

Verslag informatiebijeenkomst ter voorbereiding op herbestemming Hofdijkstraat 1 te Eindhoven

Datum/tijd: Woensdag 3 juli 2019 / 18.30 tot ongeveer 20.15 uur.

Locatie: Eindhoven, Alberdingk Thijmstraat 1 (Stadspaviljoen)

Aanwezig namens gemeente Eindhoven: [REDACTED] (projectmanager)
[REDACTED] (publieksjurist)
[REDACTED] (gebiedscoördinator)

Aanwezig namens Lidl Nederland GmbH: [REDACTED] (manager bouw & vastgoed)
[REDACTED] (vastgoedacquisiteur)
[REDACTED] (medewerker vastgoed)

Adviseurs: [REDACTED] (Tonnaer)
[REDACTED] (Tonnaer)
[REDACTED] (RDM Architecten)

Conform de 'Routeplanner Samenspraak Projectontwikkelaars' van de gemeente Eindhoven wordt invulling gegeven aan het onderdeel samenspraak. Concreet wordt dit ingevuld door het organiseren van een bijeenkomst met vrije inloop met als doel de aanwezigen te informeren vooruitlopend op de formele bestemmingsplanprocedure. Deze procedure wordt na de zomervakantie 2019 opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan 'VIII Stratum Binnen De Ring 20017 (Hofdijkstraat)' te Eindhoven zal ter visie worden gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Medewerkers van Lidl Nederland GmbH, hun adviseurs en de gemeente Eindhoven waren aanwezig om de dialoog met de omwonenden en andere belanghebbenden rondom het plangebied van de Hofdijkstraat 1 te Eindhoven aan te gaan.

De gemeente Eindhoven ondersteunt en faciliteert Lidl Nederland GmbH bij deze bestemmingsplanherziening, bijvoorbeeld bij de advisering met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure op het onderdeel samenspraak en het doorlopen van deze procedure. Na afstemming tussen Lidl Nederland GmbH en de communicatieadviseur van de gemeente Eindhoven is besloten om de uitnodigingen circa 2 weken voorafgaand aan de informatiebijeenkomst te bezorgen bij de omwonenden en andere belanghebbenden in de directe omgeving. Het verspreidingsgebied is weergegeven in de afbeelding hiernaast. Circa 260 woonadressen zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst met betrekking tot de herbestemming van het plangebied aan de Hofdijkstraat 1 te Eindhoven.



De bijeenkomst was opgezet als inloopavond waarbij algemene informatie werd verstrekt over de bestemmingsplanwijziging en een toelichting op de procedures die zullen worden doorlopen. In de zaal konden de aanwezigen informatiestands bezoeken die gericht waren op een tweetal thema's: het ontwerpbestemmingsplan en mogelijke stedenbouwkundige inpassingen ('artist impressions') op basis van de planologisch-juridische kaders c.q. regels die de bestemmingsplanwijziging biedt.

Tijdens de bijeenkomst lagen vragenkaarten in de zaal waarop de aanwezigen vragen, ideeën of opmerkingen konden achterlaten. De input uit de vragenkaarten, met een inhoudelijk antwoord, zijn aan dit verslag toegevoegd, echter persoonsgegevens zijn in het kader van de AVG geanonimiseerd. De gestelde vragen worden nog niet beschouwd als inspraakreacties, maar een weergave van zaken c.q. aspecten die leven onder de omwonenden en belanghebbenden. Tijdens de bestemmingsplanprocedure komt nog een mogelijkheid om een 'formele' zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Weergave algemeen informatiebijeenkomst

Het eigendom van Lidl aan de Hofdijkstraat 1 te Eindhoven is een doorn in het oog voor de omgeving. Op basis van het bestaande bestemmingsplan geldt een bedrijfsbestemming en verkeersbestemming. Dit maakt nu het exploiteren van een bedrijf mogelijk. Echter denken zowel Lidl als gemeente dat deze locatie beter geschikt is voor de realisatie van woningen. Om verdere verpaupering en overlast te voorkomen is het wenselijk dat er een nieuwe invulling wordt gegeven aan dit gebied. Het nieuwe bestemmingsplan maakt dit mogelijk qua gebruiks- en bouw mogelijkheden. Het nieuwe bestemmingsplan geeft de kaders c.q. regels waarop een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden. Hieraan moet door een eventuele ontwikkelaar worden voldaan. Op de informatieavond hebben wij de verschillende vragen uit de wijk beantwoord, sommige vragen hebben bezoekers middels een vragenkaart achtergelaten. Beantwoording van al deze vragen hebben wij hieronder weergegeven.

A. Wat regelt het bestemmingsplan?

In het bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden geregeld. De regels en verbeelding zijn het juridische deel van het bestemmingsplan. Hierin is bepaald wat qua gebruik en bouwen is toegestaan.

B. Wat wordt op basis van het bestemmingsplan (bestemming wonen) toegestaan?

Straks is het mogelijk om het oude bedrijfspand en het parkeerterrein van Lidl te slopen om woningen te gaan realiseren. De voorgevels van de woningen moeten richting de Hofdijkstraat zijn gericht en de tuinen of erven richting de achtertuinen van de naastgelegen woningen aan de Aalsterweg en Anne Bijnsweg. Er mogen ondergrondse parkeerplaatsen in de vorm van een (half)verdiepte parkeerkelder, als onderdeel van het bouwplan, gerealiseerd worden. Ook moet de bestaande Hofdijkstraat getransformeerd worden naar een woonstraat met directe verbinding op de Aalsterweg.

C. Waarom wil Lidl de grond verkopen, ze kunnen toch ook een supermarkt plaatsen of zelf woningen bouwen?

Het bestaande bestemmingsplan staat bouwen van een supermarkt niet toe en is voor de toekomst ook niet wenselijk. Lidl is een supermarktketen en heeft zelf niet als doel heeft om op deze locatie woningen te gaan ontwikkelen. Door de bestemmingsplanherziening wordt woningbouw mogelijk gemaakt zodat Lidl de gronden zou kunnen verkopen aan een projectontwikkelaar t.b.v. woningbouw.

D. Zijn er stedenbouwkundige uitgangspunten, randvoorwaarden of doelstellingen versus kwaliteitsverbetering?

Het uitgangspunt is dat door het toevoegen van woningen de bouwblokkenstructuur ter plaatse van de Hofdijkstraat wordt afgemaakt. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt daarnaast ingestoken op flexibiliteit om te stimuleren dat er een kwaliteitsverbetering plaats kan vinden. Verdere verpaupering, risico voor openbare veiligheid en overlast worden hiermee voorkomen. Daarnaast is er een tekort aan woningen in Eindhoven en wordt er continu gezocht naar locaties waar woningen toegevoegd kunnen worden.

E. Hoe zit het met de parkeerdruk in de wijk en de parkeernorm in het bestemmingsplan?

De parkeerdruk in de wijk is aanwezig en bekend bij de gemeente. Alle parkeerplaatsen welke benodigd zijn voor realisatie van het toekomstige bouwplan dienen te worden gerealiseerd binnen het plangebied. Bij de afgifte van een omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de Nota Parkeernormen 2016 zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet hierin door de mogelijkheid van een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

F. Waarom is een bouwhoogte tot 12 meter mogelijk op het plot van de Hofdijkstraat?

In het ontwerp bestemmingsplan worden de maximale gebruiks- en bouw mogelijkheden geregeld. De maximale bouwhoogte is tot stand gekomen op basis van de omliggende bebouwing. Enerzijds de bebouwing langs de Aalsterweg met een hoogte van circa 9 a 10 meter, anderzijds de nieuwbouwontwikkeling Parc Fontaine met een hoogte van circa 22 meter. Aangezien er nog geen bouwplan beschikbaar is voor de locatie, is op voorhand niet te zeggen of de maximale bouwhoogte ook daadwerkelijk gebruikt zal worden bij realisatie van een nader te bepalen woonprogramma.

- G. Is er de mogelijkheid voor gelaagde woningbouw bijvoorbeeld in de vorm van een terrasflat om te zorgen voor vrij uitzicht vanuit de Anna Bijnsweg?
Het nieuwe bestemmingsplan maakt dit mogelijk echter een bouwplan is nog onbekend. Het nieuwe bestemmingsplan geeft de ruimtelijke kaders in de vorm van bouwregels op basis waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden. Hieraan moet door een eventuele ontwikkelaar worden voldaan.
- H. Kan er gekeken worden naar de verkeerssituatie rondom de Hofdijkstraat, de Anna Bijnsweg en het "achterpad" dat vanaf de Aalsterweg gezien achter de huisnummers 40 tot en met 58 ligt? Dit in combinatie met de ontsluiting van de Aalsterweg en de Stratumsewijk?
De bestaande Hofdijkstraat wordt getransformeerd naar een woonstraat met een directe aansluiting op de Aalsterweg om onder andere sluipverkeer te voorkomen. In de totale beoordeling van de aantrekkende werking van het toekomstig bouwplan, zal in samenwerking met de gemeente onderzoek gedaan dienen te worden naar mogelijke extra verkeersmaatregelen. Verder zal de inrichting van deze wegen in overleg met de gemeente nog nader uitgewerkt worden. Het 'achterpad' zal als onderdeel van de plannen hierbij betrokken worden.
De bestaande sluiproute door de Anna Bijnsweg richting het parkeerterrein van de stadsschouwburg wordt in het kader van een ander project afgesloten. Het gedeelte van de Le Sage ten Broeklaan langs het woningbouwproject Parc Fontaine wordt tot fietspad gereconstrueerd. Hiermee wordt de bestaande sluiproute vanaf de Aalsterweg – Anna Bijnsweg – Le Sage ten Broeklaan – parkeerterrein stadsschouwburg 'geknipt'.
- I. Kan de Anna Bijnsweg worden afgesloten voor verkeer en de Looiakkerstraat?
Het afsluiten van de Anna Bijnsweg voor verkeer zou betekenen dat de woningen en garages van deze straat, en de achterpaden van de woningen / winkels van de Aalsterweg niet meer met de auto bereikbaar zijn. Daarnaast heeft dat gevolgen voor de bereikbaarheid van de woningen in de Le Sage ten Broeklaan. Afsluiten van de Anna Bijnsweg is hierdoor niet mogelijk.
- J. Waarom is noordelijk deel 'fase 2' niet meegenomen in dit bestemmingsplan?
Er zijn voor dit noordelijk deel nog geen concrete plannen. Momenteel zijn er vier eigenaren die nog met elkaar overeenstemming moeten bereiken over de ontwikkeling van dit gebied. Het is maatschappelijk onwenselijk om dit gebied als vier 'losse postzegels' te ontwikkelen dus door de gemeente wordt aangestuurd op een gezamenlijk initiatief voor fase 2. Daarnaast blijft het KPN gebouw nog circa 2-3 jaar in gebruik. Voor het noordelijk deel zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.
- K. Waarover kan de omgeving nog meepraten (zienswijzen)?
Naast zienswijzen en beroep binnen de bestemmingsplanprocedure zijn er in de toekomst nog meerdere toets momenten. Zo zal een projectontwikkelaar in de toekomst haar concrete plan nog moeten presenteren aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die de gemeente zal adviseren.
Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen. De bedoeling van Lidl is om de grond te verkopen aan een ontwikkelaar. Deze zal voor hij kan starten met bouwen een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Hierbij wordt een ontwikkelaar ook gevraagd om de buurt te betrekken. Nadat het besluit verlenen omgevingsvergunning is genomen kunt u deze inzien en bezwaar indienen.
- L. Hoe is de omgeving (omliggende bedrijven/ organisaties en omwonenden) tot dusverre bij het project betrokken (samenspraak)?
Deze bijeenkomst is de eerste mogelijkheid voor samenspraak. Ons doel is om de eerste ideeën te delen en reacties op te halen in de wijk. In het verdere traject wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze door de gemeente Eindhoven bekend worden gemaakt.

M. Wanneer gaat er zichtbaar iets veranderen?

Dit is afhankelijk van de uiteindelijke doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure, de verkoop van de gronden aan een ontwikkelaar en de uiteindelijke ontwikkeling van een bouwplan door een ontwikkelaar.

N. Planning?

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan medio september 2019.

Vaststelling bestemmingsplan 1e kwartaal 2020 (januari/februari 2019). Dit is voor een groot gedeelte afhankelijk van zienswijzen.

Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan is afhankelijk van het moment van vaststelling.

O. Wat is de huidige stand van zaken en hoe is de verdere procedure?

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met diverse instanties waterschap, provincie, trefpuntgroen, Van Abbe stichting. De reacties worden samen met de resultaten van de inloopavond verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen krijgt dan de gelegenheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Eventuele zienswijzen worden voorzien van een gemeentelijk standpunt (nota van zienswijzen). Dit leidt al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan bij vaststelling. Op basis hiervan worden de stukken voorbereid en aangeleverd voor vaststelling door de gemeenteraad. Hiervoor staat een periode van ongeveer 12 weken (termijn van orde). Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt deze opnieuw gepubliceerd en ter inzage gelegd (6 weken). Het is dan voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te stellen. De Raad van State doet uitspraak. Dit kan enige tijd duren (een half jaar tot een jaar). Na de uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan onherroepelijk. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn. Deze werking kan opgeschort worden door het aanvragen van een tijdelijke voorziening. Dit moet eveneens bij de Raad van State gebeuren.

Algemene indrukken inloopavond

Het merendeel van de aanwezigen waren positief over de herontwikkeling van het gebied en zien de wijziging naar een woonbestemming als een verbetering. Er zijn kanttekeningen gemaakt en aanvullende vragen gesteld die verder uitgediept kunnen worden zodat de (mogelijke) bezorgdheid van belanghebbenden, over bijvoorbeeld het bouwvolume of de bouwhoogte, kan worden weggenomen.

Impressie informatiebijeenkomst ter voorbereiding op herbestemming Hofdijkstraat 1 te Eindhoven

Datum/tijd: Woensdag 3 juli 2019 / 18.30 tot ongeveer 20.15 uur.

Locatie: Eindhoven, Alberdingk Thijmstraat 1 (Stadspaviljoen)

