

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst00570
Dossiernummer 24.20.452
B&W beslisdatum 14 mei 2024

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'IX Stratum binnen de Raadsvoorstel Ring 2007 (Hofdijkstraat 1)'

Inleiding

Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'IX Stratum binnen de Ring 2007 (Hofdijkstraat 1)' vastgesteld (raadsnummer 22bsto0321). Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 40 woningen aan de Hofdijkstraat mogelijk.

Tegen het raadsbesluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). De Afdeling heeft de zaak behandeld op zitting op 4 september 2023. Op 3 januari 2024 is een zogenoemde tussenuitspraak gedaan (bestuurlijke lus). Uit de tussenuitspraak blijkt dat de gemeente het bestemmingsplan goed heeft gemotiveerd voor wat betreft onder andere de onderdelen parkeren, bouwvlak, hoogte, groen, hittestress en privacy. Wel is de gemeente opgedragen om met betrekking tot verkeer aan een planregel iets toe te voegen en de gevolgen van de verkeersafwikkeling nader te onderzoeken. Dit met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil. Dit raadsvoorstel geeft uitvoering aan de opdracht van de Afdeling.

- Wettelijke taak
Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 8.51d Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- Onvermijdelijk

Doelstelling

Voldoen aan de opdracht van de Afdeling om zodoende de bouw van max. 40 woningen mogelijk te maken.

Voorstel

1. overeenkomstig de opdracht van de raad van state artikel 3.1, onder e, als volgt aan te passen:



“e. een verkeersontsluiting ten dienste van de woningen ter plaatse van de functieaanduiding ‘verkeer’.”

planregel 3.2.6 aan de regels toe te voegen:

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting aanleg verkeersontsluiting

Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen als bedoeld in lid 3.1. is uitsluitend toegestaan, indien binnen één jaar na gereedmelding van de bouw van de eerste woning wordt voorzien in een verkeersontsluiting ten dienste van de woning(en) ter plaatse van de functieaanduiding "verkeer" met een minimale breedte van 7,6 meter.

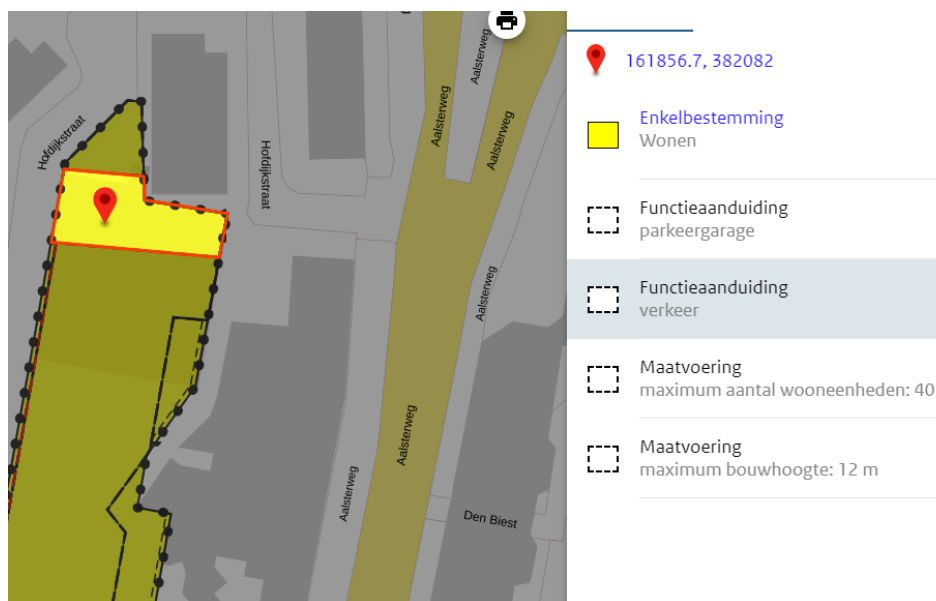
2. het bestemmingsplan IX Stratum binnen de Ring 2007 (Hofdijkstraat 1) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80334-0302.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

- 1.1 *Gezien de tussenuitspraak moet een toevoeging worden aangebracht in de regels van het bestemmingsplan.*

De Afdeling heeft op 3 januari 2024 een zogenoemde tussenuitspraak gedaan. In de tussenuitspraak is de gemeente opgedragen in de regels van het bestemmingsplan een zin toe te voegen.

In het bestemmingsplan 'IX Stratum binnen de Ring 2007 (Hofdijkstraat 1)' is op de verbeelding de functieaanduiding 'verkeer' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag een extra verkeersontsluiting komen vanaf de Hofdijkstraat via de Looiakkerstraat naar de Aalsterweg.



De functieaanduiding verkeer op de verbeelding

Omdat niet uitgesloten is dat ook ergens anders een doorsteek kan komen, heeft de Afdeling de raad de volgende opdracht gegeven:

- *“aan artikel 3.1, onder e van de planregels toe te voegen “ter plaatse van de functieaanduiding verkeer” (...).”*

Daarmee wordt geborgd dat een doorsteek alleen mogelijk is binnen de functieaanduiding ‘verkeer’.

Daarom wordt voorgesteld artikel 3.1, onder e, overeenkomstig de opdracht, als volgt aan te passen:

“e. een verkeersontsluiting ten dienste van de woningen ter plaatse van de functieaanduiding ‘verkeer’.”

Hiermee wordt voldaan aan de opdracht van de Afdeling.

1.2 De verkeersafwikkeling in noordelijke richting (Hofdijkstraat) is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar te achten, mits de verkeersontsluiting die staat aangegeven op de verbeelding wordt gerealiseerd.

Naast een aanpassing van de regels heeft de Afdeling ook aangegeven nader te motiveren of de Hofdijkstraat in noordelijke richting als ontsluiting van het plangebied kan dienen en wat de gevolgen hiervan zijn voor de verkeersafwikkeling in noordelijke richting en of deze aanvaardbaar zijn. Hiervoor is een verkeersonderzoek uitgevoerd.

Dit verkeersonderzoek is uitgevoerd door het verkeerskundig bureau Goudappel. Dit bureau heeft tellingen uitgevoerd in het gebied en een analyse opgesteld met betrekking tot de wegen en kruispunten, met name voor wat betreft het verkeer in noordelijke richting. Het rapport ‘Verkeersonderzoek Hofdijkstraat Eindhoven, Tellingen en analyse d.d.



14 maart 2024' wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd is:

“De ontwikkeling van maximaal 40 woningen op het voormalige Lidl terrein aan de Hofdijkstraat zorgt voor een toename van verkeer in het studiegebied. De extra verkeersbewegingen, als gevolg van de ontwikkeling, zorgen niet voor knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid op wegvak- en kruispuntniveau. Als gevolg van de ontwikkeling gaat extra verkeer rijden in het studiegebied. Op het drukste wegvak blijft de totale intensiteit onder de 500 motorvoertuigen per etmaal. Als gevolg van de extra verkeersbewegingen zijn geen knelpunten op wegvakniveau te verwachten. Ook bij de versmalling op de Hofdijkstraat blijft de intensiteit binnen de streefwaarde in de huidige vormgeving. Echter, is het zicht op tegemoetkomend verkeer beperkt als gevolg van het Trafohuisje, dit kan zorgen voor verkeersonveilige situatie. Tevens kan het voorkomen dat als gevolg van gemotoriseerd verkeer in twee rijrichtingen een (beperkte) wachtrij ontstaat. Hierdoor kan gemotoriseerd verkeer eerder geneigd zijn om uit te rijden via de Anna Bijnsweg, die in de huidige situatie ook gebruikt wordt door gemotoriseerd verkeer die tegen de verplichte rijrichting in rijdt. Dit kan zorgen voor een verkeersonveilige situatie. De ontwikkeling wordt op het wegennet, via de Looiakkerstraat, ontsloten via het kruispunt Aalsterweg - Looiakkerstraat. Met name de linksaf beweging vanuit de Looiakkerstraat kan als complex worden ervaren. Maar als gevolg van het in fases kunnen oprijden van het wegvak, het goede zicht op het overige verkeer in combinatie met de beperkte intensiteit op de Looiakkerstraat kan het kruispunt verkeersveilig op worden gereden. Optioneel kan er een aanpassing gemaakt worden in de inrichting van de opstelruimte voor het verlaten van de Looiakkerstraat tussen het fietspad en de Aalsterweg om het kruispunt. Hierbij zou de halve uitvoegstrook van de Aalsterweg weggehaald worden en duidelijk ingericht worden als opstelruimte.”

Naar aanleiding van deze conclusie is overleg gevoerd met de Afdeling verkeer en het verkeerskundig bureau Goudappel, omdat een potentiële verkeersonveilige situatie is geconstateerd bij de Anna Bijnsweg (tegen eenrichtingverkeer inrijden) en de Looiakkerstraat (te weinig zicht vanwege trafohuisje).

Zo is de optie bekeken of het mogelijk is om de Anna Bijnsweg anders in te richten, zodat hier in twee richtingen gereden kan worden. De Lidl is hiervan voorstander. Dit gaat echter ten koste van parkeerplaatsen aan de Anna Bijnsweg en deze optie is voor de bewoners aan de Anna Bijnsweg niet wenselijk. Deze optie is daarom vervallen.



Goudappel heeft aangegeven dat deze verkeersonveilige situaties zich niet zullen voordoen als de verkeersontsluiting wordt gerealiseerd die al voorzien is in het bestemmingsplan.

Vanuit verkeersveiligheid is het gewenst dat deze ontsluiting er ook daadwerkelijk komt nadat de woningen zijn gerealiseerd. Met het opnemen van een zogenoemde voorwaardelijke verplichting in de planregels voor het moeten realiseren van de verkeersontsluiting wordt zeker gesteld dat sprake is van een verkeersveilige situatie. Daarbij heeft Goudappel (ook) geadviseerd een minimaal profiel van deze verkeersontsluiting aan te houden van 7,6 meter.

Daarom wordt voorgesteld planregel 3.2.6 aan de regels toe te voegen:

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting aanleg verkeersontsluiting

Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen als bedoeld in lid 3.1. is uitsluitend toegestaan, indien binnen één jaar na gereedmelding van de bouw van de eerste woning wordt voorzien in een verkeersontsluiting ten dienste van de woning(en) ter plaatse van de functieaanduiding "verkeer" met een minimale breedte van 7,6 meter.

Kanttekeningen

1.1 Er blijft altijd een risico op vernietiging in einduitspraak.

Met deze wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan de opdracht in de tussenuitspraak van de Afdeling. Over het algemeen zal dit leiden tot een uitspraak, waarbij het bestemmingsplan in stand blijft, maar enig risico is niet uit te sluiten.

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via leges en de anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt verzonden naar de Afdeling en de bewoners die beroep hebben ingesteld. Daarnaast wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan fysiek beschikbaar zijn bij het Inwonersplein en digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is aangegeven welke beroepsmogelijkheden (alleen ten aanzien van de wijzigingen) er zijn. De Afdeling stelt degenen die beroep hebben ingesteld in de gelegenheid om te reageren op het gewijzigde bestemmingsplan. Vervolgens zal de Afdeling een einduitspraak doen.



Planning en uitvoering

Het is niet bekend binnen welke termijn de Afdeling een nieuwe uitspraak zal doen. Dit varieert van 6 weken tot 3 maanden met soms een uitloop tot een jaar. Voor het bestemmingsplan aan de Hofdijkstraat is de verwachting dat binnen 3 maanden een einduitspraak kan worden gedaan, omdat het een vrij eenvoudige herstelopdracht is.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Gewijzigd bestemmingsplan IX Stratum binnen de Ring 2007 (Hofdijkstraat 1) naar aanleiding van tussenuitspraak Raad van State
- Uitspraak Afdeling
- Verkeersonderzoek Goudappel maart 2024

- De bijlagen worden meegestuurd
- De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst00570
Dossiernummer 24.20.452
B&W beslisdatum 14 mei 2024

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'IX Stratum binnen de Raadsvoorstel Ring 2007 (Hofdijkstraat 1)'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024;
overwegende dat,

- het bestemmingsplan IX Stratum binnen de Ring 2007 (Hofdijkstraat 1) op 24 mei 2022 is vastgesteld;
- tegen dit besluit beroep is ingesteld;
- de zaak door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder Afdeling) ter zitting is behandeld op 4 september 2023;
- met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil op 3 januari 2024 tussenuitspraak (tussen uitspraak 3 januari 2023: ECLI:NL:RVS:2024:4) is gedaan met toepassing van artikel 8.51d van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij de raad is opgedragen een gebruik in het besluit te herstellen;
- gelet op de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. overeenkomstig de opdracht van de raad van state artikel 3.1, onder e als volgt aan te passen:
 - "e. een verkeersontsluiting ten dienste van de woningen ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer'.";
 - planregel 3.2.6 aan de regels toe te voegen:
*3.2.6 Voorwaardelijke verplichting aanleg verkeersontsluiting
Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen als bedoeld in lid 3.1. is uitsluitend toegestaan, indien binnen één jaar na gereedmelding van de bouw van de eerste woning wordt voorzien in een verkeersontsluiting ten dienste van de woning(en) ter plaatse van de functieaanduiding "verkeer" met een minimale breedte van 7,6 meter.*



2. het bestemmingsplan IX Stratum binnen de Ring 2007 (Hofdijkstraat 1) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80334-0302.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd 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 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 mei 2024.

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Bestemmingsplan: IX Stratum binnen de Ring 2007
(Hofdijkstraat 1)**

gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

6686517

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Bewoner Le Sage ten Broeklaan	5
2.2	VvE Parc Fontaine	7
2.3	Bewoner Aalsterweg	9
2.4	Bewoners Anna Bijsweg	13
2.5	Bewoner Aalsterweg	16
2.6	Bewoner Aalsterweg	17
2.7	Bewoner Looiakkerstraat	18
3	Ambtshalve wijzigingen	22
3.1	Nota Actualisatie parkeernormen 2019	22
3.2	Waterberging	22
4	Conclusie	23
4.1	Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	23
4.1.1	Toelichting	23
4.1.2	Regels	23
4.1.3	Verbeelding	23
4.2	Ambtshalve wijzigingen	23
4.2.1	Toelichting	23
4.2.2	Regels	24

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan IX Stratum binnen de Ring 2007 (Hofdijkstraat 1).

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van het plan tot het realiseren van (maximaal 40) woningen op het terrein gelegen tussen de Aalsterweg en de Hofdijkstraat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 9 september 2021 tot en met woensdag 20 oktober 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de Staatscourant en in Groot Eindhoven van woensdag 8 september 2021 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 10 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Tot slot dient het bestemmingsplan nog geactualiseerd te worden. Dit zijn de ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 3.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan IX Stratum binnen de Ring 2007 (Hofdijkstraat 1) zijn 10 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 naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen in een aparte bijlagen opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

	Naam	Adres	Woonplaats	Datum brief	Datum ontvangst
1	Bewoner	Le Sage ten Broeklaan	5615 CS Eindhoven	5 oktober 2021	5 oktober 2021
2	VvE Parc Fontaine/A.F.J.L. van Griensven	Le Sage ten Broeklaan	5615 CP Eindhoven	13 oktober 2021	13 oktober 2021
3	Bewoner	Aalsterweg	5616 CG Eindhoven	18 oktober 2021	18 oktober 2021
4	Bewoner	Anna Bijnsweg	5615 CL Eindhoven	7 oktober 2021	20 oktober 2021
5	Bewoner	Anna Bijnsweg	5615 CL Eindhoven	7 oktober 2021	21 oktober 2021
6	Bewoner	Anna Bijnsweg	5615 CL Eindhoven	7 oktober 2021	21 oktober 2021
7	Bewoner	Aalsterweg	5615 CG Eindhoven	19 oktober 2021	19 oktober 2021
8	Bewoner	Aalsterweg	5615 CE Eindhoven	19 oktober 2021	19 oktober 2021
9	Bewoner	Looiakkerstraat	5615 CK Eindhoven	20 oktober 2021	20 oktober 2021
10	Bewoner	Anna Bijnsweg	5615 CL Eindhoven	21 oktober 2021	21 oktober 2021

2.1 Bewoner Le Sage ten Broeklaan

1. Gebied in geheel regelen

De bestemming van de hele hoek zou in één keer geregeld moeten worden. (inclusief KPN-gebouw en garageboxen).

Gemeentelijk standpunt

De gemeente en de initiatiefnemer van het plan zijn beiden geen eigenaar van de omliggende gronden (KPN, garageboxen). Het ontbreekt aan zeggenschap ter zake de mogelijke bestemming van die gronden en daarom kan niet (zomaar) voor deze hele hoek een bestemmingsplan worden opgesteld. Dit neemt niet weg dat wel op basis van een mogelijke stedenbouwkundige uitwerking duidelijk is dat het nu voorliggende plan (dat een initiatief is van Lidl) kan worden gerealiseerd, zodanig dat er ook nog ruimte is om de rest van het gebied te ontwikkelen. Het voorliggende plan staat aldus niet in de weg aan een toekomstige herontwikkeling van de hoek zoals bedoeld door indiener.

2. Er is sprake van een maximale invulling van de grond.

Alle voorbeelden in verband met parkeren gaan uit van maximale invulling van dit stukje grond.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan bevat een maximaal mogelijke stedenbouwkundige invulling van dit stukje grond en dat daarmee ook wordt voldaan aan het uitgangspunt om die maximale invulling als uitgangspunt te hanteren. Dat betekent ook dat alle onderzoeken en dergelijke uit moeten gaan van een maximale planologische invulling. Dit geldt uiteraard ook voor het parkeeraspect.

3. Er zouden uitsluitend grondgebonden woningen komen.

Er is voorgespiegeld dat er uitsluitend grondgebonden woningen zouden komen.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan is altijd uitgegaan van een maximale invulling van maximaal 40 woningen, waarbij een invulling met appartementen ook altijd mogelijk is geweest. Op de informatieavond in 2019 zijn in dat kader ook meerdere mogelijke varianten gepresenteerd: zowel van appartementen als van grondgebonden woningen. Voor de volledigheid zijn de varianten die zijn gepresenteerd tijdens de informatie-avond toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting en ook vertaald in de toelichting behorend bij dit bestemmingsplan.

4. Het bouwblok staat op korte afstand van bestaande woningen.

Het massale blok staat op korte afstand van een bestaande woning.

Gemeentelijk standpunt

Het bouwblok met hoogte 12 meter, 4 bouwlagen staat op de meeste plaatsen op een afstand van 12 meter van achtererfgrens. Uit de plankaart in combinatie met de planregels volgt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd met in achtname van de maximale bouwhoogtes zoals aangeduid op de verbeelding. Daarmee is gewaarborgd dat op voldoende afstand tot de bestaande woningen wordt gebouwd en dat ook sprake is van een acceptabele beperking van de bouw mogelijkheden.

Van belang is dat zowel voor wat betreft grondgebonden als appartementen dezelfde uitgangspunten gelden en dat daarbij in beide situaties sprake is van een gelijke ruimtelijke uitstraling en effect op de omgeving.

Voor het effect op de omgeving heeft een nadere studie plaatsgevonden. Er is onder meer een schaduwstudie uitgevoerd. Die schaduwstudie is uitgevoerd om te onderzoeken of er sprake is van een aanvaardbare situatie voor omliggende objecten in de nabijheid van het plangebied aan de Hofdijkstraat te Eindhoven. De conclusie is dat geen onaanvaardbare situatie ontstaat voor de objecten in de directe omgeving van de Hofdijkstraat. Voor wat betreft het object aan de Looiakkerstraat 1 geldt dat in vergelijking met de huidige situatie geen sprake is van een wijziging/verslechtering.

In aansluiting op voormelde studie heeft vervolgens ook nog een studie plaatsgevonden naar de zogenaamde zichtlijnen ("zichtlijnenstudie", versie januari 2022). In die studie is aan de hand van modellen inzichtelijk gemaakt wat de afstand zal zijn van de reeds bestaande woning tot de nieuw te realiseren woningen. Daarbij is uitgegaan van een mogelijkheid dat het plan maximaal wordt ingevuld. Uit die studie volgt eveneens dat de afstanden en de inpassing van het plan in de omgeving past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende plan is daarmee vanuit planologisch als stedenbouwkundig oogpunt acceptabel.

5. Parkeren is onvoldoende geregeld.

Er is nergens geregeld dat de parkeerplaatsen in de parkeergarage verplicht moeten worden afgenomen door de toekomstige gebruikers.

Gemeentelijk standpunt

In artikel 5.1 van de planregels is dwingend opgenomen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Er moeten op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het kan zijn dat er een parkeergarage nodig is om te kunnen voldoen aan de parkeernormen. In dat geval is ook in die mogelijkheid voorzien zodat parkeren vanuit planologisch oogpunt bezien voldoende verzekerd is. In het bestemmingsplan wordt gelet op de regeling van parkeren geen specifieke verplichting opgenomen dat de parkeerplaatsen moeten worden afgenomen. Wel is het zo dat de gemeente de zogenaamde POET-lijst hanteert. POET staat voor parkeren op eigen terrein. Adressen die op de POET-lijst staan komen niet in aanmerking voor een gemeentelijke parkeervergunning.

Conclusie zienswijze

In de toelichting en aan de bijlagen van de toelichting worden de verkavelingsvarianten toegevoegd die zijn gepresenteerd tijdens de informatieavond in 2019. Tevens wordt in de toelichting ingegaan op de zogenaamde "zichtlijnenstudie". Die studie wordt eveneens als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in de juridische delen (regels en verbeelding) van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.2 VvE Parc Fontaine

1. Verkeersontsluiting is niet geregeld.

De verkeersontsluiting is niet geregeld in het bestemmingsplan. Verkeer kan het gebied verlaten via de Anna Bijnsweg of de Looikakkerstraat. De Anna Bijnsweg is éénrichtingsverkeer. De Looiakkersstraat levert verkeerstechnisch problemen op.

Gemeentelijk standpunt

Voorheen was er sprake van een sluiproute vanaf de Anna Bijnsweg, via de Le Sage ten Broeklaan, naar de Dr Schaepmanlaan. Deze sluiproute is inmiddels door de bouw van Parc Fontaine, en het realiseren van een fietspad komen te vervallen.

De zorgen over de verkeersontsluiting zijn gelet op het risico op nieuw sluihverkeer zijn begrijpelijk.

Het plan voor de Hofdijkstraat 1 voorziet in maximaal 40 woningen op een locatie waar voorheen een supermarkt gevestigd was. Het terrein ligt op dit moment braak, maar hier stond een bedrijfsgebouw waarin de supermarkt Lidl zich had gevestigd. Destijds ging het verkeer van en naar de supermarkt via de huidige verkeersinfrastructuur.

Ten opzichte van de situatie met de supermarkt neemt het aantal verkeersbewegingen in aanzienlijke mate af. Het verkeer van de toekomstige woningen kan de huidige verkeersstructuur benutten. Op dit moment is er geen aanleiding om extra of aanvullende maatregelen te nemen met betrekking tot de verkeersontsluiting.

2. Vrachtverkeer kan niet via het tunneltje.

De Anna Bijnsweg is nu eenrichting vanaf de Aalsterweg ook voor vrachtverkeer. Het uitgaand vrachtverkeer moet via een omslachtige route naar de rondweg, omdat het tunneltje bij de rondweg met 3 meter hoog een obstakel is.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe woningen. Dit zal op zich zelf niet zorgen voor meer vrachtverkeer. Het betreft een feitelijk probleem dat er nu al is en wat niet anders wordt met het mogelijk maken van de komst van woningen op deze locatie.

3. Strook grond kan overgedragen worden.

Langs de Hofdijkstraat ligt nog een strook van de VvE Parc Fontaine met de bestemming wonen. Het bestuur van de VvE stelt voor om deze strook te betrekken bij de ontwikkeling van het gehele plan.

Gemeentelijk standpunt

Dit is zeker een goed voorstel. Nadat de woningen zijn gerealiseerd, zal het openbaar gebied heringericht worden. Dit voorstel voor de aankoop van grond zal betrokken worden op het moment dat gekeken gaat worden naar de herinrichting van de Hofdijkstraat.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.3 Bewoner Aalsterweg

1. Bouwhoogte

De bouwhoogte en de bebouwingsdichtheid zorgen voor een aantasting van de privacy van de aangrenzende woningen.

Vanuit de verdiepingen wordt direct in de tuin gekeken.

Er is geen onderzoek gevonden die de zorgen over de schaduwwerking wegneemt.

Gemeentelijk standpunt

Stedenbouwkundig aanvaardbaar

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om binnen het bouwvlak en de planregels te komen tot bebouwing. Gelet op de omvang van het plangebied en de ligging zijn de bouwmogelijkheden vanuit planologisch oogpunt acceptabel.

Door de bouwmogelijkheden wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de omliggende bebouwing.

Voor wat betreft de bouwhoogte is van belang dat die is afgestemd op de bestaande bebouwing en ontwikkelingen in de (directe) omgeving. De hoogte van 12 meter is onder andere het resultaat van een door de gemeente weergegeven 'opgaande bebouwingshoogte' vanuit de Aalsterweg. De bouwhoogte is overigens gemaximaliseerd op 12 meter en dat is voor die locatie zeker niet onacceptabel.

Aanvullende regels privacy

Om een aantasting van de privacy van de aangrenzende woningen zoveel mogelijk te voorkomen, worden aanvullende regels opgenomen in het bestemmingsplan.

Groene erfafscheiding

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt een groene erfafscheiding gewenst geacht tussen echter de voorkeur gegeven aan een groene erfafscheiding, maar om dit wel op te nemen als voorwaarde in de bouwregels.

Hiertoe wordt *het begrip groene erfafscheiding* toegevoegd aan artikel 1:

'een hekwerk met opgaand groen of een haag in combinatie met ondergeschikt metselwerk;'

En aan de bouwregels behorend bij de bestemming wonen wordt toegevoegd:

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting

a. Het realiseren en in stand houden van de bebouwing als bedoeld in lid 3.2.1 is uitsluitend toegestaan, indien binnen een jaar na gereed melding van de bouw van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', een groene erfafscheiding met een minimale hoogte van 2 meter wordt gerealiseerd en in stand gehouden..

Aan de verbeelding toevoegen specifieke bouwaanduiding -1 bij de gronden die grenzen aan bestaande percelen.

Balkons

Om meer rekening te houden met de bestaande woningen is het gewenst om bij een variant met balkons in ieder geval een afstand voor te schrijven van 6 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens van de bestaande woningen.

Hiertoe wordt een aanpassing van de regels voorgesteld.

Aan artikel 1 van de regels het begrip *balkon* toevoegen aan de regels luidende: “*buiten de gevel stekende constructieve open buitenruimte van een gebouw die niet verbonden is met de begane grond of een aan- of uitbouw.*”

Vervolgens wordt de volgende bouwregel toegevoegd onder 3.2.4

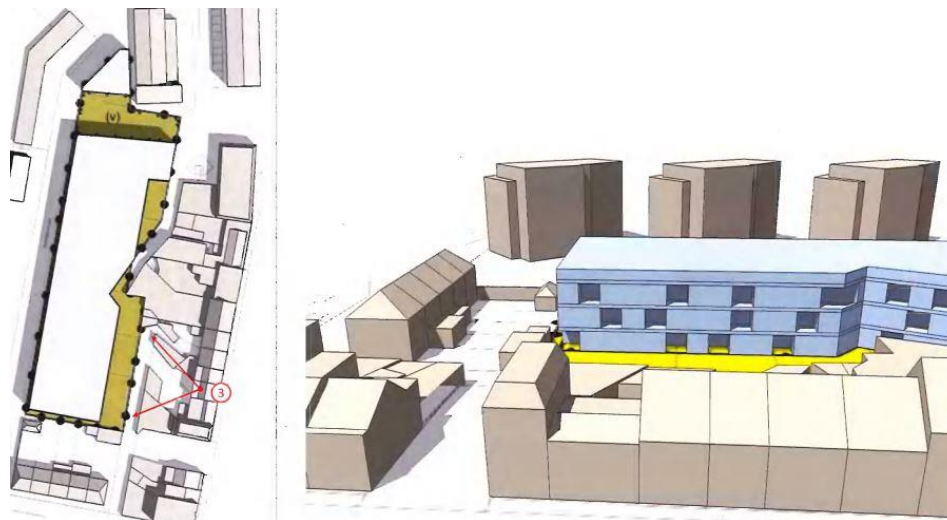
Balkons

Voor balkons geldt dat de afstand tussen het balkon en de erfgrens van bestaande woningen minimaal 6 meter dient te bedragen.

Zichtlijnen maximale planologische invulling

Er heeft een studie plaatsgevonden naar de zogenaamde zichtlijnen (“zichtlijnenstudie”, versie januari 2022). In die studie is aan de hand van modellen inzichtelijk gemaakt wat de afstand zal zijn van de reeds bestaande woning tot de nieuw te realiseren woningen. Daarbij is uitgegaan van een mogelijkheid dat het plan maximaal wordt ingevuld. Uit die studie volgt eveneens dat de afstanden en de inpassing van het plan in de omgeving past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Ter illustratie is in deze nota opgenomen de kaart waarop de afstanden tussen de bestaande woningen en de bestemmingsgrens en het bouwvlak in het voorliggende plan inzichtelijk wordt gemaakt.



Figuur: Zicht vanuit de Aalsterweg op de maximale variant (appartementen)

Bezonningsonderzoek

Het bezonningsonderzoek of schaduwstudie is opgenomen als bijlage 5 van de toelichting.

2. Parkeren en verkeer

- a. Er is onvoldoende rekening gehouden met hoeveelheid parkeervoorzieningen en verkeersbewegingen. Er is geen rekening gehouden met parkeervoorzieningen bij aan huisgebonden beroepen.
- b. Parkeervoorzieningen worden benut door bewoners als deze geen parkeergelegenheid hebben binnen plangebied.
- c. Er is geen verkeerscirculatieplan aangetroffen dat een overzicht geeft van het verkeer.

Gemeentelijk standpunt

- a. De parkeerbehoefte (auto en fiets) zal bepaald worden aan de hand van het vigerende parkeerbeleid. Hierbij is terugdringen van autobezit en deelmobiliteit uitgangspunt.
- b. Er is geen aanleiding om aan- huis-gebonden beroepen apart mee te nemen bij de parkeervoorzieningen. Deze beroepen worden meestal overdag uitgeoefend. Dan zijn er over het algemeen ook meer dan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.
- c. Er is geen aanleiding om een nieuw verkeerscirculatieplan op te stellen. Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van 40 extra woningen is relatief beperkt. (zie ook het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 2.2. onder 1.)

3. Klimaat

De bouw van woningen zal luchtstromen blokkeren, waardoor lucht uit de groene longen van Eindhoven hier niet komen. Dit leidt tot hittestress. Vanuit klimaat zou de parkeerplaats gebruikt kunnen worden om het Stadswandelpark uit te breiden.

Gemeentelijk standpunt

Op dit moment is sprake van een parkeerplaats met verharding. Voor de hittestress maakt het weinig verschil of er sprake is van asfalt van een parkeerplaats of van woningen waarbij het verhard oppervlakte als gevolg van woningen mogelijk minder kan zijn dan het voorheen bestaande verharde oppervlakte.

Overigens is een thema als klimaat en klimaatadaptatie een onderwerp waarvoor beleid is voor stad als geheel.

Een kleine woningbouwlocatie maakt overigens geen tot weinig verschil op het niveau van de gehele stad en daarbij geldt dat ook niet is gebleken dat het voorliggende plan niet zou passen binnen dat beleid.

4. Bomen

Er zijn grote bomen aanwezig op de perceelsgrens van de parkeerplaats. Deze bomen zouden behouden moeten worden. Verzocht wordt het bestemmingsplan zo aan te passen dat deze bomen behouden kunnen blijven.

Gemeentelijk standpunt

In de omgeving zijn alleen basisbomen aanwezig. Er zijn geen monumentale bomen en waardevolle particuliere bomen in het plangebied aanwezig. Zie ook onderstaande afbeelding. De groene stipjes zijn basisbomen.



Conclusie zienswijze

De zienswijze onder punt 1 leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond geacht

2.4 Bewoners Anna Bijnsweg

Zienswijze 4, 5, 6 en 10 zijn gelijkloidend:

1. Bouwhoogte

De bewoners pleiten voor maximaal drie bouwlagen en trapsgewijs lager richting de huizen op de Anna Bijnsweg.

Ook zouden blinde muren moeten komen in de richting van de tuinen van de Anna Bijnsweg.

In het bouwplan lijkt geen rekening te worden gehouden met de bestaande woningen.

Gemeentelijk standpunt

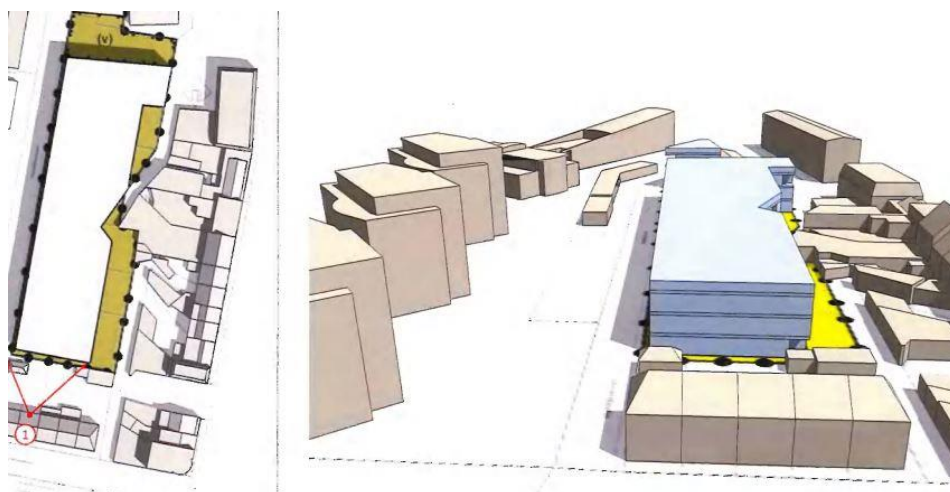
Stedenbouwkundig aanvaardbaar

Het aantal bouwlagen is niet bepalend; het gaat immers om de maximaal toegestane bouwhoogte. Die bouwhoogte is maximaal 12 meter en op basis van de ligging en afstand tot de woningen, de gebouwen in de omgeving en het stedenbouwkundige beeld is die hoogte vanuit planologisch oogpunt acceptabel. Het beperken van het aantal bouwlagen is in die zin dan ook niet nodig; zeker niet nu het aantal bouwlagen ook niets zegt over de maximale hoogte.

Zichtlijnen maximale planologische invulling

Er heeft een studie plaatsgevonden naar de zogenaamde zichtlijnen ("zichtlijnenstudie", versie januari 2022). In die studie is aan de hand van modellen inzichtelijk gemaakt wat de afstand zal zijn van de reeds bestaande woning tot de nieuw te realiseren woningen. Daarbij is uitgegaan van een mogelijkheid dat het plan maximaal wordt ingevuld. Uit die studie volgt eveneens dat de afstanden en de inpassing van het plan in de omgeving past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Ter illustratie is in deze nota opgenomen de kaart waarop de afstanden tussen de bestaande woningen en de bestemmingsgrens en het bouwvlak in het voorliggende plan inzichtelijk wordt gemaakt.



Figuur: Zicht vanuit de Anna Bijnsweg op de maximale variant (appartementen)

Bezonningsonderzoek

Het bezonningsonderzoek of schaduwstudie is opgenomen als bijlage 5 van de toelichting.

Blinde muren

Er wordt gevraagd om een blinde muur op te nemen in de richting van de tuinen aan de Anna Bijnsweg. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt echter de voorkeur gegeven aan een groene erfafscheiding, maar om dit wel op te nemen als voorwaarde in de bouwregels.

Hiertoe wordt *het begrip groene erfafscheiding* toegevoegd aan artikel 1:
een hekwerk met opgaand groen of een haag in combinatie met ondergeschikt metselwerk;

Vervolgens wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Overigens staan er tussen het plangebied en de percelen aan de Anna Bijnsweg schuurtjes en dergelijke. De vraag is in hoeverre een groene erfafscheiding hier echt uitvoerbaar is. De voorwaardelijke verplichting (zie ook zienswijze 2.3. onder 1) zal daarom worden uitgebreid met een afwijkingsbevoegdheid voor een andere oplossing.

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting

- a. *Het realiseren en in stand houden van de bebouwing als bedoeld in lid 3.2.1 is uitsluitend toegestaan, indien binnen een jaar na gereed melding van de bouw van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', een groene erfafscheiding met een minimale hoogte van 2 meter wordt gerealiseerd en in stand gehouden.*
- b. *In afwijking van het bepaalde onder a. kan een groene erfafscheiding achterwege blijven of worden vervangen door een andere erfafscheiding met dien verstande dat privacy van de bestaande percelen niet mag verslechteren.*

Aan de verbeelding toevoegen *specifieke bouwaanduiding -1* bij de gronden die grenzen aan de bestaande percelen.

Balkons

Om meer rekening te houden met de bestaande woningen is het gewenst om bij een variant met balkons in ieder geval een afstand voor te schrijven van 6 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens van de bestaande woningen.

Hiertoe wordt een aanpassing van de regels voorgesteld.

Aan artikel 1 van de regels het begrip *balkon* toevoegen aan de regels luidende: *“buiten de gevel stekende constructieve open buitenruimte van een gebouw die niet verbonden is met de begane grond of een aan- of uitbouw.”*

Vervolgens wordt de volgende bouwregel toegevoegd onder 3.2.4:

Balkons

Voor balkons geldt dat de afstand tussen het balkon en de erfgrens van bestaande woningen minimaal 6 meter dient te bedragen.

2. Verkeer en parkeren

Er is weinig te zien over inrichting van de verkeersstromen. Er zijn nu al problemen met parkeren en verkeer. Verzocht wordt om eerst in overleg met bewoners tot een goed verkeerscirculatieplan te komen.

Een parkeergarage zou geheel verzonken moeten worden met de in- en uitrit aan de Aalsterweg.

Gemeentelijk standpunt

Voor wat betreft verkeer wordt verwezen naar de reactie bij de zienswijze bij 2.2. onder 1 en 2.3. onder 2.

In het ontwerp bestemmingsplan is reeds voorzien in de planologische mogelijkheid tot het realiseren van een parkeergarage. In de planregels wordt dan ook geregeld dat een parkeergarage mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. Er zijn echter wel objectieve voorwaarden gesteld zoals de regel dat de maximale bouwhoogte 2 m mag bedragen en dat ondergronds de diepte van de parkeergarage, gemeten vanaf peil, 5 meter mag bedragen. Concreet betekent dit dat de parkeergarage half-verdiept of geheel verdiept kan worden uitgevoerd.

Conclusie zienswijze

De zienswijze onder punt 1 leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond geacht.

2.5 Bewoner Aalsterweg

1. Wensbeeld noordelijke locatie

In het bestemmingsplan is een wensbeeld meegenomen voor de locatie achter flat van bewoner. Dit deel krijgt een juridische waarde en de status is vaag. Er staat een hoge van 12 meter, maar geen woningen.

Met dit wensbeeld wordt belang geschaad.

Gemeentelijk standpunt

Dit wensbeeld heeft geen enkele juridische status. Het enige is dat hiermee geheel indicatief wordt aangegeven dat er op lange termijn ook voor deze gronden ontwikkelingen te verwachten zijn en hoe deze ontwikkelingen zich zullen verhouden tot het nu voorliggende bestemmingsplan. Aangezien het slechts een wensbeeld is, is besloten om dit wensbeeld uit het bestemmingsplan te halen.

2. Ontsluiting noordelijke locatie

De ontsluiting van de ontwikkeling noordelijke locatie is niet duidelijk. In het wensbeeld wordt een doorgetrokken Hofdijkstraat opgenomen die aansluit op de Aalsterweg en in twee richtingen bereden wordt.

Dit is een onduidelijke aansluiting.

Ontsluiting zou moeten plaatsvinden via de Hofdijkstraat.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling op de locatie die thans nog eigendom is van de Lidl. Voor de noordelijke locatie is nog een sprake van een nieuwe ontwikkeling. Op het moment dat de noordelijke locatie ter hand genomen wordt, zal naar de ontsluiting van dat terrein worden gekeken.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting. Het wensbeeld voor de noordelijke locatie wordt verwijderd. De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het juridische deel van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). De zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.6 Bewoner Aalsterweg

1. Noordelijke locatie

Het opnemen van bebouwing op de noordelijke locatie neemt het uitzicht en privacy weg voor de huidige bewoners aan de Aalsterweg.

Gemeentelijk standpunt

Dit wensbeeld heeft geen enkele juridische status. Het enige is dat hiermee geheel indicatief wordt aangegeven dat er op lange termijn ook voor deze gronden ontwikkelingen te verwachten zijn en hoe deze ontwikkelingen zich zullen verhouden tot het nu voorliggende bestemmingsplan. Aangezien het slechts een wensbeeld is, is besloten om dit wensbeeld uit het bestemmingsplan te halen.

2. Doorsteek Looiakkerstraat Hofdijkstraat

Het is beter om de Hofdijkstraat door te laten lopen in plaats van een doorsteek te maken van de Looiakkerstraat naar de Hofdijkstraat in verband met mogelijk sluipverkeer.

Gemeentelijk standpunt

Deze doorsteek is opgenomen om te voorzien in een verbetering van de verkeersafwikkeling. De doorsteek is bedoeld voor bestemmingsverkeer naar de Hofdijkstraat. Voor sluipverkeer – dat overigens ongewenst is – maakt deze doorsteek niet veel verschil in de afweging om via de Hofdijkstraat te rijden.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting. Het wensbeeld voor de noordelijke locatie wordt verwijderd. De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het juridische deel van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). De zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.7 Bewoner Looiakkerstraat

1. Hoogte en omvang bouwvlak

Het bouwvlak is bijna net zo groot als het plangebied. Met een bouwhoogte van 12 meter. De aangrenzende woningen zijn 2 lagen. Voor dit gebouw is 12 meter hoge appartement onwenselijk. Het is zelfs mogelijk om 4 bouwlagen te realiseren.

Bij het bestemmingsplan van Stratum binnen de Ring heeft de gemeente aangegeven dat op het achterterrein een bouwhoogte van 4 meter is toegestaan.

Voor bouwvlak moet daarom onderscheid worden gemaakt voor het bouwvlak aan de Hofdijkstraat en het achterterrein aan de Looiakkerstraat.

Gemeentelijk standpunt

Achterterrein

Het perceel dat nu eigendom is van de Lidl en waarop de ontwikkeling ziet is een zelfstandig terrein en dus ook geen zogenaamde achterterrein. De beleidsregels voor wat betreft een achterterrein zijn daarom niet van toepassing op deze locatie.

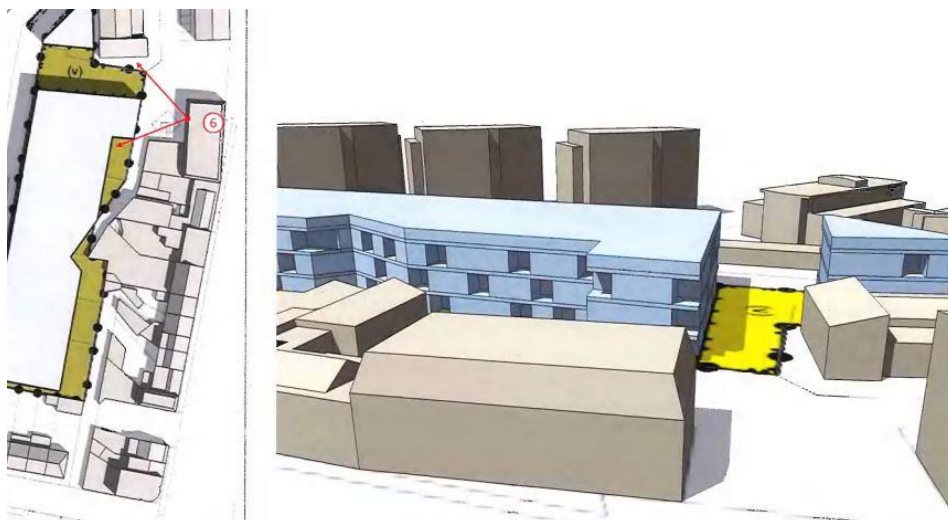
Stedenbouwkundig aanvaardbaar

Voor wat betreft de bouwhoogte is van belang dat die is afgestemd op de bestaande bebouwing en ontwikkelingen in de (directe) omgeving. De hoogte van 12 meter is onder andere het resultaat van een door de gemeente weergegeven 'opgaande bebouwingshoogte' vanuit de Aalsterweg. Daarbij is sprake van een getrapte toename van de toegestane bouwhoogte.

De bouwhoogte is overigens gemaximaliseerd op 12 meter en dat is voor die locatie zeker niet onacceptabel. Zeker niet indien rekening wordt gehouden met de relatief ruime afstand tussen het voorziene bouwvlak en de bestaande woningen.

Zichtlijnen

Er heeft bovendien nog een studie plaatsgevonden naar de zogenaamde zichtlijnen ("zichtlijnenstudie", versie januari 2022). In die studie is aan de hand van modellen inzichtelijk gemaakt wat de afstand zal zijn van de reeds bestaande woning tot de nieuw te realiseren woningen. Daarbij is uitgegaan van een mogelijkheid dat het plan maximaal wordt ingevuld. Uit die studie volgt eveneens dat de afstanden en de inpassing van het plan in de omgeving past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur: Zicht vanuit de Looiakkerstraat op de maximale variant (appartementen)

Aanvullende regels privacy

Om een aantasting van de privacy van de aangrenzende woningen zoveel mogelijk te voorkomen, worden aanvullende regels opgenomen in het bestemmingsplan. Dit staat reeds beschreven bij zienswijze 2.3 en zienswijze 2.4 onder punt 1. Deze aanpassingen van de regels en verbeelding zijn ook van toepassing voor de Looiakkerstraat.

2. Aantal woningen

In een uitgangspuntennotitie Le Sage ten Broeklaan 2001 is aangegeven dat er grondgebonden woningen zouden komen. Het maximum aantal woningen zou verlaagd moeten worden naar 16 woningen om hier grondgebonden woningen toe te laten.

Gemeentelijk standpunt

Deze notitie dateert uit 2001 en is dus meer dan 20 jaar oud. Inmiddels zijn de appartementen aan Le Sage ten Broeklaan gerealiseerd en zijn er nieuwe inzichten voor dit gebied.

Bij de procedure van dit bestemmingsplan is de variant voor het kunnen realiseren van appartementen (met een beperkte hoogte) van begin af aan meegenomen.

Het is overigens nog niet duidelijk of wordt gekozen voor appartementen of grondgebonden woningen. Het plan regelt echter wel dat bebouwing moet plaatsvinden binnen het bouwvlak en dat de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen. In die zin is het onderscheid tussen appartementen en woningen vanuit ruimtelijk oogpunt niet relevant.

Van de op te richten woningen kan immers dezelfde ruimtelijke uitstraling uitgaan als van een eventueel te realiseren appartementencomplex.

Er is in de procedure nimmer aangegeven dat enkel sprake zou zijn van grondgebonden woningen. Uit de inspraakavond en het verslag daarvan blijkt juist dat alle mogelijkheden (dus ook appartementen) eerder aan de orde zijn gekomen. Die mogelijke varianten zijn ook inzichtelijk gemaakt middels het tonen inclusief toelichting van diverse verkavelingsstudies (door RDM Architecten).

De voorstellen zoals aan de orde gekomen tijdens de inspraakavond in 2019 worden in de bijlage van de toelichting opgenomen.

Vanuit planologisch oogpunt is er geen enkele aanleiding om het aantal woningen bij te stellen naar slechts 16 woningen.

3. Bewoning Looiakkerstraat

Er is vergeten dat er nog iemand woont aan de Looiakkerstraat. Het pand staat er vanaf 1922. In het net vastgestelde bestemmingsplan is voor het pand een bouwvlak met woonbestemming opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan Hofdijkstraat is hier geen rekening mee worden gehouden. Zo zal onderzocht moeten worden of de Looiakkerstraat moet worden voorzien van trottoir en wat de consequentie is voor de bereikbaarheid.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan voor de Hofdijkstraat maakt nieuwe woningen op het perceel zoals aangeduid in het bestemmingsplan mogelijk. Het toevoegen van nieuwe woningen op deze locatie vormt geen belemmering voor de woning aan de Looiakkerstraat. De woning aan de Looiakkerstraat blijft ook bereikbaar. Er zijn op basis van het voorliggende bestemmingsplan geen planologische wijzigingen voorzien in de Looiakkerstraat. De Looiakkerstraat maakt ook geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.

4. Doorgang Lookakkerstraat

De Looiakkerstraat is doodlopend geweest totdat de Lidl hier een supermarkt begon. In het nieuwe bestemmingsplan is sprake van een doorgang naar de Anna Bijnsweg en gaat verkeer voor de Looiakkerstraat rijden. De Looiakkerstraat is hier maar 4,5 meter breed. Met laden en lossen kunnen problemen ontstaan, omdat de straat volledig wordt geblokkeerd door een auto.

Gemeentelijk standpunt

De hoofdontsluiting van het gebied blijft de Hofdijkstraat. De Looiakkerstraat kan benut worden als extra verbinding, maar is en blijft niet geschikt voor doorgaand verkeer. Wel kan de verbinding via de Looiakkerstraat een goede aanvulling zijn voor de aanliggende percelen.

5. Kruispunt Looiakkerstraat-Aalsterweg

Het is lastig voor verkeer om naar de Looiakkerstraat te komen via twee busbanen, een rijbaan, een ventweg en een druk fietspad. Hierdoor ontstaat een gevaarlijke situatie.

Gemeentelijk standpunt

In de huidige situatie is dit ook een lastig kruispunt. De komst van woningen ter plekke van de voormalige supermarkt brengt geen verandering in dit kruispunt. Het terrein ligt op dit moment braak, maar hier stond een bedrijfsgebouw waarin de supermarkt Lidl zich had gevestigd. Destijds ging het verkeer van en naar de supermarkt via de huidige verkeersinfrastructuur. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen ten opzichte van de situatie, waarbij zich hier de supermarkt gevestigd had.

6. Bomen en groen

In de toelichting staat dat er geen bomen zijn in het plangebied, maar dit is niet juist. Volgens deze bewoner zou sprake zijn van beeldbepalende bomen. De Bomenverordening van 2015 zou gevolgd moeten worden, zodat deze bomen niet gekapt mogen worden.

Gemeentelijk standpunt

In zienswijze 2.3 onder punt 4 is al aangegeven in de reactie dat hier geen sprake is van bijzondere bomen en dat ook geen sprake is van bomen die een bijzondere wijze van bescherming nodig hebben.

7. Parkeren

Parkeeroverlast is al jaren een probleem. In het nieuwe bestemmingsplan zou een parkeervoorziening moeten komen voor de woning aan de Looiakkerstraat en de bedrijven aan de Aalsterweg.

Gemeentelijk standpunt

In zienswijze 2.3. onder 2 is al ingegaan op de wijze waarop het parkeren is geregeld in het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

8. KPN verdeelstation

Het KPN verdeelstation en de garageboxen zijn niet meegenomen. Deze zijn ook niet meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan. Hierdoor worden drie bestemmingsplannen gemaakt voor een gebied dat een integrale benadering behoeft. De begrenzing van de bestemmingsplannen is in strijd met goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk standpunt

De gronden van het KPN verdeelstation en de garageboxen zijn van verschillende grondeigenaren. Ook zijn er (nog) geen concrete plannen ingediend op basis waarvan een bestemmingsplan kan worden opgesteld voor deze locaties. Wel is in de toelichting aangegeven op welke manier een goede herontwikkeling mogelijk zou zijn. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om het huidige terrein van de Lidl te ontwikkelen en in de toekomst er nog voldoende ruimte is om het KPN verdeelstation en de garageboxen te ontwikkelen.

9. Belangen

De belangen van veelverdieners gaat boven een hardwerkende kleine ondernemer. Er is al jaren sprake van hangjongeren, zwervers, dieven, e.d. zonder dat de gemeente er iets aan doet. Mijn pand is in waarde gezakt. De gemeente zou moeten helpen met de leefomgeving door het gebied te herontwikkelen.

Gemeentelijk standpunt

Door invulling te geven aan het Lidl terrein met woningen verdwijnt onder meer een parkeerterrein dat veelal in de avonduren en nacht leeg is. De nieuwe woningen zorgen in die zin juist voor meer sociale veiligheid (meer ogen) in het gebied.

Dit plan is de eerste stap om het gebied op een goede wijze en rekening houdend met een goede invulling te herontwikkelen.

Conclusie zienswijze

De zienswijze onder punt 1 leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond geacht.

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Nota Actualisatie parkeernormen 2019

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld op het moment dat Nota Parkeernormen 2016 van toepassing was. Op 24 september 2019 heeft het college de 'Actualisatie nota parkeernormen 2019' vastgesteld en is deze nota van toepassing voor de toetsing.

In paragraaf 3.7 van de toelichting is de berekening aangepast op de nieuwe nota, inclusief fietsparkeren.

Verder in de begripsbepalingen is Nota parkeernormen 2016 vervangen door Actualisatie nota parkeernormen 2019.

Artikel 5 bevatte bouwregels met betrekking tot parkeren. De regeling voor parkeren is tekstueel aangepast. De nieuwe parkeerregeling is opgenomen in artikel 5.

3.2 Waterberging

In paragraaf 5.4 van de toelichting is toegevoegd dat op 16 mei 2019 het Waterschap heeft ingestemd met het bestemmingsplan.

Vorig jaar is het paraplubestemmingsplan waterberging in werking getreden.

Aan de regels is artikel 6 over waterberging toegevoegd overeenkomstig dit paraplubestemmingsplan.

4 Conclusie

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Een zienswijze wordt gegrond geacht als naar aanleiding van de zienswijzen de verbeelding en/of de regels worden aangepast. Dit is het geval voor de volgende zienswijzen:

De zienswijze in paragraaf 2.3 is gegrond voor wat betreft onderdeel 1. Dit is de zienswijze van indiener 3.

De zienswijze in paragraaf 2.4 is gegrond voor wat betreft onderdeel 1. Dit zijn de zienswijzen van indieners 4, 5, 6 en 10.

De zienswijze in paragraaf 2.7 is gegrond voor wat betreft onderdeel 1. Dit is de zienswijze van indiener 9.

Voor een aantal indieners van een zienswijze geldt dat de toelichting wordt aangepast. Formeel gesproken wordt dan wel ingegaan op de zienswijze, maar dit valt niet onder de noemer gegrond.

Hieronder volgen de aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.

4.1.1 Toelichting

Paragraaf 2.4 met de beschrijving van de toekomstige situatie is aangepast. Het wensbeeld van de noordelijke locatie (KPN-gebouw) is verwijderd. Ook is tekst en plaatje toegevoegd met betrekking tot het zicht vanuit de omgeving op het plangebied met een maximale planologische invulling.

Er zijn twee bijlagen toegevoegd:

Bijlage 1 Notitie zichtlijnen Hofdijkstraat

Bijlage 8 verkavelingsstudies Hofdijkstraat.

4.1.2 Regels

In artikel 1 zijn de begrippen balkon en groene erfafscheiding toegevoegd.

Artikel 3.2.4 is toegevoegd. Dit artikel regelt dat de afstand tussen balkons en de bestaande erf grenzen minimaal 6 meter bedraagt.

Artikel 3.2.5 is toegevoegd. Dit artikel bevat een voorwaardelijke verplichting voor een groene erfafscheiding.

4.1.3 Verbeelding

Toevoegen specifieke bouwaanduiding- 1. Ter plaatse van deze aanduiding geldt de regel dat voldaan moet worden aan de voorwaardelijke verplichting voor een groene erfafscheiding

4.2 Ambtshalve wijzigingen

4.2.1 Toelichting

Paragraaf 3.7.2. parkeren is aangepast aan de Actualisatie nota parkeernormen 2019.

Paragraaf 5.4 is aangevuld met advies waterschap.

4.2.2 Regels

Artikel 5 parkeren aangepast aan Actualisatie nota parkeernormen 2019.

Artikel 6 voorwaardelijke verplichting waterberging toegevoegd.