



Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'III Halve Maan 2013 (Koenraadlaan-Lochemstraat)'

Inleiding

De ontwikkeling van het gebied gelegen aan de noordzijde van Drents Dorp, in de overgang richting landgoed De Wielewaal kent een geschiedenis van ruim 12 jaar. SDK Vastgoed, Woonbedrijf en gemeente hebben in dit gebied grondbezit. Er zijn in deze lange periode diverse pogingen gedaan om een gebiedsontwikkeling van de grond te krijgen. De gebiedsvisie uit de jaren 2006 t/m 2008 met Urban Villa's als woonprogramma is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Drents Dorp. Dit is opgesteld als kader voor de herstructurering van Drents Dorp en in 2008 als onderdeel van het bestemmingsplan Drents Dorp door uw gemeenteraad vastgesteld. Het vormt heden nog het toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Bij de start van het Bouwoffensief in 2018 is prioriteit gesteld aan een versnelling van deze gebiedsontwikkeling. Hiervoor hebben SDK Vastgoed, Woonbedrijf en gemeente in januari 2019 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over aantal en categorie woningen. In de gebiedsvisie uit het geldende Beeldkwaliteitsplan (BKP) is uitgegaan van een woningbouwprogramma dat volledig bestaat uit appartementen. Anno 2021 sluit dat niet meer aan op de woningbehoefte in Eindhoven. Appartementen worden in grote aantallen gebouwd Binnen de Ring. Het Bouwoffensief wil ook aansluiten op de sterke behoefte aan grondgebonden woningen waarvoor een verdeling van 50:50 voor Eindhoven een goede balans is. Daar is voor de gebiedsontwikkeling 'Wiele' op aangesloten. Het is een van de laatste grotere gebiedsontwikkelingen in het stedelijk gebied die nog mogelijkheden biedt voor grondgebonden woningen. Om het voor SDK Vastgoed en Woonbedrijf een financieel haalbaar plan te maken en voor woningzoekenden betaalbaar, is door het college met SDK Vastgoed en Woonbedrijf een programma overeengekomen van 139 woningen. Dit bestaat uit sociale huur (46) - en middeldure huur (20) appartementen en 73 grondgebonden koopwoningen.

In een gezamenlijk traject is door de initiatiefnemers een stedenbouwkundig plan opgesteld. Er lag een ambitieuze opgave om voor het woonprogramma een stedenbouwkundig plan te ontwerpen met als inrichtingsprincipe "wonen in het groen". Daarin is gezocht om het oppervlak aan verharding tot een noodzakelijk minimum te beperken voor het creëren van maximale ruimte voor groen en het behouden van waardevolle bomen. Hiervoor hebben de initiatiefnemers hoog ingezet op duurzame mobiliteit. Van gemeentezijde is extra compensatie geboden in de bestaande openbare



ruimte om het aantal parkeerplaatsen in het gebied verder te kunnen reduceren om daarmee de gewenste ruimte voor groen en behoud van waardevolle bomen te creëren.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over het stedenbouwkundig plan en uitgesproken dat het past binnen de visie van het Beeldkwaliteitsplan Drents Dorp.

Het geldende bestemmingsplan 'De Halve Maan' biedt geen ruimte voor de realisatie van het plan omdat deze niet past binnen de bestemming 'uit te werken gebied'. Om het plan mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'III Halve Maan 2013 (Koenraadlaan-Lochemstraat).



Samenspraak stedenbouwkundig plan

Woonbedrijf en SDK Vastgoed hebben ruim aandacht besteed aan samenspraak en communicatie met de bewoners uit de omgeving. Er is een speciale website gemaakt en een aantal nieuwsbrieven is uitgebracht en huis-aan-huis bezorgd. Er zijn drie bewonersavonden georganiseerd:

- februari 2019: fysieke inloop bijeenkomst. Doel: luisteren en ophalen wat buurtbewoners en potentiële nieuwe bewoners belangrijk vinden.
- mei 2019: fysieke workshop met groep buurtbewoners over inrichting openbare ruimte.
- mei 2020: digitale informatie avond. Buurtbewoners hebben hiervoor huis-aan-huis een uitnodiging ontvangen. Presentatie van het concept stedenbouwkundige ontwerp. Deze presentatie is op de site gezet.

Samenspraak bestemmingsplan

Voor het ontwerp bestemmingsplan is een bijeenkomst gehouden op 29 oktober 2020. Als gevolg van corona kon deze alleen digitaal gehouden worden. Vanwege deze beperkende omstandigheden is er gekozen voor zogenaamde 10-minuten gesprekken. Van deze gesprekken is één gezamenlijk gespreksverslag opgesteld dat als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan. Vanuit alle vraagstellers was waardering voor de algemene opzet van het plan. Met name de aandacht die er is voor het bestaande en nieuwe groen in het plan wordt gewaardeerd. Daarnaast waren er uiteraard ook vragen



en enkele zorgen. Op alle vragen die zijn gesteld is nadien een specifiek antwoord geformuleerd en als Q en A op de site gezet.

Het plan is voorgelegd aan Trefpunt Groen Eindhoven, De Henri van Abbe Stichting en de Stichting Wederopbouw Eindhoven. Zij hebben positief geadviseerd.

In het Afsprakenkader 2017 is met de regiogemeenten afgesproken welke plannen regionaal afgestemd worden. Een nieuw bestemmingsplan dat meer dan 75 woningen in stedelijke kernen of 25 woningen in landelijke kernen mogelijk maakt, dient regionaal afgestemd te worden. In het afstemmingsoverleg is positief geadviseerd door de regiogemeenten.

Het ontwerp bestemmingsplan 'III Halve Maan 2013 (Koenraadlaan-Lochemstraat)' heeft vanaf 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn negen zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben betrekking op de inrichting van het gebied, bomen- en groenvoorzieningen en verkeerskundige ontsluiting. In de 'Nota van zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Voorstel

- 1 Ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - Regels:
 - a. Toegevoegd in artikel 5.2.3 sub b: *Voor patiowoningen geldt in deze een percentage van 80%;*
 - b. Toegevoegd in artikel 8.1: *algemene aanduiding milieuzone-boringsvrije zone;*
 - c. *Maatvoering van grondgebonden woningen van 11 naar 10 meter;*
 - d. *Maatvoering van een gedeelte van een appartementengebouw is hersteld van 7 naar 11 meter.*
 - e. Toegevoegd in artikel 10.1 sub b: *In afwijking van hetgeen is opgenomen in de beleidsregels Actualisatie nota parkeernormen 2019 ten aanzien van het gebruik van openbare parkeerplaatsen, mogen maximaal 13 openbare parkeerplaatsen worden gebruikt, mits uit een parkeeronderzoek blijkt dat dit niet leidt tot een overschrijding van de maximale parkeerbezetting van 90%.*

- Verbeelding:



- a. Ontsluiting is aangepast, daardoor ook kleine verschuivingen van bouwvlakken;
 - b. Er is een mogelijkheid geboden voor een accent in een rij van grondgebonden woningen. I.p.v. 2 lagen en een kap naar drie lagen plat dak;
 - c. Één woningblok aan Lochemstraat is aangepast naar patio-woningen;
 - d. Rooilijn van woningen aan de Koenraadlaan is naar achter geschoven.
 - e. Entree van appartementengebouw aan westzijde is iets verschoven naar het zuiden.
2. Indieners in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 3. De zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 4. Het bestemmingsplan 'III Halve Maan 2013 (Koenraadlaan-Lochemstraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80341-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
 4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
 5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1. Indieners in hun zienswijze ontvankelijk verklaren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn negen zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de gestelde termijn ingediend en dus ontvankelijk.

2.1 De ingediende zienswijzen worden om inhoudelijke redenen deels gegrond en deels ongegrond geacht.

De ingediende zienswijzen leiden deels tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt om de redenen zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen' deels gegrond en deels ongegrond geacht.

3.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.80341-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.



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

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

5.1 De raad moet bij GS een verzoek indienen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Indien er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, moet zes weken worden gewacht met publiceren. Om de doorlooptijd te versnellen wordt GS verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Kantttekeningen

n.v.t.

Kosten

Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengen verhaald op initiatiefnemer. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de sector RE van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Ook wordt men geïnformeerd over de beroepsmogelijkheden.

Planning en uitvoering

Het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Het besluit wordt aangemerkt als een besluit waartegen één beroepsgang (bij RvS) openstaat voor belanghebbenden.

Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de



voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Ontwerp Raadsbesluit
- Bestemmingsplan 'III Halve Maan 2013 (Koenraadlaan-Lochemstraat' en verbeelding
- Nota van Zienswijzen
- Ingekomen zienswijzen

■ De bijlagen worden meegestuurd

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 april 2021;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 18 mei 2021;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 25 mei 2021;
gelet op de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies,
gemeenten, waterschappen en openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba;

- dat het ontwerp bestemmingsplan ' 'III Halve Maan 2013 (Koenraadlaan-Lochemstraat' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat er zijn negen zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn ontvangen;
- dat de zienswijzen tijdig zijn ontvangen en dat deze ontvankelijk zijn;
- dat de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' deels gegrond en deels ongegrond worden verklaard;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepsschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en Herstelwet;

besluit:

- 1 Ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - Regels:
 - a. Toegevoegd in artikel 5.2.3 sub b: *Voor patiowoningen geldt in deze een percentage van 80%;*
 - b. Toegevoegd in artikel 8.1: algemene aanduiding *milieuzone-boringsvrije zone;*
 - c. *Maatvoering van grondgebonden woningen van 11 naar 10 meter;*
 - d. *Maatvoering van een gedeelte van een appartementengebouw is hersteld van 7 naar 11 meter.*
 - e. Toegevoegd in artikel 10.1 sub b: *In afwijking van hetgeen is opgenomen in de beleidsregels Actualisatie nota parkeernormen 2019 ten aanzien van het gebruik van openbare parkeerplaatsen, mogen maximaal 13 openbare parkeerplaatsen*

worden gebruikt, mits uit een parkeeronderzoek blijkt dat dit niet leidt tot een overschrijding van de maximale parkeerbezetting van 90%.

- Verbeelding:
 - a. Ontsluiting is aangepast, daardoor ook kleine verschuivingen van bouwvlakken;
 - b. Er is een mogelijkheid geboden voor een accent in een rij van grondgebonden woningen. I.p.v. 2 lagen en een kap naar drie lagen plat dak;
 - c. Één woningblok aan Lochemstraat is aangepast naar patiowoningen;
 - d. Rooilijn van woningen aan de Koenraadlaan is naar achter geschoven.
 - e. Entree van appartementengebouw aan westzijde is iets verschoven naar het zuiden.
- 2. Indieners in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 3. De zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 4. Het bestemmingsplan 'III Halve Maan 2013 (Koenraadlaan-Lochemstraat)' 'bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80341-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
- 5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juni 2021.

J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

**behorende bij het bestemmingsplan 'III Halve Maan
(Koenraadlaan-Lochemstraat)'**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
Maart 2021

5807227

maart 2021 Nota van zienswijzen - behorende bij het bestemmingsplan 'III Halve Maan (Koenraadlaan-Lochemstraat).
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

Maart 2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Zienswijzen en gemeentelijk standpunten	5
2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid	
2.2. Gemeentelijk standpunt per zienswijze.	

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan 'III Halve Maan (Koenraadlaan-Lochemstraat)'.

Initiatiefnemers SDK Vastgoed bv en woningcorporatie Woonbedrijf zijn voornemens om maximaal 139 woningen te bouwen op de overgang van Drents Dorp naar Landgoed de Wielewaal, op de locatie die bekend staat als het voormalige ETOS-terrein. Binnen de gebiedsontwikkeling hebben SDK Vastgoed bv, Woonbedrijf én gemeente een grondpositie.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Halve Maan' biedt geen ruimte voor de realisatie van het plan, omdat deze niet past binnen de bestemming 'uit te werken gebied'. Om het plan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'III Halve Maan 2013 (Koenraadlaan-Lochemstraat)'.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'III Halve Maan 2013 (Koenraadlaan-Lochemstraat)' is in het kader van de samenspraak, ingevolge de 'Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008' verzonden aan Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), de Henri van Abbe Stichting en stichting Wederopbouw Eindhoven. Zij gaan allen akkoord met het bestemmingsplan.

SDK Vastgoed bv en Woonbedrijf hebben over het ontwerp bestemmingsplan gezamenlijk een inspraak avond georganiseerd op 29 oktober 2020. Eerder hadden ze in mei 2020 al een informatie avond gehouden over het stedenbouwkundig ontwerp voor de omwonenden van het plangebied. Ongeveer 300 adressen zijn aangeschreven. Vanwege corona was de inspraak avond digitaal. Omwonenden en andere belanghebbenden konden via een website documenten inzien over de procedure voor dit bestemmingsplan. Daarbij was er de mogelijkheid om via een digitaal 10-minuten gesprek vragen te stellen. Er zijn 13 gesprekken gevoerd. Aanwezig namens projectteam Wiele was een vertegenwoordiging vanuit SDK Vastgoed, Woonbedrijf en gemeente Eindhoven. Vanuit alle vraagstellers was waardering voor de algemene opzet van het plan. Met name de aandacht die er is voor het bestaande en nieuwe groen in het plan wordt gewaardeerd. Daarnaast waren er uiteraard ook vragen en enkele zorgen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een samenvatting van de samenspraak opgenomen.

Kennisgeving van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het weekblad Groot Eindhoven van 23 december 2020 gepubliceerd, alsmede op de gemeentelijke website en Staatscourant. Het ontwerp bestemmingsplan is tevens gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Leeswijzer

Naar aanleiding van de ter inzagelegging zijn 9 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. In deze 'Nota van zienswijzen' (verder: Nota) zijn de zienswijzen samengevat opgenomen. De samenvatting heeft alleen tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief (met bijlagen), zoals deze bij de gemeente is binnengekomen, betrokken.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen en gemeentelijk standpunt

2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

Een zienswijze is op tijd ingediend, als de zienswijze tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gegeven. Is een zienswijze te laat? Dan mogen wij deze (formeel) niet behandelen. De zienswijze wordt dan (juridisch) 'niet-ontvankelijk' verklaard. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste wijze ingediend. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

In verband met de privacy is de naam- en adressering van de indiener van de zienswijze (verder: indiener) in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog.

2.2. samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

Zienswijze 2.2.1

Bewoner van de Lochemstraat in Eindhoven, ingekomen op 26 januari 2021.

Bomen

Indiener maakt bezwaar tegen het rooien van de rij bomen tegenover Lochemstraat 43. De meeste bomen in deze rij hebben een verwachte levensduur van meer dan dertig jaar. Deze statige rij volwassen bomen levert een grote bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij draagt zij in grote mate bij aan de waterberging van het gebied, dat kampt met moeizame waterafvoer. Ook voor de natuurwaarde is deze rij bomen van belang. Dit alles kan niet zonder meer gecompenseerd worden met het planten van nieuwe jonge bomen. Het alternatief is het behouden van deze bomen en het aantal te realiseren woningen met drie of vier te verminderen.

Reactie gemeente:

In principe heeft vanuit groen en landschapsinrichting het de voorkeur alle bestaande bomen te behouden en in te passen, in ieder geval de bomen met een levensverwachting van meer dan 30 jaar. Daarnaast is er ook een maatschappelijke opgave voor het realiseren van (betaalbare) woningen. In de haalbaarheid van beide opgaves is gezocht naar een aanvaardbare balans. Daarin is een keuze gemaakt om deze rij bomen te rooien, om elders in het gebied de aanwezige groenkwaliteit en bomen wel te kunnen behouden. Het aantal te rooien bomen wordt door de initiatiefnemers ruimschoots gecompenseerd binnen het plangebied. Dit in lijn met het gemeentelijk groenbeleid.

Waterberging

In bijlage 11 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt de wateropgave berekend. In eerste instantie is een tekort aan waterberging van 94,1 m³. Door aanvullende maatregelen voldoet het plan met 7,0 m³ ruim aan de wateropgave. Tussen de maatregelen staan echter 141 faunavoorzieningen. De vraag rijst hoe de nestkasten precies bijdragen aan de waterberging.

Reactie gemeente:

De rekentool van Eindhoven is enkel en alleen bedoelt voor nieuwe ontwikkelingen binnen onze stadsgrenzen. Het doel van de tool is niet om bestaand groen te beschermen (dat is geregeld in het groenbeleidsplan), maar om nieuwe ontwikkelingen te vergroenen. Dit met de achterliggende gedachte, dat we als stad voorbereid moeten zijn op het veranderende klimaat. We richten ons er op om een groene, koele en leefbare stad te worden. Onder leefbaar verstaan we waterveiligheid, maar óók dat dieren er voldoende onderdak kunnen vinden om naast ons te kunnen leven. Daarom worden in de tool zaken zoals groene daken, groene gevels, nieuwe bomen, faunavoorzieningen, halfverhardingen en regentonnen bij nieuwe ontwikkelingen als positief gezien.

Er moet in het plan waterberging worden gerealiseerd. Daarnaast komen er ook faunavoorzieningen voor de dieren. Het totaal aan waterberging voldoet aan het gemeentelijk beleid voor de waterberging.

Natuurtoets

In december 2019 is door Arcadis een natuurtoets uitgevoerd in het gebied. Eind 2020 is het konijn echter opgenomen in de lijst bedreigde diersoorten. In het plangebied hebben tot voor kort veel konijnen geleefd. Indiener verzoekt om te controleren of nog steeds konijnen leven in het gebied. Zo kunnen er, voorafgaand aan realisatie van het plan, zonnodig de juiste maatregelen getroffen worden. In de natuurtoets is te zien, dat in deze bomen nesten van de ekster en de houtduif zijn aangetroffen. (Zie figuur 4 in de bijlage.) Het nest van deze vogels is gedurende de broedperiode beschermd.

Reactie gemeente:

In opdracht van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is voor zoogdiersoorten een 'Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria' opgesteld door de Zoogdierverseniging ten behoeve van de actualisering van de Rode Lijst Zoogdieren. Opname op de Rode Lijst Zoogdieren geeft aan, dat de zoogdiersoort uit Nederland verdwenen is of in zijn voorkomen in Nederland bedreigd wordt. Op deze rode lijst zijn de haas en het konijn opgenomen in de laagste bedreigingscategorie 'Gevoelig'.

De natuurtoets geeft inderdaad aan, dat het plangebied geschikt is als foerageergebied voor onder andere het konijn. Er geldt echter een vrijstelling voor een aantal algemeen voorkomende soorten, waaronder het konijn. De gebruikte bron is de lijst 'andere soorten' van de Provincie Noord-Brabant (www.brabant.nl) Verder geldt altijd de algemene zorgplicht voor het konijn (schade voorkomen, actief doden verboden). En bij de start van de werkzaamheden moet de natuurtoets voldoende actueel zijn.

De genoemde nesten van de ekster en de houtduif zijn beschermd gedurende de broedtijd. Volgens de natuurtoets loopt de broedtijd van ongeveer 1 maart tot 1 september. Volgens de wet natuur is de broedtijd begonnen zodra de vogels het nest gebruiken om te gaan broeden. Indien men binnen de bovengenoemde periode wil gaan kappen dan is controle vooraf nodig door een deskundige. Buiten de broedtijd is kappen van die bomen

toegestaan, omdat deze soorten flexibel genoeg zijn om een nieuwe nestplaats in de omgeving te vinden.

Conclusie: de zienswijze wordt (juridisch) ongegrond verklaard.

■ Zienswijze 2.2.2

Bewoner van de Lochemstraat in Eindhoven, ingekomen op 2 februari 2021.

Indiener dient een zienswijze in tegen de ontsluitingsweg aan de Lochemstraat. De ontsluitingsweg aan de Lochemstraat naar de te bouwen woningen is in het ontwerp niet geplaatst in het verlengde van een bestaande weg. Indien het niet mogelijk is om dit te bewerkstelligen is dit volgens indiener inderdaad de enige juiste locatie voor de ontsluitingsweg. Echter is niet duidelijk waarom de ontsluitingsweg niet in het verlengde van de Needestraat of Zutphenstraat geplaatst kan worden. Dit heeft een aantal voordelen t.o.v. de huidige oplossing, met name als de Needestraat wordt doorgetrokken.

Argumenten:

- Ten eerste betekent dit dat de weg begrijpelijker wordt voor weggebruikers, doordat er een kruispunt ontstaat.
- Ten tweede is het veiliger dan de huidige plaatsing, doordat weggebruikers bestaande wegen in hun hoofd doortrekken en een doorgaande weg verwachten. In het verlengde van de Needestraat wordt er een kruispunt gecreëerd waardoor dit het geval is. Bij de huidige plaatsing van de ontsluitingsweg verwacht de weggebruiker geen uitrit. Hierdoor kunnen gevaarlijke situaties ontstaan voor omwonenden en weggebruikers, waaronder kinderen.
- Ten derde komt de ontsluitingsweg bij doortrekken van de Needestraat of een andere weg niet uit op een woonhuis, waardoor er geen hinder ontstaat voor de bewoners van dat huis.

Reactie gemeente:

De aansluiting midden op de Lochemstraat is een keuze van de ontwikkelende partijen om de nieuwe woningen op een goede manier te ontsluiten. Vanuit de gemeente Eindhoven is gekeken of de nieuwe aansluitingen problemen geven met de afwikkeling van het verkeer en of de verkeersafwikkeling op een veilige manier kan plaatsvinden. Voor de nieuwe woningen is een nieuwe T-splitsing met de Lochemstraat een goede oplossing. De toevoeging van een derde T-splitsing op voldoende afstand tot de overige twee aansluitingen zal verkeerskundig niet tot problemen leiden.

Naar aanleiding van de zienswijzen is opnieuw gekeken naar een mogelijke oplossing. Niet zo zeer vanuit verkeerstechnisch oogpunt, maar vanuit stedenbouw is het belangrijk dat de symmetrie niet verloren gaat in aansluitingen van het plan op groene uitlopers van de Zutphenstraat en Needestraat. Het ontwerp is aangepast door toevoeging van één ontsluiting en verplaatsing van de bestaande ontsluiting aan de Lochemstraat. Dit aangepaste ontwerp komt tegemoet aan de bezwaren van één ontsluiting. Door de nieuwe aansluitingen zo goed mogelijk aan te passen binnen de groene ambities van het nieuwe plan zijn deze wegen ontworpen als overige paden in de Wiele. Beide kruispunten zijn verkeersveilig en overzichtelijk.

Conclusie: de zienswijze wordt (juridisch) gegrond verklaard. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

■ **Zienswijze 2.2.4**

Bewoner van de Lochemstraat in Eindhoven, ingekomen op 2 februari 2021.

De zienswijze heeft met name betrekking op een voorstel tot aanpassing van het woonblok aan de Lochemstraat. Deze aanpassing verbetert volgens indiener de volgende zaken:

Straat behoudt karakter groene laan

Door de rooilijn 3,5 meter naar achter te schuiven is er meer ruimte voor behoud aan het groene karakter van de Lochemstraat. Er kunnen twee nieuwe bomen worden aangeplant ter plekke van de achtertuinen van de blokken die over dwars staan. Ook krijgen de nieuwe huize voortuinen, waar eisen aan kunnen worden gesteld om het groene karakter te waarborgen.

Reactie gemeente:

De Lochemstraat is geen laan en dat is evenmin de ambitie van het plan. Drents Dorp kent vanuit de cultuurhistorie twee lanen: Koenraadlaan en Halvemaanstraat. Het kruis van deze beeldbepalende lanen vormt ook de ruimtelijke drager van totale gebied, incl. Strijp R. De Lochemstraat is een woonstraat aan de rand van het historische deel van Drents Dorp.

Het profiel van Lochemstraat is asymmetrisch ontworpen om het verschil tussen het historische, stenige Drents Dorp en het groene Wiele als overgang naar de Wielewaal te benadrukken. Het straatprofiel is aan de kant van Wiele ingezet als groene berm. Deze berm markeert het groene karakter van het plan. Er zijn geen parkeervoorzieningen aan deze kant van de weg voorgesteld. Er is een uitzondering gemaakt voor vier kleinschalige clusters met elektrische deelauto's om de beschikbaarheid en gebruik door omwonenden te optimaliseren. Bij het plaatsen van deelauto's binnen het plan zouden ze minder toegankelijk worden voor alle bewoners uit de omgeving. Het inzetten van haakse parkeerplaatsen zoals in het voorstel van indiener voorgesteld, tast de ontwerpprincipes aan. Haaksparkeren aan de doorgaande weg vormt geen optimale oplossing vanuit de verkeersveiligheid. De plek voor het parkeren aan de Lochemstraat is ook niet optimaal gelegen t.o.v. van de woningen waarvoor de parkeerplaatsen zijn bedoeld, namelijk woningen aan het parkeerhofje.

Buurt krijgt heldere ontmoetingsplek

Het stedenbouwkundige voorstel spreekt over een multi-inzetbaar parkeerterrein. Wij zien liever dat de groene plek aan het uiteinde van de Groenlostraat een autovrij kindvriendelijk karakter krijgt waar ook de buurttafels een plek kunnen krijgen.

Reactie gemeente:

Mede door een keuze voor een nieuwe ontsluiting is ruimte ontstaan voor het ontwerpen van de alternatieve parkeerplaats. Omdat de parkeerplaats centraal gelegen is binnen het plan en in verbinding staat met groene ruimtes, heeft het meer potentie in het gebruik dan als uitsluitend parkeerplaats. Het feit dat deze plek doodlopend is voor autoverkeer maakt het ook mogelijk om (deels en tijdelijk) andere vormen van gebruik te bedenken door de toekomstige bewoners. Voor nu zien omwonenden dit wellicht als "vreemd voorstel", maar uiteindelijk ligt de keuze voor het invullen van de plek bij de toekomstige bewoners. Het is aan de toekomstige bewoners of ze het idee omarmen en de meerwaarde van deze alternatief ingerichte parkeerplaats gaan benutten. Het plan biedt de toekomstige bewoners een mogelijkheid tot extra ontmoetingsplek, BBQ, ed. Ook overdag, als er minder auto's geparkeerd staan, kan de plek gebruikt worden door kinderen en oogt de ruimte fraaier.

Het omzetten van de ontsluitingsweg, zoals in het voorstel van de omwonenden, verandert deze ruimte in een doorgaande route zonder flair en de multifunctionaliteit is dan niet meer aanwezig op deze plek.

Het ontwerp bestemmingsplan is inmiddels aangepast (gewijzigde vaststelling) n.a.v. van de ingediende zienswijzen met behoud van verblijfskwaliteit van het parkeerhofje.

Verkeer beter ontsloten

Indiener verbaast zich over een nieuwe uitrit ter hoogte van Lochemstraat 27. Deze inrit ligt direct aan het speelgroen. Ook krijg je hierdoor meer sluipverkeer door de Groenlostraat, en wordt de Lochemstraat drukker. Indiener ziet liever een aansluiting op de bestaande kruising Lochemstraat/Needestraat, waardoor verkeer direct door kan rijden naar de Halve Maan straat en sneller geneigd is naar de Koenraadlaan te rijden in plaats van de Apeldoornstraat. Ook wordt inschijnen van koplampen voorkomen tegen de woningen. Deze verplaatsing heeft geen invloed op de groene zichtlijn, zoals in het aangepaste plan te zien is blijft de boomaanplant voor een groene doorkijk gewaarborgd.

Reactie gemeente:

Verkeerskundig is dit voorstel haalbaar maar stedenbouwkundig niet wenselijk. Doordat de twee parkeerterreinen aan elkaar worden gekoppeld tast dit het ontwerp en gebruiksmogelijkheden van het parkeerplein als buurt ontmoetingsplek aan, doordat het een doorgaande route voor auto's wordt. De totale hoeveelheid verkeer valt voor een erftoegangsweg mee, maar de vraag is of het voldoende autoluw is voor de plangedachte. De wegbreedte door het plan moet volledig geschikt worden voor tweerichtingsverkeer. Dit betekent een minimale wegbreedte van 4,50m.

De verplaatsing van de toegang naar de parkeerterreinen binnen het plangebied naar de Needestraat is mogelijk, mits het kruispunt met de Needestraat een volledig gelijkwaardig kruispunt wordt.

Zie verder de beantwoording onder zienswijze 2.2.2.

Betere woningen in de verkoop

De woningen tegenover de Lochemstraat 19 - 25 nemen enorm toe in kwaliteit. De woningen krijgen een voortuin en minder inkijk. Dit zal de verkoopwaarde ten goede komen. Ook is er wederzijds minder inkijk tussen de bestaande en nieuwe woningen aan de Lochemstraat.

Reactie gemeente:

Haaks parkeren aan de Lochemstraat tast het ontwerpprincipe van wonen in het groen aan (zie antwoord zienswijze 2.2.4). Vanuit dit ontwerpprincipe staan de geparkeerde auto's (met uitzondering van de deelauto's) zo veel mogelijk 'opgeborgen' in de zogenoemde 'parkeerkoffers' achter de woningen. Haaks parkeren voor de woning is daarnaast allerm minst verkoopwaarde bevorderend.

Mooiere rooilijn Lochemstraat

Door het terugleggen van de rooilijn ter hoogte van de nummers 19 - 27 krijgt de rooilijn in de nieuwbouw een mooiere vertrapping met meer ruimte. Hierdoor zal te straat een veel royalere uitstraling behouden.

Reactie gemeente:

De eventuele kwaliteitswinst van terug liggende rooilijn wordt teniet gedaan door het wonen achter een parkeerplaats en dagelijkse overlast door lichten van de parkerende auto's.

Groen

Laat groen begaanbaar waar mogelijk en plaats bouwhekken en keten enkel daar waar noodzakelijk. We zouden het zeer ongepast vinden als op korte termijn om het hele terrein een hek komt.

Reactie gemeente:

Het betreft de logistiek en veiligheid van de tijdelijke inrichting van het bouwterrein. Dat staat los van de ruimtelijke procedure. Te handhaven groene elementen worden tijdens bouwproces beschermd conform de gestelde eisen. De toegankelijkheid ervan kan op dit moment niet gegarandeerd worden, maar komt aan orde bij het organiseren van de bouwplaats.

Parkeerplaatsen

De aanpassing is gedaan met behoud van hetzelfde aantal parkeerplaatsen. Hierin is niets gewijzigd. Ze zijn enkel naar de kant van de voordeur van de woningen verhuisd.

Reactie gemeente:

Haaks parkeren aan de Lochemstraat tast het ontwerpprincipe van wonen in het groen aan (zie antwoord zienswijze 2.2.4). Vanuit dit ontwerpprincipe staan de geparkeerde auto's (met uitzondering van de deelauto's) zo veel mogelijk 'opgeborgen' in de zogenoemde 'parkeerkoffers' achter de woningen.

Het toepassen van haaks parkeren betekent in deze situatie minder woonkwaliteit bij de nieuwe woningen aan de Lochemstraat, door het met de voorzijde wonen tegenover openbare parkeerplaats en dagelijkse overlast door verlichting van de parkerende auto's.

Bouwhekken

Indiener geeft aan dat groen begaanbaar moet zijn en plaats waar mogelijk bouwhekken. Men zou het zeer ongepast vinden als op korte termijn om het hele terrein een hek komt.

Reactie gemeente:

Het betreft de logistiek en veiligheid van de tijdelijke inrichting van het bouwterrein. Dat staat los van de ruimtelijke procedure. Te handhaven groene elementen worden tijdens bouwproces beschermd conform de gestelde eisen. De toegankelijkheid ervan kan op dit moment niet gegarandeerd te worden, maar komt aan orde bij het organiseren van de bouwplaats.

Behoud van hut

Er wordt veel in gespeeld. Deze hut staat volledig in een stuk te behouden groen, waar niet gebouwd wordt. Dus om spelen op het bouwterrein te voorkomen is het verstandig een speelplek die er al is en kan blijven in stand te houden.

Reactie gemeente:

Het handhaven of niet van de boomhut staat los van de ruimtelijke procedure. In principe wordt de boomhut niet behouden. Hierover kan indiener nog in overleg treden met de eigenaar van de gronden. De gemeente staat hier buiten.

Aandacht voor waterberging

Momenteel is het Palletmeer weer zichtbaar, het terrein neemt nu enorm veel water op, een paar duizend m³ heb je zo in een natte periode als nu. In het plan zien we geen maatregelen voor regenopvang.

Reactie gemeente:

In het plan is een ruime mix van water opvangende en afvoerende voorzieningen aanwezig. Van hoog naar laag: Er wordt gebruik gemaakt van groene daken, die water opvangen en vertraagd afvoeren. Bij de grondgebonden woningen worden regentonnen geplaatst met het doel regenwater op te vangen en te gebruiken in de tuin. Op het maaiveld wordt gedeeltelijk halfverharding toegepast. En er worden zogenoemde 'wadi's' aangelegd, waar verharding op afwatert en water geborgen kan worden (infiltratievoorziening). Daarnaast worden alle woningen en wegen uitgevoerd met een gescheiden riool. Oftewel, zowel regen- als vuilwater kan apart worden afgevoerd. Het hemelwater wordt aangesloten op een afwaterstructuur richting de Wielewaal. Het afvalwater gaat naar de waterzuivering.

Het plan is door de combinatie groene daken, halfverharding en wadi's een soort spons, die bij neerslag eerst zoveel mogelijk water probeert vast te houden alvorens het afstoomt via de riolering. Het plan voldoet aan de verplichte norm/ berekening. Uiteraard is een braakliggend terrein qua afwatering niet hetzelfde in te richten als een ontwikkeld gebied.

Conclusie: de zienswijzen worden (juridisch/formeel) ongegrond verklaard.

■ **Zienswijze 2.2.5**

Van negen bewoners van de Groenlostraat in Eindhoven, ingekomen op 30 januari 2021.

Groen en doorkijken

De woningen worden aan de kopse kant van het bestaande Drents Dorp gebouwd, die op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is aangewezen als 'historisch stedenbouwkundige structuur'. In het bestemmingsplan II De halve Maan (woningen Drents Dorp) is bovendien aangegeven:

“Het Drents Dorp is in ieder geval een zeer gaaf voorbeeld van de architectuur en stedenbouw in de jaren '20. De veranderingen in de wijk zijn beperkt gebleven tot de randen van het gebied (waar na de tweede wereldoorlog en ook recenter enkele toevoegingen zijn gedaan) en tot de openbare ruimte (waar de auto een nadrukkelijke rol heeft opgeëist). Architectuur en stedenbouwkundige opzet zijn in grote lijnen bewaard gebleven. In het plangebied van de eerste fase neemt het bouwblok aan de Halvemaanstraat tussen de Zutphenstraat en Needestraat een bijzondere plaats in, zowel qua architectuur als uitstraling. Dit bouwblok wordt dan ook gehandhaafd”.

In paragraaf 2.2 is aangegeven: “De doorgaande zichtlijnen vanuit de Zutphenstraat, Groenlostraat en Needestraat richting landgoed de Wielewaal zijn van belang en krijgen de ruimte in het plan die ze verdienen”.

Echter, juist de doorkijk via de Groenlostraat, die zoals gesteld wordt zo een bijzondere plaats inneemt, naar de Wielewaal is in mindere mate gerespecteerd.

Reactie gemeente:

De doorkijk vanaf de Groenlostraat in het plangebied is door de aanwezigheid van een bomengroep aan de Lochemstraat minder te ervaren. Deze zichtlijn is anders dan de andere twee. Dit verschil is ingebouwd in het nieuwbouwplan. De (aanwezige) groene verbredingen aan de kopse kanten van de Zutphenstraat en Needestraat waren gerelateerd aan de nieuwe huizen en nieuwe straatprofielen. Beide verbindingen worden in het plan doorgezet. De verbinding vanuit de smalle Groenlostraat is anders vanwege het afwijkende, smallere karakter van de Groenlostraat, maar vooral om de beeldbepalende bomengroep aan de Lochemstraat te respecteren. De fysieke verbinding richting de Wielewaal is daardoor inderdaad enigszins verschoven t.o.v. de as van Groenlostraat, maar nog altijd voldoende zichtbaar. Het speelse karakter van deze assen hoort ook bij de basis kwaliteit van het plan. Daarbij wordt overwogen dat de uiteindelijke maatvoering van die verbindingen ook mede bepaald is voor het woonprogramma. Een royelere maat nemen voor de groene as vanuit de Groenlostraat betekend ook minder woningen en/of minder ruimte voor de tuinen. Het plan probeert een balans te vinden tussen alle belangen en kwaliteiten. Met het aanpassen van het ontwerp is de groene kwaliteit van het entree van deze verbinding versterkt.

Hoewel ter hoogte van de Groenlostraat inderdaad de mogelijkheid/ kans bestaat dat er zicht blijft op groen, is dat echter niet geborgd. Weliswaar is ter hoogte van de Groenlostraat voorzien in de bestemming 'Groen', maar deze loopt in tegenstelling tot de genoemde Zutphenstraat en Needestraat niet door. Achter de kleine groenbestemming is een verkeersbestemming en woonbestemming met bouwblok in de zichtlijn voorzien.

Reactie gemeente:

Bestaande bomen worden behouden en krijgen ruimte. Het is juist dat het geen letterlijke groene zichtlijn betreft, omdat de as net is verschoven. De zeer groene entree en

koppeling met de Groenlostraat is in het ontwerp geborgd. Daarbij is de verkeersontsluiting op de Lochemstraat aangepast naar twee ontsluitingen richting Zutphenstraat en Needestraat. En is de groenbestemming iets vergroot.

Daarbij geeft de bestemming 'Groen' op dit moment ook geen enkele zekerheid hoe die 'ingevuld' gaat worden. Als hier bomen komen blijven, zoals op de stedenbouwkundige schetsontwerp op pagina 12 van de toelichting is aangegeven, is inderdaad zicht op groen, die het zicht op de achterliggende bebouwing wellicht deels kan wegnemen. Maar niet duidelijk is wat daar geplant wordt / behouden blijft. Het plan biedt ook geen enkele zekerheid, bijvoorbeeld in de vorm van een voorwaardelijke verplichting voor die locatie. Dat zou de bewoners van de Groenlostraat nog enige zekerheid bieden.

Reactie gemeente:

In het stedenbouwkundig plan is duidelijk dat de bestaande bomen binnen deze bestemming groen behouden blijven en ingepast worden. Er is reeds een eerste Bomen Effecten Analyse (BEA) uitgevoerd, waaruit blijkt dat deze bomen ook bijna allemaal duurzaam behouden kunnen blijven. Van de zeven bestaande bomen heeft één boom een levensverwachting van 5-15jr en één boom van 15-30 jaar, de rest heeft een levensverwachting >30jaar. In de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp tot een inrichtingsplan zal concreet aangegeven gaan worden hoe deze bomen daadwerkelijk duurzaam in te passen. Na afloop van de realisatie neemt de gemeente het onderhoud en beheer van het openbaar groen op zich.

Daarbij wordt ook overwogen dat het bestemmingsplan (direct erachter) nu woningen mogelijk maakt met een bouwhoogte van 12,1 meter (inclusief 10%-regeling van artikel 9.1). Dit zijn potentieel (ook) 4 verdiepingen aan appartementen/grondgebonden woningen in de zichtlijn! Dit terwijl de sfeerimpressie in par. 2.2 uitgaat van max. 3 bouwlagen. Deze bouwhoogte rijmt ook niet met wat in de toelichting is aangegeven (par. 2.2, pag. 12): "De bebouwing blijft door de beperkte hoogte altijd ondergeschikt aan het groen".

Reactie gemeente:

De maximale bouwhoogte wordt verlaagd naar 10 meter. De regel is hierop aangepast in het bestemmingsplan.

Bovendien maakt de bestemming "Groen" op die locatie op dit moment méér mogelijk dan primair groen. Zo zijn ook parkeervoorzieningen toegestaan en kunnen ook voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie (max. 20 m²) en ondergrondse afvalinzameling ter plaatse gerealiseerd worden. Niet uitgesloten is dat ter plaatse in het ergste geval komt: een gebouw van 100m² en 3 meter hoog (met gebruikmaking van artikel 9.1, onder e) + een ondergrondse afvalinzameling (mooi zicht vanuit de Groenlostraat) + parkeervakken en slechts wat restgroen in de vorm van gras.

Reactie gemeente:

Het is juist dat de bestemming 'Groen' ook voorziet in aanverwante functies, zoals beschreven staat in artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan (zoals bijvoorbeeld speelvoorzieningen als nutsvoorzieningen. Deze genoemde functies zijn voor algemeen maatschappelijk nut.

Mede door de snelle ontwikkeling van de alternatieve energiebronnen (energietransitie) is een ruimte voor het aanleg van deze voorzieningen onontbeerlijk. Of ze komen en waar is op dit moment niet bekend.

Dat de bestemming 'Groen' meer mogelijkheden heeft dan "primaire groen" is inderdaad juist. Deze flexibiliteit is echter noodzakelijk voor efficiënte oplossingen van de behoeftes, ook op termijn. De functie 'Groen' is en blijft echter bepalend voor de ruimte als onderdeel van optimale woon- en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte, verankerd in Groenbeleidsplan 2017.

De gestelde "doorgaande zichtlijnen" "ruimte die ze verdienen" en "bijzondere plaats" zijn hierdoor niet onderstreept in het plan. Dit voldoet ook niet aan wat in paragraaf 3.6 van de ontwerptoelichting is aangegeven over o.a. het behoud van het solitaire bomenbestand, waardoor voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorie van het plangebied en de relatie met de omgeving.

Reactie gemeente:

Zie beantwoording onder 2.2.4.

Parkeren

Er is vrees voor mogelijke (extra) parkeeroverlast. In het Mobiliteitsplan is aangegeven dat aan de Lochemstraat géén (extra) parkeerplaatsen worden toegevoegd, met uitzondering van parkeerplaatsen voor de (10) deelauto's.

Daar is het nu al druk, gezien bewoners van de Groenlostraat (en Ruurlostraat) daar ook moeten parkeren. In de Ruurlostraat (14 pp voor 35 woningen) en Groenlostraat (26 pp voor 24 woningen) zijn weinig parkeerplaatsen. Dit zijn dus parkeernormen van respectievelijk 0,4 en 1,0. Bewoners van de Ruurlostraat parkeren op de weinige beschikbare parkeerplaatsen in hun straat, (illegale) op de stoep en veelal in de in het midden gelegen Groenlostraat. Hierdoor schuift de parkeervraag op.

Daarbij geldt, dat de bewoners van de Groenlostraat al meer auto's op de officiële parkeerplaatsen parkeren, dan waarvoor dien bedoeld zijn; 3 auto's op 2 parkeervlakken is meer regel dan uitzondering. Hiermee, en het genoemde parkeren op de stoep, is geen rekening gehouden in de parkeerdrukmeting.

De huidige bewoners (met name Groenlostraat) zijn dus ook afhankelijk van de bestaande (openbare) parkeerplaatsen aan de Lochemstraat (zij hebben ook geen toegang tot de bestaande 'parkeerkoffers'). Hoe wordt voorkomen dat de nieuwe bewoners van de woningen aan de Lochemstraat, de geen parkeerplaatsen voor hun

deur krijgen en daar ook gaan parkeren waardoor alsnog (extra) parkeeroverlast ontstaat? Zoals in de Actualisatie Nota parkeernormen (2019) aangegeven (pag. 7) mag een nieuwe planontwikkeling geen parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

Reactie gemeente:

In Eindhoven worden nieuwbouwplannen getoetst aan het geldende parkeerbeleid, in dit geval de Actualisatie Nota Parkeernota 2019. De ontwikkelende partij moet een Mobiliteitsplan aanleveren, waarin uitgelegd wordt hoe er omgegaan wordt met parkeren. Dit zodat er geen overlast voor de omgeving ontstaat. Het parkeren voor de 139 woningen wordt grotendeels binnen de plangrenzen opgelost, door de aanleg van zogenoemde 'parkeerkoffers'. Daarnaast wordt sterk ingezet op duurzame mobiliteit, door de inzet van tien deelauto's. Het doel van deze deelauto's is om het autobezit terug te dringen, waardoor er meer ruimte overblijft voor een leefbare, groen inrichting van het plan. Voor een klein deel wordt gebruik gemaakt van openbare parkeerplaatsen, die conform parkeeronderzoek beschikbaar zijn in de omgeving. Zo wordt er gebruik gemaakt van een overschot aan parkeerplaatsen aan de Koenraadlaan, welke oorspronkelijk niet voorzien waren binnen de planontwikkeling van de ontwikkeling van Strijp-R. Dit is geborgd door het toevoegen van afwijkingsregel in artikel 10.1 sub b van de regels van het bestemmingsplan.

Voor de bestaande woonomgeving is er een mogelijkheid om parkeerregulering aan te vragen middels de regeling betaald parkeren voor woonwijken. De toekomstige bewoners van de nieuwbouw kunnen geen vergunning aanvragen.

Ruime flexibiliteit

Het bestemmingsplan maakt, zoals hiervoor ook genoemd, ruime(re) bouwhoogten mogelijk. Ter plaatse van het beoogde appartementencomplex aan de Elburglaan is bijvoorbeeld ma. 15,4 meter toegestaan en richting Lochemstraat 12,1 meter. Dit is inclusief de 10%-regeling van artikel 9.1. en exclusief de ondergeschikte bouwdelen. Hierdoor is de bouw van een appartementencomplex van ruim 5 verdiepingen, respectievelijk 4 verdiepingen mogelijk. Worden de gebouwen echt zo hoog? Hetzelfde geldt voor de beoogde grondgebonden woningen, Ter plaatse van de bouwvlakken aan de Lochemstraat en de eerdergenoemde tussengelegen bouwvlakken is op de hoeken de realisatie van een bouwhoogte van 12,1 toegestaan. Dit is 4 verdiepingen. Dit terwijl de sfeerimpressie uitgaat van slechts 3 bouwlagen op de hoeken. Er lijkt sprake te zijn van een wel hele ruime flexibiliteit.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan is als bijlage bij bestemmingsplan opgenomen en is daarmee niet vrijblijvend. De royale maat voor de bouwhoogtes kan enigszins gereduceerd worden en zodanig dat geen extra verdieping mogelijk zal zijn. De ruime maat is gerelateerd aan onvoorziene zaken, lift- en andere installaties etc. Ruime

maatvoering in het bestemmingsplan is niet om af te wijken van het stedenbouwkundige plan, maar om de noodzakelijke flexibiliteit te houden.

Conclusie: de zienswijze wordt (juridisch) gegrond verklaard op het punt van verlaging van de maximaal bouwhoogte van 11 meter naar 10 meter. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

■ Zienswijze 2.2.6

Van provincie Noord-Brabant, ingekomen op 28 januari 2021.

Het plangebied is gelegen binnen werkingsgebied Stedelijk gebied en daarnaast is voor het plangebied o.a. de gebiedsaanduiding "Milieuzone boringsvrije zone" opgenomen. In artikel 8.1 van de planregels zijn hiervoor beschermende voorwaarden opgenomen. Dat artikel bepaalt dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen en het voorkomen van schade aan de beschermende kleilaag in de bodem en het zich daarin bevindende grondwater. Conform de handreiking adviseert de provincie deze planregels aan te vullen.

Reactie gemeente:

De gemeente Eindhoven zal de zienswijze geheel overnemen en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – boringsvrije zone' vermelden op de verbeelding en in de regels.

Conclusie: de zienswijze wordt (juridisch) gegrond verklaard. De regels en verbeelding zijn hierop aangepast.

■ Zienswijze 2.2.7

Bewoner van de Groenlostraat in Eindhoven, ingekomen op 3 februari 2021.

Zichtlijnen

Op de info avonden is toegezegd om de zichtlijnen vanuit de Neede, Groenlo, Zutphenstraat in stand te houden. Voor de Groenlo en Needestraat is dit, afwijkend van wat is toegezegd, niet gerealiseerd: er wordt tegen woningen aangekeken. Dit dient aangepast te worden.

Reactie gemeente:

Het doorkijkje vanuit de Groenlostraat is door de aanwezigheid van de bestaande bomengroep aan de Lochemstraat minder te ervaren. Deze zichtlijn is daardoor anders dan de overige twee. Het verschil is al ingebouwd in de nieuwbouw aan de Lochemstraat. De groene verbredingen aan de kopse kanten waren gerelateerd aan de nieuwe huizen en nieuwe straatprofielen. Ze worden in het plan doorgezet. De beoogde verbinding vanuit de smalle Groenlostraat is ook smaller. Er zijn daarom twee redenen: afwijkend karakter van de Groenlostraat en de beeldbepalende bomengroep aan de Lochemstraat. De fysieke verbinding richting de Wielewaal is daardoor enigszins verschoven t.o.v. de as van de Groenlostraat, maar nog wel voldoende zichtbaar.

Naar aanleiding van de zienswijzen is opnieuw gekeken naar de mogelijke oplossing. Niet zo zeer vanuit verkeersoogpunt, maar juist vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het belangrijk dat de symmetrie in aansluitingen van het plan op groene uitlopers van de Zutphenstraat en Needestraat niet verloren zou gaan. Het aangepast ontwerp gaat daarom uit van twee ontsluitingen in plaats van één. De bestaande bomengroep aan de Lochemstraat is zodoende optimaal ingepast in het ontwerp en vormt een duidelijke beëindiging van de Groenlostraat. De achterliggende woningen zijn daardoor straks ook minder zichtbaar; Ze liggen verscholen achter grote bomen.

De uiteindelijke maatvoering van de verbindingen is echter wel mede bepaald voor het woonprogramma. Een royalere maat nemen voor de groene as vanuit de Groenlostraat betekent minder woningen en/of minder ruimte voor de tuinen. Het stedenbouwkundig plan (VOSP/DOSP) is de balans tussen alle belangen en alle kwaliteiten.

De groene ambities van het nieuwe plan zijn echter waargemaakt door de doorgaande parkachtige inrichting en de aan te leggen paden richting Wielewaal. De zichtlijnen zijn speels vormgegeven en vormen onderdeel van de parkachtige sfeer van de openbare ruimte binnen het plan.

Parkeerplaatsen

139 parkeerplaatsen, waarvan 10 deelauto's, is niet reëel volgens indiener Er is nu één deelauto parkeerplaats in de wijk met parkeerruimte voor meer. Welke onderbouwing is er om te rekenen met 10? Parkeernorm moet tenminste 1 per woning zijn dus of meer parkeerplaatsen of minder woningen. Welk alternatief is meegenomen als later blijkt dat er behoefte is aan meer parkeerplaatsen.

Parkeerplaatsen mogen niet in een afgesloten parkeerkoffer komen. Indiener verwacht dat er toch wordt geparkeerd in de openbare ruimte.

Reactie gemeente:

In Eindhoven worden nieuwbouwplannen getoetst aan het actuele parkeerbeleid. In dit geval de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019. De ontwikkelende partij moet een Mobiliteitsplan aanleveren, waarin uitgelegd wordt hoe er omgegaan wordt met parkeren. Dit zodat er geen overlast voor de omgeving ontstaat. Het parkeren voor de op grond van het bestemmingsplan maximaal te realiseren 139 woningen wordt grotendeels binnen de plangrenzen opgelost, door de aanleg van zogenoemde 'parkeerkoffers'. De parkeerkoffers blijven openbaar en worden niet afgesloten. Daarnaast wordt sterk ingezet op duurzame mobiliteit, door de inzet van 10 deelauto's. Het doel van deze deelauto's is om het autobezit terug te dringen, waardoor er meer ruimte overblijft voor een leefbare, groene inrichting van het plan. Voor een klein deel wordt gebruik gemaakt van bestaande openbare parkeerplaatsen die conform parkeeronderzoek beschikbaar zijn in de omgeving. Zo wordt er gebruik gemaakt van een overschot aan parkeerplaatsen aan de Koenraadlaan, welke oorspronkelijk niet voorzien waren binnen de planontwikkeling van de ontwikkeling van Strijp-R. Dit is geborgd door het toevoegen van afwijkingsregel in artikel 10.1 sub b van de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie: de zienswijze wordt (juridisch) ongegrond verklaard.

■ Zienswijze 2.2.8

Bewoner van de Lochemstraat in Eindhoven, ingekomen op 31 januari 2021.

Gevaarlijke verkeerssituatie

Indiener verwacht een gevaarlijke verkeerssituatie door de extra uitrit/-weg naar de Lochemstraat. De Lochemstraat wordt nu veel gebruikt door kinderen die naar school fietsen. Er komt nu een versprongen onoverzichtelijk kruispunt. Dit zou opgelost kunnen worden door ontsluiting via de Koenraadlaan.

Reactie gemeente:

De aansluiting midden op de Lochemstraat is een keuze van de ontwikkelende partijen om de nieuwe woningen op een goede manier te ontsluiten. Vanuit de gemeente Eindhoven is gekeken of de nieuwe aansluitingen problemen geven met de afwikkeling van het verkeer en of de verkeersafwikkeling op een veilige manier kan plaatsvinden. Voor de nieuwe woningen is een nieuwe T-splitsing met de Lochemstraat een goede oplossing. Immers er zijn in de Lochemstraat al twee T-splitsingen aanwezig en het verkeer wordt reeds op een veilige wijze afgewikkeld. De toevoeging van een derde T-splitsing op voldoende afstand tot de overige twee aansluitingen zal verkeerskundig niet tot problemen leiden.

Bomen

Nu staan er bomen tegenover Lochemstraat 17 t/m 27. In het nieuwe plan zijn deze bomen verdwenen en komen er woningen direct aan de stoep, het dwarsprofiel is hier het smalst van de hele Lochemstraat. Wij willen graag een groen straatbeeld behouden en dus een bomenrij voor de nieuwbouwhuizen.

Reactie gemeente:

De huidige bomen voor de Lochemstraat 17-27 hebben nu nog een beperkte levensverwachting van 5-15 jaar en worden om die reden niet ingepast.

Daarnaast is er ook een maatschappelijke opgave voor het realiseren van woningen in Eindhoven. In de haalbaarheid van de verschillende opgaves is gezocht naar een aanvaardbare balans. Er is geen ruimte voor het aanplanten van een bomenrij voor de nieuwe woningen. Daarmee is er onvoldoende ruimte voor tuinen en de achter de woningen gelegen parkeergelegenheid.

Conclusie: de zienswijze worden (juridisch) ongegrond verklaard.

■ **Zienswijze 2.2.9**

Van de bewoners (18) Kathodelaan/Elburglaan, p.a. Kathodelaan Eindhoven, ingekomen op 2 februari 2021.

Achttien bewoners van de Kathodelaan/Elburglaan dienen een proforma zienswijze in op het bestemmingsplan. Reden hiervoor is dat men vanaf juni 2020 grotendeels eens is geworden met de ontwikkelaars door een planaanpassing. Mocht de aanpassing echter toch niet uitgevoerd worden, dient men toch een zienswijze in.

De bewoners uiten bewondering voor de algehele, zeer groene opzet van het plan. Tegelijkertijd geeft men aan dat de zijde Strijp R blijkbaar wel de achterkant van het plan gekregen heeft. Op basis van de informatie op de website Wonen in Wiele en nadere gesprekken hebben de bewoners een viertal essentiële kwesties benoemd:

1. De positie en hoogte van het woonblok pal aan de Koenraadstraat, direct aan het trottoir met parkeerstrook en daarmee het doorbreken van de groene omzoming van het plan.
2. Het niet of nauwelijks respecteren en/of vervangen van de bomengroep op de hoek Koenraadlaan- Elburglaan in de planopzet en daarmee het doorbreken van de groene omzoming van het plan.
3. Het te ver -in de richting van de Koenraadlaan- doorsteken van het geprojecteerde woonblok aan Elburglaan.
4. Het ontbreken van een heldere open stedenbouwkundige en landschappelijk connectie van de buurt Strijp R met Wonen in Wiele.

Indieners hebben gesprekken gevoerd met de beide initiatiefnemers en stellen tot het volgende vergelijk te zijn gekomen: Indieners geven aan dat de rooilijn van de nieuwe woningen aan de Koenraadlaan alsnog wordt teruggelegd op de lijn van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Koenraadlaan, zodat hier een groenzone ontstaat tussen de straat en de voorgevels van het bouwblok. Ook de zijgevel van het blok aan de Elburglaan zal deze lijn niet overschrijden.

Punt waar (nog) geen overeenstemming over is, is de geplande bestemmingsplanhoogte (11 m) van het bouwblok aan de Koenraadlaan. In het plan wordt hier ingezet op 3-laagse woningen zonder kap. Indieners staan op het standpunt dat een bouwblok van 9 woningen ca 50m breed bij een hoogte van 11 m een te massief blok gaat vormen en zijn van mening dat de geplande 3 lagen in 9m a 9,5m te passen moeten zijn. Het argument van de initiatiefnemers, dat de maat van 11 m ook geldt voor de 2 aangrenzende bestemmingsplannen vinden de indieners niet steekhoudend. Het betreft hier een nieuw bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het is niet duidelijk over welke open stedenbouwkundige en landschappelijke connectie wordt gesproken en waarom. De landschappelijke lijnen in het plan richten zich op de verbindingen tussen Drents Dorp en de Wielewaal (3 zichtassen), optimaal gebruik van de bestaande bomen/ boomgroepen (mits mogelijk) en de fysieke verbinding van Strijp R met Urban sportpark via het Diagonaal pad. Aan deze 3 doelstellingen wordt voldaan. De open landschappelijke connectie staat haaks op het basis uitgangspunt van de ontwikkeling van Strijp R, die vanuit de unieke, industriële geschiedenis als een aparte, op zichzelf staand gebied is ontworpen. Het groene kader rondom Strijp R vormt een duidelijke en herkenbare begrenzing van het plan. De Wiele is een op zichzelf staand onderdeel van Drents Dorp, dat qua functie, maat en schaal in verbinding met zijn omgeving staat. Maar tegelijkertijd behoudt het zijn eigen karakter en sfeer. Openbreken van deze structuur zou duidelijke afbakening van Strijp R ten opzichte van de omgeving tenietdoen. Landschappelijke connectie in de richting Oost – West is aanwezig in de vorm van de bestaande Elburglaan. Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de bij Strijp R en Drents Dorp passende woontypologie (grondgebonden woningen, bouwhoogtes zijn vergelijkbaar, maat en schaal van de bouwblokken zijn niet afwijkend).

De zienwijze met betrekking tot de verplaatsing van de rooilijn aan de Koenraadlaan is gegrond en is aangepast in het bestemmingsplan.

Conclusie: de zienswijze wordt (juridisch) gegrond verklaard op het punt van verplaatsing van de rooilijn en het verlagen van de maximale bouwhoogte voor grondgebonden woningen naar 10 meter. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Conclusie

De zienswijzen geven deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels en/of verbeelding). De zienswijzen worden daarom deels gegrond en deels ongegrond verklaard.