

Hoogbouw Effect Rapportage

In de Woondeal met rijk en provincie zijn afspraken gemaakt om veel woningen toe te voegen in Eindhoven, zowel binnen als buiten de Ring. Eindhoven kiest voor verdichting met kwaliteit en wil compact bouwen, de hoogte in om groene ruimte te sparen in de rest van de stad. Dit is vastgelegd in de Eindhovense omgevingsvisie, die 16 juni 2020 is vastgesteld.

Voor de Binnenstad is de Verdichtingsvisie Binnenstad opgesteld, deze is door de raad vastgesteld op 15 december 2020. Voor de overige locaties binnen Centrum binnen de Ring is het hoogbouwbeleid uit 2008 van toepassing. Een kansrijke plek voor verdichting is de Westcorridor en specifiek aan de HOV-verbinding tussen Centraal Station en Eindhoven Airport. De hoogbouwvisie van gemeente Eindhoven uit 2008 geeft kansrijke plekken en structuren aan voor hoogbouw in Eindhoven.

Conform het Hoogbouwbeleid is Eindhoven -buiten het Stationsgebied en Binnenstad- overwegend bebouwd door laagbouw milieu met hier en daar accenten tot vijf bouwlagen. Dit zijn de S(mall) -categorieën tot maximaal 15 meter bouwhoogte. De M(edium) categorie is de structuur dragende hoogbouw met een maximale bouwhoogte van 45 meter. Deze structuren begeleiden de hoofdwegen en assen. De L(arge) categorie zijn de stedelijke oriëntatiepunten. Ze markeren een markante plek maar zijn niet dominant in het stedelijk silhouet. De bouwhoogte is maximaal 75 meter. In Woensel staan diverse torens met een hoogte van M en L, b.v. langs de Kennedylaan en rondom Winkelcentrum Woensel.

De XL (tot 105 m) en XXL (tot 160m) categorieën betreffen de regionale landmarks. Ze bepalen de stadssilhouet en vormen nieuwe oriëntatiepunten. De Regent, De Admirant, De Vestedatoren, het Studenthotel en de KBC- toren zijn hier een voorbeeld van.

Binnen deze maximale hoogtes is altijd een plaats voor ruimtelijke aanleiding, de uitstraling, de meerwaarde voor de stad, reflectie op de plek en aandacht voor leefbaarheid van de omgeving. Deze aspecten bepalen uiteindelijk wat de gewenste hoogte zou kunnen zijn.

De voorgestelde toren van het Drukkerijkwartier (zie figuur 1) beperkt zich tot 45 m en kan aldus worden beschouwd als een toren in de M-categorie.

Deze toren kenmerkt zich als een structuurdrager, begeleidt de Cederlaan vanaf de ringweg naar het centrum en is daarmee kenmerkend voor de entree vanaf de snelweg tot het centrum van Eindhoven.



Figuur 1, doorsneden plangebied

Het hoogbouwbeleid van de gemeente Eindhoven ziet toe op een onderbouwing van een aantal door de gemeente aangedragen criteria. Onderstaand worden deze criteria nagegaan en toegelicht. Tevens is er ook een schaduwstudie opgesteld en windklimaat onderzoek verricht. Voor deze onderzoeken wordt naar de bijlagen verwezen.

A. Programmatische criteria

1. De Prioriteitennota

Ten aanzien van het ontwikkelen van appartementen geeft de

gemeente prioriteit aan de Westcorridor en het Centrumgebied. Dit wordt onderbouwd in de door de gemeenteraad vastgestelde prioriteitennota (Raadsbesluit, december 2007). Het drukkerijkwartier is direct gelegen aan de HOV-verbinding tussen station en Eindhoven Airport en maakt daarmee onderdeel uit van de Westcorridor. Dit betekent dat de toevoeging van grote(re) aantallen appartementen op deze locatie aan de Cederlaan wenselijk wordt geacht.

2. Het beleidsplan Wonen

Het plan ambieert om, conform met het beleidsplan Wonen, diverse woontypologieën te creëren, waarin levensloopbestendige woningen gerealiseerd zullen worden. Dit geldt voor zowel de toren op zichzelf als voor de gebiedsontwikkeling waar de toren deel van uit maakt.

B. Ruimtelijke criteria

1. Hoogte en situering

De positie van de toren past in de ruimtelijke structuur van stedelijk knooppunten en radialen conform het Hoogbouwbeleid gemeente Eindhoven. De M-Hoogbouw sluit aan bij hoogtes in de omgeving en versterkt de herkenbaarheid van de stedelijke hoofdstructuur en de skyline van de stad. Deze toren kenmerkt zich als een structuurdrager, begeleidt de Cederlaan vanaf de ringweg naar het centrum en is daarmee kenmerkend voor de entree vanaf de snelweg tot het centrum van Eindhoven of tussen Eindhoven Airport en het centraal station. Het hoogteaccent als centrale spil, als verbindend element tussen gebouwen en gebiedsdelen, als gezicht die het gebied in de stad op de kaart zet. De situering van de toren op de planlocatie is gelegen aan de zuidwest zijde van het gebied, op ruime afstand van de bestaande grondgebonden woningen aan de noord en oostzijde. Daarmee ontstaat er een logische overgang van laag naar hoog.

2. De plint

Het hoogteaccent, licht verscholen in het stedelijk weefsel door de ligging in de tweede lijn, daagt uit, maar door de positie in de opening hoort het bij de Cederlaan.

Het markeert de entree van het Drukkerijkwartier. De draaiing werkt als spil tussen de ontwikkelingen van het Woonbedrijf en de Drukkerij, het bindt de verschillende aanwezige ruimtelijke karakters. Daarmee wordt een plangebied-overstijgende verbetering van de woonkwaliteit bereikt.

Door de zeshoekige footprint van de toren, heeft deze een alzijdigheid die de toren verankert in zijn omgeving. Door de diversiteit aan functies; inrit garage, genereuze toegang tot de appartementen en het verhoogde plein en de publieksfunctie wordt de levendigheid op de begane grond aangescherpt.

3. De openbare ruimte

De aanlanding van de toren op het maaiveld is van hoge kwaliteit (zie plint). De toren vormt de spil tussen 2 werelden; de open ruimte van de studentenwoningen en het intiemere verhoogde maaiveld. Gebouw en directe omgeving zijn integraal ontworpen.

4. Architectuur

De toren profileert zich niet als icoon, maar door zijn architectuur zoekt het hoogteaccent ondersteuning en verbinding met de wijk. Naast de 6-hoekige footprint, die een verfijnd en slank karakter aan de toren geeft, zal bijzondere aandacht worden besteed aan de ritmiek, het gevelontwerp en de materialiteit van de toren. De toren maakt deel uit van het ensemble van de nieuwe drukkerijbuurt en wordt in baksteen uitgewerkt. De toren is verbijzonderd enerzijds op de top door zijn hogere verdiepingslagen en anderzijds in het midden door de gekoppelde duplexappartementen.

5. Verkeer en parkeren

Parkeren van het project is gesitueerd onder het verhoogd maaiveld. Mede door de toren te realiseren is er meer budget om een halfverdiepte parkeeroplossing te kiezen. Hiermee komt er meer verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. De inrit van de parkeergarage is opgenomen 'in' de plint van het gebouw en niet in de openbare ruimte. De inrit is open en transparant, zodat deze tevens doorzichten geeft vanaf de Cederlaan naar het verhoogd maaiveld. Door de transparantie en open zichten is veiligheid ook gegarandeerd. Daarnaast wordt met het plan de overmaat aan parkeervoorzieningen van het naastgelegen perceel beter benut, in die zin dat een deel van het parkeerterrein wordt bebouwd waardoor de bezettingsgraad per parkeerplaats stijgt. Hierdoor wordt de beschikbare (parkeer)ruimte efficiënt gebruikt. Door het efficiënte ruimtegebruik kan indirect de verblijfskwaliteit van het gebied worden verhoogd. Er is geen sprake meer van slecht benutte parkeerterrein met een lage verblijfskwaliteit.

6. Cultuurhistorische structuren

Een belangrijk aspect van deze ontwikkeling is de historische referentie van deze locatie; de voormalige Eindhovensche Drukkerij is in geleding, karakter, materialiteit, etc. de inspiratiebron voor de architectuur van dit nieuwe stedelijk kwartier. De

toren zal dan ook aansluiten op deze hoogwaardige ambitie.

C. Technische criteria

1. Mobiliteit en luchtkwaliteit

Intensief ruimtegebruik heeft een verkeersaantrekkende werking en is daarmee belastend voor de luchtkwaliteit in de stad. In het Programma Luchtkwaliteit en Mobiliteit (Collegebesluit, 2007) worden maatregelen genomen die leiden tot een positief effect op de gezondheid van de Eindhovenese burgers. Het programma Luchtkwaliteit en Mobiliteit schrijft een luchtkwaliteittoets voor t.a.v. ruimtelijke plannen en verkeersplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit en mobiliteit. Onderstaand is kort de conclusie beschreven met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Invloed initiatief op luchtkwaliteit

Onderbouwd moet worden dat het plan onder de Regeling NIBM valt. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het plan voorziet in circa 242 woningen en blijft ruimschoots onder de norm zoals vastgelegd in de Regeling NIBM. Een luchtkwaliteitsonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Invloed luchtkwaliteit op initiatief

Naast de invloed van het toekomstige verkeer op de luchtkwaliteit, moet ook gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Op basis van achtergrondwaarden kan achterhaald worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten (aan de Cederlaan en Beukenlaan) zijn middels de NSL-monitoringstool (NSL: Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) achterhaald. Geconcludeerd kan worden dat de achtergrondwaarden met betrekking tot stikstof en fijnstof (ruim) onder de normen liggen.

Om deze reden kan worden gezegd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat (in het kader van luchtkwaliteit) ter plaatse van de toekomstige woningen.

2. Microklimaat omgeving

Het project is onderworpen aan een grondige analyse voor schaduwwerking en windstudie. Voor de bestaande omwonenden is er geen hinder wat betreft schaduwwerking door de toren. De windstudie wijst uit dat, door de specifieke vorm van de toren, dit gunstig bijdraagt aan de kwaliteit van de publieke ruimte op maaiveld en verhoogd maaiveld. Tevens door de specifieke vorm van de toren zijn de terrassen gericht naar de hoeken van de bebouwing en niet frontaal op de tuinen, waardoor privacy door inkijk beperkt wordt.

3. Duurzaamheid van het gebouw

Bijzondere aandacht gaat in dit ontwerp uit naar het casco en de toekomstwaarde van dit gebouw. Immers een lange levensduur voor de gebouwen staat voorop. Flexibiliteit en aanpasbaarheid zijn basisbegrippen; transformatie van de functionaliteit in de toekomst moet mogelijk zijn. Er zullen materialenpaspoorten opgesteld worden die worden ondergebracht bij Madaster. Eigendom en toegang tot de informatie van het materialenpaspoort wordt bij oplevering overgedragen aan de eigenaar. Het materialenpaspoort is een logboek waarin staat welke materialen zijn toegepast en wat de milieu-impact en herkomst van deze materialen is. Daarnaast een BIM-model en eventueel een handleiding voor hoe te demonteren.

Los van de circulariteit van het gebouw staat ook het klimaatadaptief inrichten van het perceel en het bijdragen aan de energietransitie hoog in het vaandel. Zo worden de woningen binnen het Drukkerijkwartier aardgasloos opgeleverd. Voor het verwarmen en koelen wordt gedacht aan installaties als een warmtenet, een Warmte Koude Opslag (WKO) of lucht-water warmtepompen. De nieuwbouw zal voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Wat betreft het klimaatadaptief inrichtingen van het perceel wordt met name gedacht aan het groen inrichten van het plangebied. Hierbij gaat het zowel om groen tussen de gebouwen, maar ook op en tegen de woningen en gebouwen zelf.

4. Luchtverkeer en externe veiligheid

Met betrekking tot luchtverkeer dient rekening te worden gehouden met de maximaal toegestane hoogtes binnen het plangebied. Voor onderhavige ontwikkeling is met name het IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface) relevant. Dit is een zone die is bedoeld om vliegtuigen die in het circuit vliegen (circuitverkeer), voorafgaand aan de landing, te beschermen tegen hoge objecten. Het betreft een zone van 4 km rond de landingsbaan waar maximaal 44 meter hoog mag worden gebouwd. Buiten deze zone gaat de maximaal toegestane bouwhoogte geleidelijk omhoog. Gezien de hoogste bebouwing (toren aan de westzijde van het plangebied) maximaal 45 meter hoog is, zijn er geen problemen met betrekking tot de IHCS.

D. Maatschappelijke criteria

1. De leefbaarheid

Maatschappelijk moet worden getoetst of het betreffende project een positieve bijdrage levert aan het leefklimaat. Bij het stapelen van programma's is er over het algemeen sprake van meer gezamenlijke beheersopgaven door de aanwezigheid van meer algemene ruimtes. Er moet daarom op voorhand worden nagedacht over hoe er wordt omgegaan met het schoon, heel en veilig houden van de (semi)openbare leefomgeving. Met de integrale gebiedsontwikkeling wordt over de plangrenzen heen gekeken en gestreefd naar een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Door het toevoegen van meer groen, het verwijderen van barrières zoals hekwerken en het maken van aantrekkelijke routes ontstaat een positieve bijdrage aan het leefklimaat. Daarnaast bestaat er meer budget door het realiseren van de toren. Met dit budget wordt een halfverdiepte parkeeroplossing gerealiseerd, wat ook zorgt voor meer verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Door de positionering en oriëntering (raamopeningen) van de gebouwen is er sociale controle op de openbare ruimte.

2. Betrokkenheid bewoners

Voor veel mensen is de dagelijkse woon-en leefomgeving de belangrijkste plek in de stad. Het activeren van bewoners en

belanghebbenden om mee te denken over hun directe leefomgeving is een vanzelfsprekendheid. Vooral daar waar het gaat om concrete hoogbouwplannen, omdat deze veel invloed kunnen hebben op diezelfde leefomgeving. Meetpunt voor succes is het verkrijgen van voldoende draagvlak, waarbij nieuwbouwprojecten ook echt iets moeten toevoegen aan een gebied.

Door de afstand ten opzichte van de bestaande grondgebonden woningen en de specifieke vorm van de te realiseren toren (die inkijk vermindert) is rekening gehouden met de input van de omwonenden uit het participatietraject. Daarmee wordt gestreefd naar een goede balans tussen stedelijke verdichting en de individuele belangen van de bestaande bewoners.

Daarbij komt dat het gebied omgeven is door doorstroomwegen, waardoor het een wat geïsoleerde ligging heeft. Middels het planvoornemen wordt het gebied 'geactiveerd' voor de buurt.

3. Adressering

Hoogbouw geeft identiteit aan de plek waar mensen wonen en werken. Om deze herkenbaar te houden is het belangrijk dat de hoogbouw een herkenbare en aansprekende naam heeft en deze ook in de adressering terugkomt. Hier woont men in het Drukkerijkwartier.

Inleiding

Enkele jaren geleden, ten tijde van de planvorming voor het terrein waar voorheen Philips Packaging stond, hebben in het kader van de Samenspraak 'Maak het Mee' diverse gesprekken plaatsgevonden met de omwonenden van het terrein. De gesprekken gingen o.a. over de herontwikkelingsplannen waaronder de voorgesteld ruimtelijk stedenbouwkundige opzet en bouwvolumes. Sommige omwonenden hadden alternatieven aangedragen, die echter nooit heel concreet met tekeningen zijn ingediend. Deze alternatieven zijn enkel mondeling besproken met de gemeente en de initiatiefnemer. Vervolgens zijn ze besproken binnen het projectteam met interne en externe adviseurs. De conclusie was dat deze alternatieven geen goede stedenbouwkundige invulling waren van de locatie Cederlaan. In deze memo is ingegaan op de ruimtelijke afweging en de gevolgen voor het geluid ten aanzien van de aangedragen alternatieven.

Ruimtelijke afweging voor het plan zelf

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw aan de Cederlaan 2 in Eindhoven. In totaal zullen maximaal 242 woningen worden gerealiseerd waarbij er een grote verscheidenheid in woningtypen zal zijn. Er zullen zowel grondgebonden gezinswoningen als appartementen worden gerealiseerd. Uit het ontwerpproces met de buurt zijn een aantal conclusies getrokken wat betreft de toekomstige situatie van de woningbouwontwikkeling op de Cederlaan. Gebleken is dat een divers samengestelde buurt het meest populair is. Hierbij gaat het dan over: verschillende leeftijden; verschillende huishoudentypen; en daarom ook: verschillende prijsklassen. Oftewel een 'inclusief' stukje stad: een buurt die voor verschillende doelgroepen interessant én bereikbaar is. Hierin voelen senioren dat ze (nog steeds) middenin de maatschappij staan, en hoeven ze zich niet 'oud' te voelen. Bewoners van lagere en hogere sociale milieus wonen hier samen. Door verschillende ritmes en dagbestedingen zijn hier op elk moment van de dag buurtbewoners die voor wat levendigheid zorgen of iets voor elkaar kunnen betekenen. In figuur 2.2 is het voorlopig stedenbouwkundig plan voor het huidige ontwerp afgebeeld en in figuur 2.3 zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plangebied weergegeven waarop het huidige ontwerp is gebaseerd. Deze uitgangspunten of ontwerpprincipes bestaan uit suggesties voor de zogenoemde 'look and feel' voor het project.

De ontwikkeling ligt tussen de stedelijke herkenningspunten van de wijk Strijp-S en het Evoluon in en zal tussen bestaande structuren worden ingepast. Het ontwerp spitst zich toe op het behouden van het stedelijk karakter en bestaande structuren door onder andere aandacht te besteden aan een representatief front aan de Cederlaan en de routing en opname logisch in te passen in het bestaand stedelijk weefsel. Daarbij wordt ook de eigenzinnige uitstraling die de ontwikkeling zal hebben benoemd in de ontwerpprincipes. Hierbij gaat het om het combineren van het versterken van het historisch perspectief alsmede de woningbouw op de kaart te zetten door een eigenzinnige uitstraling en het opzoeken van spanning in de bebouwing en architectonische uitgangspunten.

Er komen grondgebonden woningen aansluitend aan de Kreugelstraat en Schootsestraat, hogere bebouwing aan de Cederlaan en de toren aan de Cederlaan als schakel tussen de luwe wereld op het binnenterrein en de drukte aan de Cederlaan. De verdichtingsstrategie is beschreven in de 'Omgevingsvisie Eindhoven' waarin het gemeentebestuur o.a. wenst te verdichten rondom HOV-assen. De Cederlaan is onderdeel van een dergelijke HOV-verbinding. Daarom is gekozen om hier meer stedelijke bebouwing te plaatsen in combinatie met een toren als hoogteaccent. Het geïsoleerd gelegen gebied tussen de Ring, Strijp S en de Cederlaan krijgt daarmee een eigen identiteit. Dit wordt ondersteund door de sheddaken die in het gehele gebied terugkomen. Deze zijn door bewoners geïntroduceerd als referentie naar het kenmerkende dakenlandschap van Eindhoven Packaging.



CEDERLAAN ALS REPRESENTATIEVE STADSBOULEVARD

een stadstribune met uitdagende volumeopbouw en samenwerking tussen de bouwblokken



ENSEMBLE STRUCTUUR

verschillende gebouwen met verschillende woonvormen voor een gemengd woonmilieu maar met een samenhangende architectuur, eenduidig in uitstraling en volume-opbouw.



HELDERE VOLUMES

bebouwing in heldere volumes, passend bij de oorspronkelijke fabriek



BENADRUKKEN EIGENZINNIGHEID

onderscheid versterken tussen historisch lint en ensemble, zichtbaarheid, met respect voor omgeving, het op de kaart zetten



FORMELE ROOILIJN

de balans zoeken tussen de formele rooilijn van de stadsboulevard en de schaalverkleining en speelsheid in het ontwerp.



SPECIFIEKE SPANNING

spanning opzoeken door op enkele weloventvogen plekken de confrontatie aan te gaan



HORIZONTALE BASIS

een horizontale basis aan de Cederlaan, met voldoende boeiende uitstraling en opbouw als toevoeging



AANHAKEN OP OORSPRONKELIJKE ARCHITECTUUR

de oorspronkelijke architectuur als sterke identiteit inzetten met specifiek aandacht voor de de sheddaken



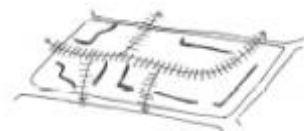
POSITIONERING VOLGENS BASISGRID

aanhouden van een zekere rationaliteit in opbouw, met in gedachten de fabrieksterreinen uit de wederopbouw



DOORLOPEND MAAVELD

de transformatie van het gebied en de omgeving vragen om een nieuw perspectief op de openbare ruimte



ROUTING EN OPNAME

aandacht voor routing en opname in het stedelijk weefsel



Door de sterke toename van 1-persoonshuishoudens en senioren is er een grote opgave voor de realisatie van (kleinere) wooneenheden ontstaan. Het initiatief bevat circa 178 appartementen en voorziet hiermee in deze kwalitatieve behoefte. Daarnaast bestaat er binnen de ring van Eindhoven behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen (al wordt ook geconstateerd dat de ruimte om deze te realiseren zeer beperkt is). Het initiatief speelt in op deze behoefte door circa 64 grondgebonden woningen te realiseren.

Eindhoven kiest voor verdichting met kwaliteit en wil compact bouwen, de hoogte in om groene ruimte te sparen in de rest van de stad. Dit is in 2020 in de eerste Eindhovense omgevingsvisie, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet: 'Eindhoven kloppend hart van Brainport'. Vastgelegd. Deze omgevingsvisie is gemaakt op basis van het toen vastgestelde beleid. Op 26 november 2024 is de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld. Deze omgevingsvisie bouwt voort op de eerste omgevingsvisie en vult deze aan met strategische keuzes en een gebiedsuitwerking.

Conform het Hoogbouwbeleid kent Eindhoven, buiten het Stationsgebied en Binnenstad, overwegend een laagbouwmilieu met hier en daar accenten tot vijf bouwlagen. Dit zijn de S(mall) -categorieën tot maximaal 15 meter bouwhoogte. De M(edium) categorie is de structuur dragende hoogbouw met een maximale bouwhoogte van 45 meter. Deze structuren begeleiden de hoofdwegen en assen.

De voorgestelde toren van het Drukkerijkwartier beperkt zich tot 45 meter en kan aldus worden beschouwd als een toren in de M-categorie.

Deze toren kenmerkt zich als een structuurdruager, begeleidt de Cederlaan (HOV-verbinding) vanaf de ringweg naar het centrum en is daarmee kenmerkend voor de entree vanaf de snelweg tot het centrum van Eindhoven. Daarnaast zal de bebouwing in de zuidwesthoek van het plangebied ook boven de 15 meter uitkomen, waardoor deze bebouwing ook kan worden beschouwd als hoogbouw in de M-categorie. De bebouwing in deze hoek van het plangebied is gesitueerd op de plint waaronder de parkeervoorziening zich bevindt. Deze hoogte is dan ook nodig om in het parkeerdek te voorzien. Daarnaast worden deze hoogten slechts mogelijk gemaakt op een beperkt deel van het plangebied gesitueerd aan de Cederlaan en vormen deze hoogten een overgang van de lagere bebouwing in het oosten van het plangebied naar de toren in het plangebied en het naastgelegen studentencomplex.

Daarnaast willen we benadrukken dat bij de doorstart van het project, in de intakefase, een uitgebreide stedenbouwkundige verkenning is gedaan door stedenbouwkundige Tom van Tuijn en dat er in juni 2021 het nieuwe plan van Tom van Tuijn / AWG is gepresenteerd. Naar aanleiding van de reactie op de plannen vanuit omwonenden is het plan daarna nog wat aangepast aan de randen.

Geluid

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 61 dB ter plaatse van de appartementen in het meest zuidoostelijke blok in het plangebied (1e en 2e etage). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op zestien beoordelingspunten overschreden (meerdere hoogtes). De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden. Omdat niet overal aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan zijn in het onderzoek maatregelen beschouwd. Hogere waarden zijn nodig voor de Beukenlaan en voor de Cederlaan. De berekende geluidbelasting bedraagt respectievelijk maximaal 51 en 61 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie hiervoor het onderzoek. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht mits er in het kader van het gemeentelijk beleid een oplossing wordt gevonden voor geluidsbelasting van de Cederlaan op de appartementen direct aan de Cederlaan in de meest zuidoostelijke hoek van plangebied. In de verdere uitwerking van het ontwerp zal rekening worden gehouden met bovenstaande. Constructies als een serre vormen een mogelijkheid, maar ook het plaatsen van een glazen wand voor bepaalde raamopeningen. Er is geen akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de omliggende woningen, als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies en bijbehorende indirecte hinder op omliggende woningen. De toename van geluid als gevolg van dit extra verkeer is immers afhankelijk van de percentuele toename van verkeer over de omliggende wegen. Bij dit plan komt het af- en aanrijdende verkeer direct uit op de Cederlaan. Dit is al een drukke weg, waardoor de percentuele toename relatief klein is.

De inpandige balkons (loggia's) in de toren zullen volgens de omwonenden tot veel geluidsoverlast leiden. Daarom moeten de balkons daar weg volgens de omwonenden en moet de toren daar lager en moet het plan een andere stedenbouwkundige invulling krijgen.

Ten aanzien van het geluid dat afkomstig is van de inpandige balkons kan het volgende gesteld worden. 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 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 niet leidt tot onevenredige geluidsoverlast voor omwonenden en in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Alternatieven

Wanneer het gemeentebestuur een reële alternatieve locatie voor een plan krijgt aangereikt en dat alternatieve plan past binnen het gemeentelijk beleid, dan mag het gemeentebestuur dit alternatief niet zomaar negeren. Wanneer reële alternatieven niet worden afgewogen, leidt dit tot een gebrekkig besluit. Dit volgt uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 mei 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1264).

Dit betekent echter niet dat de raad dan automatisch ook moet kiezen voor dat reële alternatief. De motivering van het besluit zal dan wel op zijn minst moeten inhouden waarom de gekozen locatie de voorkeur heeft boven het reële alternatief. Echter op 17 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:112, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het feit wanneer dan sprake is van reële alternatieven.

Als een project op zichzelf voor het college aanvaardbaar is, dan kan het bestaan van alternatieven alleen dan tot het onthouden van medewerking nopen, als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Met andere woorden betekent dit dat alternatieven alleen dan kunnen leiden tot aanpassing van het plan, als het een beter plan betreft dan het originele, want gelijkwaardig met aanmerkelijk minder bezwaren is een beter plan.

Hieronder zetten we de mondeling aangedragen alternatieven uiteen met daarbij de motivatie waarom wij van mening zijn dat er geen geval sprake is van een beter plan, ofwel van een gelijkwaardig plan met aanmerkelijk minder bezwaren.

1. Alternatief omwonenden Kreugelstraat

In de zienswijze van inwoners van de Kreugelstraat zijn ‘de alternatieven’ verwoord. Kort samengevat komt het alternatief van deze inwoners op het volgende neer.

“de mogelijkheid tot hoogbouw van maximaal 5 à 6 lagen aan de Cederlaan met aflopende bouwhoogte tot 2 laags aan de aangrenzende percelen van de Kreugelstraat en de Schootsestraat verder te onderzoeken”

“Aangezien er op het terrein voldoende ruimte is om met 5 bouwlagen aan de Cederlaan verdeeld over een langer gedeelte dezelfde economische opbrengst te behalen”

Let op, het gaat hier dus om een alternatief waarin dezelfde aantallen woningen in de categorie sociale huur kunnen worden gerealiseerd en ook de doelstellingen om te verdichten behaald kunnen worden, maar er significant minder overlast op de bestaande omgeving van toepassing is. We roepen de gemeenteraad ook op om geen inpandige balkons toe te staan in het bouwontwerp omdat deze als een klankkast gaan werken met zware geluidshinder tot gevolg.

De reactie van de gemeente was als volgt in de Nota van zienswijzen:

De aangedragen alternatieven zijn wel degelijk onderzocht bij de planvoorbereiding, waarbij die alternatieven zijn voorgelegd aan de architect, de stedenbouwkundige en 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.

In het beroepsschrift van een inwoner van de Kreugelstraat wordt het volgende aangegeven:

“Wij, als direct omwonenden, hebben op meerdere contactmomenten onze wensen, zienswijzen, bezwaren en alternatieven aangeboden aan de gemeente en de ontwikkelaar. In dat alternatief wordt de toren verlaagd tot maximaal 6 verdiepingen met een maximale bouwhoogte van 18 à 20 meter, maar wordt de voorgenomen brede bebouwing direct aan de Cederlaan -verder weg van bestaande laagbouw- opgehoogd tot 6 of 7 woonlagen, terwijl dit 3 tot 4 lagen betreft in de huidige plannen, gelijk aan de hogere bebouwing aan de overkant van de Cederlaan. Door deze bebouwing op te hogen wordt het “verlies” aan woningaanbod door het verlagen van de toren grotendeels of volledig gecompenseerd. Daarnaast zorgt dit voor veel minder hinder voor direct omwonenden en past het stedenbouwkundig veel beter in het gebied waar deze hoge toren echt een uitzondering is.

Het is feitelijk onjuist dat dit alternatief tot een halvering van het aantal woningen zou leiden omdat er in dit alternatief inderdaad 6 woonlagen af gaan van de toren, maar er over een brede strook aan de Cederlaan 2, 3 of zelfs 4 woonlagen bij komen om het verlies van die woningen te compenseren. Dat kan dus in geen geval tot een halvering van het aantal te bebouwen woningen in het plangebied leiden.

Beoordeling alternatief 1

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. Dit alternatief is voorgelegd aan de architect, de stedenbouwkundige en aan een geluidsdeskundige.

Geluid

In het huidige plan kan in het kader van geluid gesteld worden dat de geluidbelasting op de hoogste delen van de toren vrijwel de voorkeurgrenswaarde van 48 dB zal bedragen of 'licht verhoogd' (Noord Brabantlaan max 50 dB en Cederlaan max 52 dB). Een geluidluwe zijde is bij geen van deze appartementen nodig.

In het voorgedragen alternatief vindt er een verplaatsing van (globaal 6 lagen á 6 appartementen per laag =) 36 appartementen van de toren, naar de reeds aanwezige blokken aan de Cederlaan. In dit geval verslechtert de situatie ten aanzien van geluid, dit aangezien het feit dat deze woningen een geluidbelasting hebben van circa 58 dB.¹ Elke woning heeft, hier op basis van het lokale geluidbeleid, een geluidluwe zijde nodig. Dat maakt dat dit geen goed alternatief is.

Architect/Stedenbouwkundig

Om aan een gelijk aantal woningen te komen is een ophoging van drie bouwlagen noodzakelijk. Dit nog los van de woontypologie die daarmee ook zal wijzigen. De drie bouwmassa's aan de Cederlaan zullen daarmee van 12m, 14m en 17meter verhoogd worden naar 21m, 23m en 26meter. Dit is een flinke verhoging van de massa die daarmee ook een forse schaduwwerking met zich mee zal brengen. Dit gaat ten koste van de woonomgeving in het binnenterrein. Het dek zal grotendeels in de schaduw liggen waardoor het verblijven in deze openbare ruimte niet wordt gestimuleerd. Dit komt de sociale cohesie en de ontmoeting in het gebied niet ten goede. Ook de gemeenschappelijke daktuin op de bebouwing van de Cederlaan komt veel hoger te liggen waardoor er naar verwachting ook meer windhinder zal zijn met weer als gevolg dat ook hier een achteruitgang in de leefomgeving zal plaatsvinden ten opzichte van het plan met lagere bebouwing.

Daarnaast is ook hier stedenbouwkundig gekeken naar de inpassing van de massa ten aanzien van de aansluitingen op de bestaande panden. Enerzijds de hoek van de Schootsestraat, onderdeel van een historisch radiaal en anderzijds de 4 laagse massa van het studentencomplex. De overzijde kenmerkt zich door een massa van 5,5 bouwlaag. Daarnaast wordt de overgang in de bebouwing richting het achterterrein ook groter.

De toren vormt de spil tussen 2 werelden; de open ruimte van de studentenwoningen en het intiemere verhoogde maaiveld. Gebouw en directe omgeving zijn hier integraal ontworpen. Er zijn dan ook vele positieve punten te benoemen voor het kiezen van een toren op deze locatie. Het geeft meer kwaliteit aan de openbare ruimte van het totale plangebied.

¹ Zie bijlage bij 20250917 Afweging alternatieven Cederlaan 'Locatie rekenpunten en resultaten Cederlaan-Kastanjelaan-Glaslaan-PSV-laan'

2. Alternatief omwonende Kreugelstraat

Een andere bezwaarmaker woonachtig in de Kreugelstraat geeft in zijn zienswijze op het ontwerp-BP aan:

We hebben de afgelopen jaren tijdens de informatiebijeenkomsten als buurt steeds ons bezwaar kenbaar gemaakt tegen de plannen voor de hoogbouw. We hebben samen met andere buurtbewoners ook steeds onze zorgen geuit en alternatieven aangeboden aan BPD & Vissers & Roelands architecten. Ons idee was om de woontoren te splitsen in twee torens van 6 lagen hoog en deze aan de voorkant van het perceel, tegenover de huidige 4 lagen hoge appartementen te plaatsen.

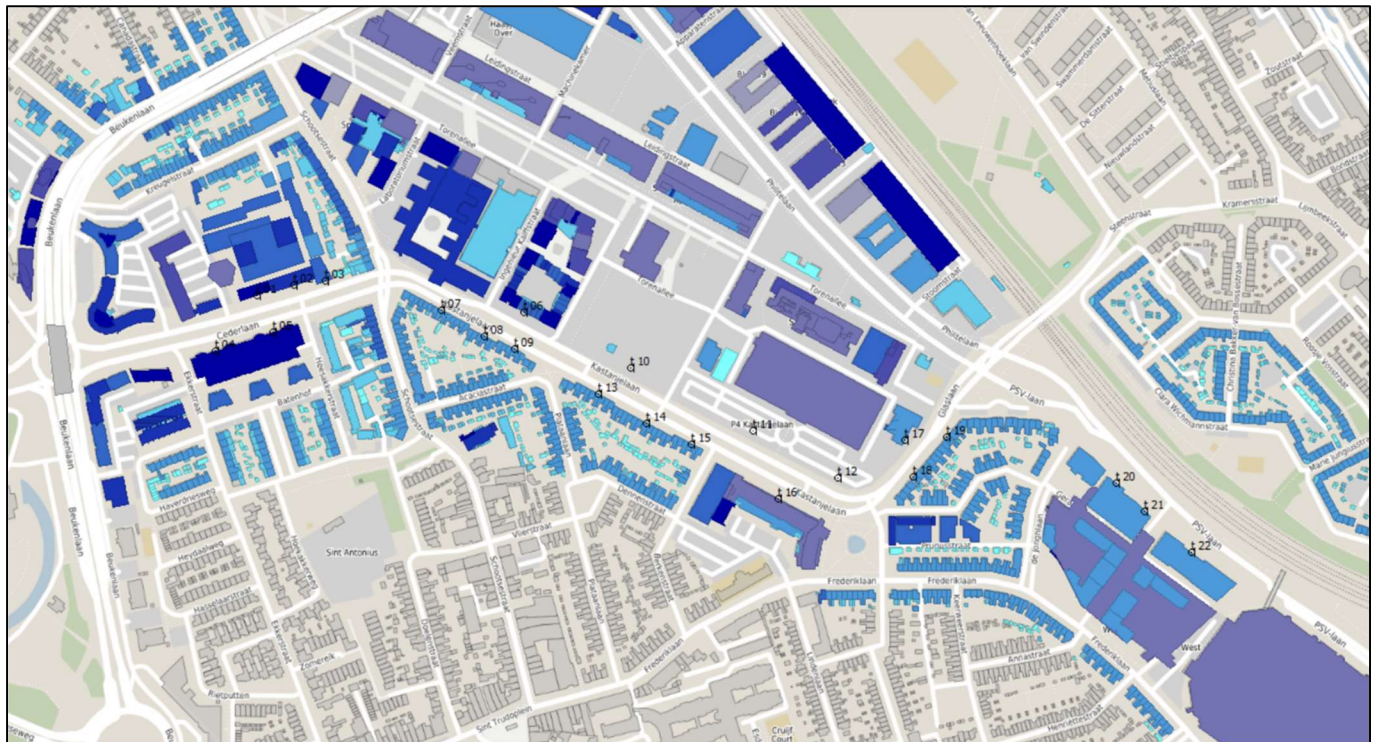
Beoordeling alternatief 2

Het splitsen van een woontoren in twee kleinere volumes zal ten koste gaan van de openbare ruimte in het gebied. Met dit voorstel wordt er een grotere footprint toegepast om een gelijk aantal woningen te realiseren. Bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving met groen, speelplekken en waterberging zijn even belangrijk bij de verdichtingsopgave waar de gemeente Eindhoven als stad voor staat. Torens passen bij een stedelijke omgeving en hebben niet per definitie onevenredige effecten op de naburige percelen. Ook voor toekomstige bewoners zal een passende fijne woonomgeving worden gerealiseerd.

Conclusie

De aangedragen alternatieven zijn wel degelijk afgewogen bij de planvoorbereiding. Zo zijn beide alternatieven voorgelegd aan de architect, de stedenbouwkundige en aan een geluidsdeskundige. De conclusie bij alternatief 1 is dat er meer woningen met een geluidsluwe gevel gerealiseerd zouden moeten worden. Daarnaast zijn er meerdere stedenbouwkundige argumenten om niet te kiezen voor het verhogen van het bouwblok aan de Cederlaan. De conclusie bij alternatief 2 is dat bij een gelijkblijvende oppervlakte aan openbare ruimte en groen het aantal te realiseren woningen bijna gehalveerd zou worden ten opzichte van het huidige plan met daarin een woontoren van 45 meter recht achter de bestaande laagbouw. Omdat de aangedragen alternatieven niet zonder meer leiden tot aanmerkelijk minder bezwaren en daarmee ook niet leiden tot een aanmerkelijk beter plan voor alle partijen en daarmee onvoldoende recht zou doen aan de woningbehoefte en de mogelijkheden binnen het plangebied, is hiervoor niet gekozen.

Locatie rekenpunten en resultaten Cederlaan – Kastanjelaan – Glaslaan – PSV-iaan



Geluidbelasting zonder aftrek

Naam	Omschrijving	Hoogte	Waarde	Referentie	Vershil
t 01_A	Cederlaan	1,5	63,0	59,7	3,3
t 01_B	Cederlaan	4,5	63,6	60,3	3,3
t 01_C	Cederlaan	7,5	63,6	60,3	3,3
t 02_A	Cederlaan	1,5	62,8	59,5	3,3
t 02_B	Cederlaan	4,5	63,5	60,2	3,3
t 02_C	Cederlaan	7,5	63,5	60,2	3,3
t 03_A	Cederlaan	1,5	65,8	62,5	3,3
t 03_B	Cederlaan	4,5	66,0	62,7	3,3
t 03_C	Cederlaan	7,5	65,6	62,3	3,3
t 04_A	Cederlaan	1,5	62,4	59,2	3,2
t 04_B	Cederlaan	4,5	63,1	59,9	3,2
t 04_C	Cederlaan	7,5	63,1	59,9	3,2
t 05_A	Cederlaan	1,5	63,2	59,9	3,3
t 05_B	Cederlaan	4,5	63,8	60,5	3,2
t 05_C	Cederlaan	7,5	63,7	60,5	3,2
t 06_A	Kastanjelaan	1,5	62,5	59,1	3,3
t 06_B	Kastanjelaan	4,5	63,2	59,9	3,3
t 06_C	Kastanjelaan	7,5	63,2	59,9	3,3
t 07_A	Kastanjelaan	1,5	66,8	63,6	3,2
t 07_B	Kastanjelaan	4,5	66,8	63,6	3,2
t 07_C	Kastanjelaan	7,5	66,3	63,1	3,2
t 08_A	Kastanjelaan	1,5	64,7	61,5	3,2
t 08_B	Kastanjelaan	4,5	65,0	61,8	3,2
t 08_C	Kastanjelaan	7,5	64,8	61,6	3,2
t 09_A	Kastanjelaan	1,5	66,0	62,9	3,1
t 09_B	Kastanjelaan	4,5	66,0	62,9	3,1
t 09_C	Kastanjelaan	7,5	65,5	62,3	3,2
t 10_A	Kastanjelaan	1,5	61,8	58,4	3,4
t 10_B	Kastanjelaan	4,5	62,6	59,2	3,3
t 10_C	Kastanjelaan	7,5	62,6	59,3	3,3
t 11_A	Kastanjelaan	1,5	60,7	57,3	3,4
t 11_B	Kastanjelaan	4,5	61,5	58,1	3,4
t 11_C	Kastanjelaan	7,5	61,6	58,2	3,4
t 12_A	Kastanjelaan	1,5	61,3	57,9	3,4
t 12_B	Kastanjelaan	4,5	62,2	58,8	3,4
t 12_C	Kastanjelaan	7,5	62,3	58,9	3,4
t 13_A	Kastanjelaan	1,5	65,7	62,5	3,1
t 13_B	Kastanjelaan	4,5	65,6	62,5	3,1
t 13_C	Kastanjelaan	7,5	65,1	61,9	3,1
t 14_A	Kastanjelaan	1,5	63,6	60,4	3,2
t 14_B	Kastanjelaan	4,5	63,9	60,7	3,2
t 14_C	Kastanjelaan	7,5	63,7	60,5	3,2
t 15_A	Kastanjelaan	1,5	64,1	60,7	3,4
t 15_B	Kastanjelaan	4,5	64,2	60,8	3,4

t 15_C	Kastanjelaan	7,5	63,7	60,3	3,4
t 16_A	Kastanjelaan	1,5	59,8	56,3	3,5
t 16_B	Kastanjelaan	4,5	60,5	57,1	3,4
t 16_C	Kastanjelaan	7,5	60,5	57,1	3,4
t 17_A	Glaslaan	1,5	62,7	59,2	3,5
t 17_B	Glaslaan	4,5	63,5	60,0	3,4
t 17_C	Glaslaan	7,5	63,4	60,0	3,4
t 18_A	Glaslaan	1,5	64,7	61,3	3,4
t 18_B	Glaslaan	4,5	64,8	61,3	3,4
t 18_C	Glaslaan	7,5	64,4	61,0	3,4
t 19_A	Glaslaan	1,5	64,7	61,3	3,4
t 19_B	Glaslaan	4,5	64,9	61,5	3,4
t 19_C	Glaslaan	7,5	64,6	61,2	3,4
t 20_A	PSV-laan	1,5	62,2	58,7	3,5
t 20_B	PSV-laan	4,5	62,8	59,3	3,5
t 20_C	PSV-laan	7,5	62,7	59,2	3,5
t 21_A	PSV-laan	1,5	62,8	59,3	3,5
t 21_B	PSV-laan	4,5	63,3	59,8	3,5
t 21_C	PSV-laan	7,5	63,2	59,7	3,5
t 22_A	PSV-laan	1,5	62,2	58,6	3,5
t 22_B	PSV-laan	4,5	62,7	59,2	3,5
t 22_C	PSV-laan	7,5	62,6	59,1	3,5