat zes weken moet worden gewacht met publiceren nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Om de doorlooptijd te versnellen kan GS worden verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren, zodat het ook eerder ter inzage kan worden gelegd en de beroepstermijn eerder start en eindigt.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Personele consequenties

Dit bestemmingsplan behoort tot de reguliere werkzaamheden van de Afdeling Ruimtelijke Ordening. Voor de werkzaamheden in het kader van dit bestemmingsplan is 150 uur geraamd.

Financiële consequenties

Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden aan dit plan. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengt, verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad 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 welke beroepsmogelijkheden er zijn. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Ook wordt men geïnformeerd over de beroepsmogelijkheden.

Planning en uitvoering

Het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Het besluit wordt aangemerkt als een besluit waartegen één beroepsgang (bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) openstaat voor belanghebbenden. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Een evaluatie is niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Nota van zienswijzen;
- Ingekomen zienswijzen
- Bestemmingsplan XI Strijp binnen de Ring 2007 (Cederlaan 2).

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 5 december 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 12 december 2023;
gelet op de nadere toelichting van 15 december 2023;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'XI Strijp binnen de Ring 2007 (Cederlaan 2) met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 22 juni 2023 tot en met woensdag 2 augustus 2023 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat er 4 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan zijn ontvangen;
- dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijziging tot het verwijderen van de dubbelbestemmingen Waarde-archeologie 3 en Waarde archeologie 4 onderschrijft;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepsschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. de indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. dat de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan;
3. ambtshalve de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:

- verwijderen van de dubbelbestemmingen Waarde-archeologie 3 en Waarde-archeologie 4;
- 4. het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80330-0301.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 6. 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 19 december 2023

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst01847
Dossiernummer 23.50.103_7.4.1.
B&W beslisdatum 15 december 2023

Nadere toelichting bij raadsvoorstel

Onderwerp: Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan XI Strijp binnen de Ring 2007 (Cederlaan 2).

Naar aanleiding van technische vragen van de fracties van Volt en Ouderen Appèl Hart Voor Eindhoven zijn in het raadsvoorstel en in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen een tweetal tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

1. Tekstuele wijziging in raadsvoorstel

In het raadsvoorstel stond op pagina 1 in de inleiding abusievelijk het te realiseren woningaantal van 220. Dat moet 242 zijn.

2. Tekstuele wijziging in nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

In de nota van zienswijzen stond op pagina 14 bij paragraaf 2.2.7 vermeld dat de zelfbewoningsplicht voor zowel huurders als kopers geldt, terwijl deze enkel voor kopers geldt. Het woord 'huurders' is als gevolg daarvan op pagina 14 geschrapt.

Daar de wijzigingen slechts tekstueel van aard zijn, hebben zij geen gevolgen voor het raadsvoorstel en/of de beslispunten.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Bestemmingsplan 80330 XI Strijp binnen de Ring 2007
(Cederlaan 2)**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise – Ruimtelijke Ordening
1 november 2023



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen	4
2.1.	Samenvatting zienswijzen	4
2.1.1	Hoogte en positionering van gebouwen	4
a.	Inspraak en alternatieven	4
b.	Bezonning	4
c.	Geluidsdruk	5
d.	Privacy	5
2.1.2	Verkeer en mobiliteit	5
a.	Verkeer	5
b.	Parkeeroverlast omwonenden	6
2.1.3	Bescherming bomen en fauna en landschappelijke impact	6
2.1.4	Bemoeilijking energietransitie huidige woning	7
2.1.5	Economische aspecten	7
2.1.6	Stikstof	7
2.1.7	Sociale aspecten	7
2.2.	Gemeentelijk standpunt	8
	Toetsingskader	8
2.2.1	Hoogte en positionering gebouwen	8
a.	Inspraak en alternatieven	8
b.	Bezonning	10
c.	Geluidsdruk	10
d.	Privacy	11
2.2.2	Verkeer en mobiliteit	11
a.	Verkeer	11
b.	Parkeeroverlast omwonenden	12
2.2.3	Bescherming bomen en fauna en landschappelijke impact	12
2.2.4	Energietransitie bemoeilijkt	13
2.2.6	Stikstof	14
2.2.7	Sociale aspecten	14
3.	Conclusie zienswijzen	15
4.	Ambtshalve wijziging	15

1. Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan 80330 XI Strijp binnen de Ring 2007 (Cederlaan 2). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 22 juni 2023 tot en met woensdag 2 augustus 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 21 juni 2023 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijzen zijn de zienswijzen opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

In hoofdstuk 3 is de conclusie opgenomen en in hoofdstuk 4 is een ambtshalve wijziging opgenomen.

2. Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 80330 XI Strijp binnen de Ring 2007 (Cederlaan 2) zijn 4 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

In verband met de privacy zijn de namen van de indieners van de zienswijzen in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door bewoners van de Kreugelstraat te Eindhoven.

De zienswijzen hebben grote raakvlakken en worden daarom samengevat en hieronder weergegeven en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2.1. Samenvatting zienswijzen

2.1.1 Hoogte en positionering van gebouwen

De toegestane hoogte in het nieuwe bestemmingsplan wijkt enorm af van de toegestane hoogte in het huidige bestemmingsplan. Dit geldt met name voor de 45 meter hoge woontoren.

a. Inspraak en alternatieven

De afgelopen jaren zijn diverse informatiebijeenkomsten bijgewoond, waarbij is verteld dat indieners inspraak zouden hebben. Er heeft onvoldoende burgerparticipatie plaatsgevonden. Volgens de indieners was inspraak slechts een formaliteit in het proces en is er niet daadwerkelijk naar de insprekers geluisterd.

In 2018/2019 was een woontoren van 7 verdiepingen niet passend op deze locatie, nu is 45 meter toegestaan. Alternatieven voor de woontoren, een lager gebouw met balkons uitsluitend gericht aan de Cederlaan, zijn door ons aangedragen, maar niet serieus genomen.

Wij zijn van mening dat de hoogte van de toren ons beperkt op de volgende punten:

b. Bezonnig

Minder zonlicht heeft een negatieve uitwerking op de gezondheid van een mens en kan leiden tot depressies. De stelregel van 2 uur direct zonlicht op de gevel is de minimale TNO-norm. Door het huidige

ontwerp verwachten wij een hele grote vermindering in het aantal uren zonlicht ten opzichte van de huidige situatie.

c. Geluidsdruk

Een toename van de geluidsdruk door de aanwezigheid van de inpandige balkons aan 3 zijdes van de 45 meter hoge woontoren. Vergelijkbare balkons zijn gesitueerd in de woontoren op Space S aan de Torenallee en Schootsestraat en de gesprekken op de balkons zijn op ons perceel letterlijk te verstaan.

Ten onrechte is niet gekozen voor het aangedragen alternatieve plan, waarbij minder wooneenheden worden gerealiseerd binnen een lager gebouw. Zij bestrijden de stelling dat dit alternatieve plan financieel niet haalbaar zou zijn. Meerdere malen is ook gevraagd om de balkons niet inpandig te maken en alleen richting de Cederlaan te plaatsen. Het eindresultaat van deze samenspraak is een toren van 45 meter hoog met op 3 hoeken inpandige balkons op alle 13 woonlagen met direct uitzicht op tuin en woning. Dit zorgt voor geluidsoverlast die een negatief effect heeft op de gezondheid en de nachtrust van alle direct omwonenden.

d. Privacy

Door de hoogte van de toren en de positionering van de gebouwen wordt alle privacy ontnomen op ons perceel. Vanaf de woontoren en de inpandige balkons en vanaf de eerste en tweede woonlaag kunnen bewoners direct op ons perceel en in onze woning kijken. Er kan een maximale toren van 5-6 lagen aan de Cederlaan tot 2 laags aan de aangrenzende percelen van de Kreugelstraat en de Schootsestraat komen en wij verzoeken de raad dan ook om dit te onderzoeken.

2.1.2 Verkeer en mobiliteit

a. Verkeer

In theorie klinkt het leuk dat de relatief beperkte toename van het verkeer goed is op te vangen in de dynamiek van een stad als Eindhoven. De Kreugelstraat echter, is een oude slecht onderhouden hobbelige en zeer kinderrijke eenrichtingsstraat. Deze straat is totaal niet in staat om de toename van deze grote aantallen weggebruikers op te vangen, hetgeen in werkelijkheid 1032 mvt is. De Cederlaan is namelijk al sinds 2017 niet meer in gebruik.

De Cederlaan heeft de in- en uitrit, maar vanwege de HOV-lijn is die inrit beperkt bereikbaar en is er voor verkeer vanuit de rondweg, Veldhoven en de snelweg maar één logische route om die inrit snel en legaal te bereiken en dat is via de Kreugelstraat. Vanuit de rondweg, Veldhoven

en de snelweg mag je namelijk niet linksaf slaan op de Cederlaan ter hoogte van de beoogde inrit van het Drukkerijkwartier. Het verkeer zal dus een U-turn moeten maken op het kruispunt, bij de stoplichten om aan de juiste kant van de Cederlaan te komen waar de beoogde ontsluitingsweg is. Dit kruispunt is gedurende de dag al erg druk, maar zeker in de ochtend- en avondspits. Het is nu al een druk punt met verkeer dat rechts afslaat vanaf de Schootsestraat en Cederlaan in, maar als daar nog 1032 mvt dagelijks een U-turn gaan maken...De ontsluiting dient dan ook op een andere manier plaats te vinden, bijvoorbeeld via de verkeerslichten vanuit de Heesakkerstraat en het verkeer links af te laten slaan op de Cederlaan. Dit zal de druk op de Kreugelstraat en de Beukenlaan als de kruising verminderen en verkeersproblemen voorkomen.

b. Parkeeroverlast omwonenden

Het plan staat toe dat maximaal 10 parkeerplaatsen worden afgewenteld op het openbare gebied. Hierdoor zal de parkeerdruk in de Kreugelstraat toenemen. Het tarief in de Kreugelstraat is €1,80 per uur. In de Schootsestraat zal niet of nauwelijks geparkeerd worden omdat daar enkel een dagtarief gehanteerd wordt van €20 per dag. We zien graag dat voor de Kreugelstraat ook een dagtarief wordt ingesteld gelijk aan de Schootsestraat.

2.1.3 Bescherming bomen en fauna en landschappelijke impact

Er zijn al 3 gezonde beuken gekapt en er wordt nog een hoge boom gekapt. Alhoewel de ontwikkelaar stelt dat de bomen terugkomen is er in het ontwerpbestemmingsplan niks te zien. Wij voelen ons voorgelogen.

In het bestemmingsplan is geen additionele compensatie voor de reeds gekapte bomen opgenomen. De matige en steeds veranderende houding van Trefpunt Groen Eindhoven betreuren wij. Door het hoogtepunt aan de Cederlaan tot 6 lagen te beperken kunnen meerdere bomen bespaard blijven. Het alternatief is om de gekapte bomen ten behoeve van de sanering terug te laten komen op de locatie aan de Cederlaan 2.

2.1.4 Bemoeilijking energietransitie huidige woning

Door de hoogte van de nieuwe gebouwen zal er minder zonlicht op ons perceel zijn, waardoor ook het plaatsen van zonnepanelen minder aantrekkelijk wordt. Daarnaast wordt het minder stoken in de winter ook lastiger als er geen zonlicht meer in onze slaapkamer komt die voorziet in een natuurlijke verwarming.

2.1.5 Economische aspecten

We verwachten een flinke waardedaling van ons pand door het verminderen van zonlicht en privacy en de toename van geluidsoverlast, parkeerdruk en verkeersoeverlast.

2.1.6 Stikstof

Het stikstofonderzoek is onjuist, omdat de periode Q1 en Q2 2026 in de berekeningen ontbreken. In deze periode van aanleg zal de meeste stikstofuitstoot plaatsvinden omdat de hoogste punten dan worden gerealiseerd. De fasering klopt niet en het aantal berekende uren dat per fase gemoeid is klopt niet. Door de hoogbouw te reduceren is ook een reductie van stikstofuitstoot mogelijk.

2.1.7 Sociale aspecten

Er is geen waarborging opgenomen dat de woningen niet worden opgekocht door eventuele investeerders om daarna tegen hoge tarieven in de woningmarkt te verhuren. Hierdoor hebben starters en eerste doorstromers geen kans om een woning te kopen.

2.2. Gemeentelijk standpunt

Toetsingskader

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

2.2.1 Hoogte en positionering gebouwen

Het enkele feit dat het bestemmingsplan andere bebouwing mogelijk maakt in het plangebied, waarbij een hogere maximale bouwhoogte is vastgesteld dan de raad voorheen wenselijk vond, maakt niet dat het nu vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

a. Inspraak en alternatieven

In de plantoelichting is vermeld dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan inspraak is geboden conform de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008". Bij de voorbereiding van het plan is gelegenheid tot participatie geboden. Zo is het samenspraaktraject in 2021 onder begeleiding van strategisch communicatiebureau Connect opgepakt. Een informatiebijeenkomst op 2 juni 2021 was daarvan het startpunt. In de weken daarna kregen omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een gesprek met de ontwikkelaar aan te gaan. Op dat moment lag er volgens hen nog geen concrete invulling van het plangebied op tafel. Ook heeft tijdens de corona-periode digitaal overleg plaatsgevonden, waarvoor een groot aantal omwonenden is uitgenodigd. De ontwikkelaar heeft hierbij als initiatiefnemer het voortouw genomen, maar het gemeentebestuur is wel betrokken geweest. Hoewel niet alle indieners aan de gesprekken hebben deelgenomen, hebben zij deze gang van zaken als zodanig niet bestreden. Daarbij is feitelijk de gelegenheid geboden tot participatie.

De wijze van inspraak wordt onder de nog in werking te treden Omgevingswet niet heel anders. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie als een vanzelfsprekende werkwijze, met als doel belangen, meningen en ideeën tijdig op tafel te krijgen. In de Omgevingswet wordt weliswaar vastgelegd dat participatie plaats *moet* vinden, maar niet *hoe* die vormgegeven moet worden. Hiervoor heeft de gemeente, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, alvast participatiebeleid opgesteld, welk beleid pas geldt als de Omgevingswet in werking treedt. Daarin is aan wijze van participeren onder andere benoemd: een informatieavond organiseren of een discussiepanel. Dit overeenkomstig het nu ook is vormgegeven. Ook onder de Omgevingswet bevat participatie geen instemmingsvereiste.

Dat indieners het met name bezwaarlijk vinden dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan inhoudelijk niet is tegemoetgekomen aan hun wensen, maakt op zichzelf niet dat het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan daarom onrechtmatig is.

Dat niet is gekozen voor het door hen aangedragen alternatief, wil niet zeggen dat geen participatie heeft plaatsgevonden. De raad heeft bij de keuze van een bestemming een afweging moeten maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen.

Beoordeling alternatieven

De aangedragen alternatieven zijn wel degelijk onderzocht bij de planvoorbereiding, waarbij die alternatieven zijn voorgelegd aan de architect, de stedenbouwkundigen aan een geluiddeskundige. De conclusie was dat het aantal te realiseren woningen bij de keuze voor dit alternatief, een toren van maximaal 6 lagen, bijna gehalveerd zou worden ten opzichte van het huidige plan. Omdat dit onvoldoende recht zou doen aan de woningbehoefte en de mogelijkheden binnen het plangebied, is hiervoor niet gekozen.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeft niet doorslaggevend te zijn of omwonenden zich kunnen verenigen met de voorgenomen ontwikkeling. Het is aan de raad om een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan.

De toegestane bebouwing is vanuit stedenbouwkundig en historisch oogpunt aanvaardbaar en het plan voldoet op dit punt aan een goede ruimtelijke ordening.

Het hoogbouwbeleid met betrekking tot het plangebied gaat uit van een hoogte van vijf bouwlagen. Middels een Hoogbouw Effect Rapportage kan hiervan worden afgeweken. Deze is toegelicht in paragraaf 4.10 van de toelichting en de rapportage zelf is als bijlage 16 bij de toelichting gevoegd.

b. Bezonning

Voor een aantal omwonenden leidt het plan tot een verandering van de bezonning en het uitzicht. Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen, wel heeft de gemeente bezonningsbeleid die uitgaat van de lichte TNO-norm. Dit ontbreken van wettelijke normen neemt niet weg dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat afgezet tegen het geldende beleid van de gemeente. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de schaduwwerking als gevolg van het plan. De resultaten daarvan zijn neergelegd in bijlage 12 bij de plantoelichting, waar is ingegaan op de uitgevoerde zonnestudie.

c. Geluidsdruk

Het geluid afkomstig van nieuwe bewoners op hun balkons hoeft niet getoetst te worden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er is immers geen sprake van een inrichting. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening is hier geen toetsingskader voorhanden. Immers worden woningen (en geen bedrijven) nabij woningen gerealiseerd. Bij een balkon kan sprake zijn van een relatief lange verblijfsduur, maar hiervoor geldt hetzelfde als bij de aangrenzende tuinen van de reeds aanwezige woningen in de Kreugelstraat. Als een buur zich niet netjes gedraagt, kan overlast optreden. Niettemin zijn wij van oordeel dat op voorhand geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De afstand tussen de balkons in de toren en de tuinen van de omwonenden bedraagt minimaal 60 meter. Daarbij nemen wij ook in aanmerking dat sprake is van stedelijk gebied, waarbij een zekere mate van hinder onderdeel is van de leefomgeving. Bij overlast kan handhavend worden opgetreden vanuit de APV of vanuit het burendrecht. In het laatste geval is artikel 37 van Boek 5 BW van toepassing. Wanneer er mogelijk sprake is van onrechtmatige hinder, zal op dit artikel een beroep kunnen worden gedaan. Het artikel bepaalt namelijk: 'De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun. Alles afwegende zijn wij van oordeel dat

het plan in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

d. Privacy

De aanwezigheid van het beoogde gebouw, gelet op de ligging en de bouwmassa daarvan, zal leiden tot een beïnvloeding van het uitzicht vanuit de woningen. De kortste afstand tussen de nabijgelegen woningen en het gebouw bedraagt ongeveer 60 meter, hetgeen een behoorlijk grote afstand is in een stedelijke omgeving als de onderhavige. Deze belangen van de omwonenden zijn betrokken bij de totstandkoming van het plan en zijn afgewogen tegen de belangen die zijn gebaat bij het realiseren van 242 nieuwe woningen op deze locatie, te weten 178 appartementen en 64 grondgebonden woningen. Die belangenafweging is een specifiek aan de raad bij de vaststelling van het plan opgedragen taak en kan enkel teniet worden gedaan als deze onevenredig is. Van zo'n onevenredigheid is in dit geval geen sprake. Gelet op de afstanden, bezien in combinatie met de maximale bouwhoogten en de ligging van het plangebied in een verstedelijkte omgeving, en gezien de uitkomsten van de uitgevoerde zonnestudie, kan de conclusie terecht luiden dat de bezonning en het uitzicht bij de woningen niet zodanig worden aangetast dat de raad daarom het plan niet kan vaststellen.

2.2.2 Verkeer en mobiliteit

a. Verkeer

Bureau Goudappel heeft naar aanleiding van de zienswijzen met dagtekening van 27 oktober 2023 - kenmerk 016311.20231027.N1.01 - een nadere onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat de U-turn wellicht niet de ideale ontsluitingsvorm heeft, maar wel een verkeersveilig alternatief is dat vandaag de dag ook al wordt toegepast door auto's richting het naast het plangebied gelegen terrein. Kerend verkeer heeft ruim voldoende ruimte om te kunnen keren vanwege de busbaan in het midden van de weg. Daarnaast is de linksafbeweging (en keerbeweging) na aanpassing en bij realisatie van het plan conflictvrij geregeld in de VRI, wat concreet betekent dat:

- er geen sprake is van een conflict met links afslaand verkeer van de oostelijke tak;
- er geen conflict is met busverkeer;
- er geen conflict is met rechts afslaand verkeer van de noordelijke tak
- er geen conflict is met overstekende voetgangers en fietsers.

Dit alles afwegende is ontsluiting van aankomend verkeer uit het westen via een U-bocht (naar inschatting 155 mvt/etm) weliswaar niet ideaal, maar wel een verkeersveilige oplossing rekening houdend met de

stedelijke omgeving en beperkt beschikbare ruimte. Het rapport van Goudappel wordt bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

b. Parkeeroverlast omwonenden

De parkeerbehoefte is beoordeeld aan de hand van de beleidsregels 'Actualisatie nota parkeernormen 2019' (hierna: het parkeerbeleid). Op bladzijde 9 van het parkeerbeleid is het vereiste neergelegd dat een initiatiefnemer voor nieuwe ontwikkelingen een mobiliteitsplan moet opstellen, om aan te tonen hoe hij gebruik gaat maken van de mobiliteitscorrectie. Met die correctie wordt bedoeld dat de parkeeropgave anders wordt ingevuld dan met parkeerplaatsen. Dit kan bijvoorbeeld door de parkeeropgave gedeeltelijk op te vangen door het gebruik van openbaar vervoer, door het inzetten van deelauto's of door de inzet van duurzaam alternatief vervoer. Daarbij wordt gestreefd naar de maximale inzet van de mobiliteitscorrectie, zo blijkt uit het parkeerbeleid.

De parkeerdruk zal in dit geval niet tot een onaanvaardbaar niveau toenemen. Er geldt een correctie van 25% vanwege de binnen 400 meter gelegen HOV-halte. Vervolgens worden 3 deelauto's ingezet en worden 10 parkeerplaatsen afgekocht in de openbare ruimte. Deze afkoop kan plaatsvinden als door middel van een parkeerdrukmeting in schilgebied binnen 200 meter afstand de parkeerbezetting van de aanwezige parkeerplaatsen, inclusief het beoogde gebruik van de nieuwe ontwikkeling, niet hoger uitkomt dan 90%. De hiertoe uitgevoerde parkeerdrukmeting toont aan dat de parkeerdruk nooit boven de 90% uitkomt. De resultaten daarvan zijn besproken in bijlage 3 bij de plantoelichting. Op basis van die parkeerdrukmeting is in de openbare ruimte binnen 200 meter van de voorgenomen bebouwing nog voldoende ruimte om in de resterende parkeervraag te kunnen voorzien.

2.2.3 Bescherming bomen en fauna en landschappelijke impact

Het bomenbeleid is gebaseerd op drie pijlers: behoud, versterking en ruimte voor dynamiek. Eindhoven wil een aantrekkelijke groene stad zijn en blijven. Bomen spelen daarbij een voorname rol. Een hoogwaardig bomenbestand dat een duurzame bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en recht doet aan het groene imago van de stad is waar de gemeente naar streeft. Duurzaam behoud van de groene signatuur staat voorop. Het bomenbestand dient echter ook aan te sluiten op intensief gebruik van de openbare ruimte en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent soms dat in een bepaalde situatie andere belangen preferabel zijn en bomen moeten wijken. Het bomenbeleid voorziet in die gevallen in de mogelijkheden tot mitigatie en compensatie. De Verordening is uitgewerkt in nadere regels compensatieplicht. In deze regels is

uitgewerkt in welke gevallen een compensatieplicht geldt (zo geldt bijvoorbeeld een compensatieplicht bij bouwplannen en civieltechnische werkzaamheden). Daarnaast zijn ook regels gesteld voor de hoogte van de compensatie en de uitvoering hiervan. Om in beeld te krijgen wat de invloed van de geplande werkzaamheden op de bomen binnen en in de directe omgeving van het plangebied is, is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. De resultaten zijn gerapporteerd en als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In paragraaf 3.8.3 staat een en ander samengevat toegelicht. Uit deze BEA is gebleken dat onder andere boom 7,8 en 9 niet kunnen worden gehandhaafd. Deze bomen vallen volledig of grotendeels in het bouwvlak van de hoogbouw ten zuidwesten van het plangebied en in dit kader is duurzame handhaving uitgesloten. Door het voormalige gebruik van de locatie aan de Cederlaan is sprake van een ernstige bodem- en grondwaterverontreiniging binnen het exploitatiegebied. De verontreiniging bevindt zich ook onder 4 volwassen beukenbomen aan de achterzijde van de woningen aan de Kreugelstraat. De noodzakelijke sanering is niet mogelijk zonder de kap van deze 4 bomen. Met de opdrachtgever van de sanering en aanvrager van de kapvergunning, Signify, is afgesproken dat zij bij de kap van de bomen een bijdrage storten in het boomcompensatiefonds. De gemeente verplicht zich richting de exploitant om deze bijdrage in te zetten voor de vergroening van de openbare ruimte in de directe omgeving van het plangebied. De ontwikkelaar gaat in overleg met de directe omwonenden van het plangebied om tot een nieuwe groenaanplant te komen op de locatie waar de bomen worden gekapt. Tevens voorziet artikel 5.2.7 in een voorwaardelijke verplichting voor het verplicht aanleggen van 8m² groen per woning, hetgeen voor dit plan een groenopgave behelst van 242 x 8m² = 1.936m² groen.

2.2.4 Energietransitie bemoeilijkt

De woningen aan de Kreugelstraat ondervinden in de nieuwe situatie in de maanden februari en oktober slechts gedurende een periode van ca. 2 uur een afname in zonlicht ten opzichte van de onbebouwde situatie nu. De impact op de omgeving is dus beperkt in deze maanden van lage zonnestand. In de periode tussen maart en september blijven de percelen aan de Kreugelstraat en de Schootsestraat volledig buiten de schaduw van het hoogteaccent. Enkel om 18:00 bij zonsondergang zullen een aantal woningen gedurende een zeer beperkte periode schaduw ondervinden. In de zomer is door de hoge zonnestand de algehele impact van het hoogteaccent zeer beperkt en zal dus geen overlast opleveren voor de naastgelegen woningen. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de ontwikkeling geen tot nauwelijks nadelige gevolgen kent voor de plaatsing van zonnepanelen en dat de

energietransitie dan ook niet bemoeilijkt wordt door de ontwikkeling van het drukkerijkwartier.

2.2.5 Economische aspecten

In het licht van een goede ruimtelijke ordening is het in redelijkheid aanvaardbaar te achten dat enige gevolgen worden ondervonden door de ontwikkeling van het Drukkerijkwartier, zeker in een binnenstedelijke omgeving als de onderhavige. Daarbij is vaste jurisprudentie dat er geen blijvend recht op uitzicht bestaat. De privacy wordt niet op een onaanvaardbare wijze geschaad. Zeker niet in afweging ten aanzien van het belang bij realisering van het bouwplan met 242 woningen gerelateerd aan de belangen van de omwonenden.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling, zoals de uitspraak van de Afdeling van 22 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:469, is een zekere mate van inbreuk op de privacy en vermindering van het uitzicht inherent aan het wonen in de een stad.

Voor een eventuele financiële tegemoetkoming kan in een late stadium een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

2.2.6 Stikstof

In het kader van stikstof dienen de emissies van het maatgevende emissiejaar (12 aaneengesloten maanden, niet per definitie een kalenderjaar) inzichtelijk gemaakt te worden. In dit geval zijn er berekeningen gemaakt van fase 1 (grondwerk/bouwrijp maken) fase 2 (12 maanden bouw hoogbouw/appartementen) en fase 3 en 4 samen (bouw grondgebonden woningen en gebruiksfase appartementen). De aanname dat bij het realiseren van de hoogste punten van de hoogbouw meer stikstofdepositie plaatsvindt klopt niet. Er wordt gebruik gemaakt van een elektrische hijskraan (zonder stikstofuitstoot), daarnaast komen in het algemeen de meeste stikstofemissies vrij bij het grondwerk en het bouwrijp maken. Dit is ook terug te zien in de berekeningen. Echter omdat tijdens fase 3 de appartementen al worden bewoond, komen in dat jaar de meeste stikstofemissies vrij. Dit is het maatgevende emissiejaar. De overige jaren zullen qua stikstofemissies altijd lager zijn. De aangevoerde argumenten uit de zienswijze leiden dus niet tot een andere conclusie. Het stikstofonderzoek is op correcte wijze uitgevoerd.

2.2.7 Sociale aspecten

Voor zover dit ruimtelijk relevant is, geldt dat in de anterieure overeenkomst een zelfbewoningsplicht is opgenomen voor de kopers van de woningen in het Drukkerijkwartier.

3. Conclusie zienswijzen

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijziging

Op 26 juli 2023 is een archeologisch rapport toegevoegd. Hieruit blijkt dat de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 3 en Waarde-Archeologie 4 kunnen worden verwijderd op de planlocatie.

De belangrijkste conclusies uit het rapport worden hieronder weergegeven. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen bij het bestemmingsplan.

Archeologische gespecificeerde verwachting

Op basis van de onderzochte verzamelde informatie is het mogelijk om een gespecificeerde verwachting van archeologische gegevens voor het plangebied op te stellen.

Tijdens het Paleolithicum – Neolithicum leefden men in de omgeving van het plangebied met name van de jacht, visvangst en het verzamelen van eetbare vruchten en planten. Gedurende de Late Prehistorie – Volle Middeleeuwen was men in de omgeving van het plangebied afhankelijk van veeteelt en akkerbouw voor hun voedselvoorziening. Het plangebied is in het cultuurlandschap van de vroegere gemeente Strijp gelegen en in de directe nabijheid van het historische buurtschap Schoot. Verder worden binnen het plangebied resten uit de Tweede Wereldoorlog verwacht in bomkraters. De kans op resten uit de Tweede Wereldoorlog is middelhoog. In het midden van de 20ste eeuw werd het pand van de drukkerij van Philips binnen het plangebied gerealiseerd. Dit gebouw kende een kelder met een robuuste fundering. Vanaf 2016 hebben er sloopwerkzaamheden plaatsgevonden binnen het plangebied. Zo zijn de meeste vloeren, funderingen en kelders gesloopt in 2018. Hierdoor is de verwachting dat het plangebied obstakelvrij is opgeleverd, waardoor een lage verwachting geldt op behoudenswaardig muurwerk.

Echter, kunnen alle bovenstaande archeologische waarden naar een lage verwachting worden bijgesteld, omdat vanwege het intensieve gebruik van het plangebied in de 20ste eeuw als drukkerij door Philips en de latere grootschalige bodemsanering. Hierdoor is de bodem in het te ontwikkelen gebied geroerd tot een diepte van zeker 3 m -mv. Om deze reden is de verwachting dat de bodemopbouw van het plangebied niet meer intact is, waardoor de kans op het aantreffen van

behoudenswaardige resten uit deze periode als laag kan worden ingeschat.

Selectieadvies

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er theoretisch verschillende verwachtingen binnen het plangebied gelden voor archeologische vindplaatsen. Door het intensieve gebruik van het plangebied (door o.a. Philips) gedurende de 20ste eeuw is echter de kans op het aantreffen van archeologische waarden zeer laag. Bovendien hebben tussen 2016-2022 sloop-/ saneringswerkzaamheden plaatsgevonden binnen het plangebied tot een grote diepte, waardoor de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten nihil is. De planvorming heeft daardoor geen raakvlak met archeologie. Geconcludeerd kan worden dat de archeologische verwachtingswaarde in voldoende mate is vastgesteld en dat geen andere archeologische stappen nodig zijn. Daarom adviseert het onderzoeksbureau het plangebied vrij te geven op het gebied van archeologie.

Selectiebesluit

Het bevoegd gezag onderschrijft de conclusie uit het onderzoek en heeft een selectiebesluit genomen waarin is aangegeven dat het onderzoeksgebied kan worden vrijgegeven worden op het gebied van archeologie en dat het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek niet nodig is. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' komen te vervallen. Wel geldt er een wettelijke meldingsplicht bij het doen van (mogelijke) archeologische toevalsvondsten door middel van het meldingsprotocol.