

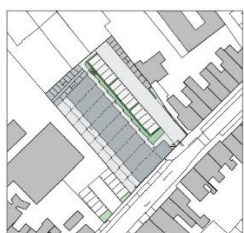
Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88)'

Inleiding

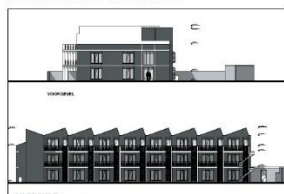
Initiatiefnemer Brabants Wonen is van plan op de locatie aan de Stuiverstraat 82 tot en met 88 het perceel te herontwikkelen. De locatie heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen –1 en 'Gemengd – 1' met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden woningen met tuin mogelijk.

Het nieuwe plan voorziet in 26 appartementen, parkeerplaatsen, bergingen en tuin. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat het vastgestelde bouwvlak voor deze ontwikkeling niet volstaat en de maximale bouwhoogte van 8 meter zal worden overschreden.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan heet 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88)'.



Figuur 2.2: Grondtechnische planologische bestemming Stuiverstraat 82 tot en met 88



Woningbouwprogramma en Parkeren

In totaal gaat het om 26 appartementen (huur en/of koop in het middeldure segment) en dit past in het vastgestelde woningbouwprogramma.

In het bouwplan zijn 25 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein: deels aan de linker- en deels aan de rechterzijde van het gebouw. Er wordt voldaan aan de door de gemeente gehanteerde parkeernormen.

Samenspraak, inspraak en mediation

De buurt is schriftelijk uitgenodigd voor een informatieavond op 5 november 2019. Tijdens deze avond zijn diverse omwonenden en andere belanghebbenden (circa 50) geïnformeerd over het planvoornemen en was er gelegenheid om vragen te stellen.

De aanwezigen signaleerden wel een algemeen parkeerprobleem in de wijk, zeker na het invoeren van betaald parkeren in de naastgelegen Rochusbuurt. De opmerkingen hierover richten zich niet tegen het bouwplan dat op zich voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein heeft, maar in het steeds moeilijker vinden van een parkeerplek bij de eigen woning.

Naast het parkeren zijn er kritische opmerkingen gemaakt over het aandeel groen in het project, verdichting, behoud cultuurhistorie (oude fabrieksmuur Boelaars & De Vries) en privacy.

Helaas had Brabants Wonen het verslag niet aangeboden aan de bewonersorganisatie en daarmee de organisatie geen kans geboden om feedback te geven op het verslag. Een afvaardiging van de bewonersorganisatie was aanwezig bij de betreffende inloopavond en heeft zich verbaasd over het verslag dat een veel te rooskleurig beeld geeft. De aanwezige buurtbewoners waren overwegend bezorgd en kritisch. Volgens de omwonenden is de kritiek van de omwonenden genegeerd.

Naar aanleiding van de klachten van de bezoekers van de inloopavond over de niet juiste weergave van het verslag van de avond, hebben wij besloten om ambtelijk een vervolg te geven aan dit verschil van inzicht tussen omwonenden en Brabants Wonen. In het kader van de corona maatregelen in 2020 en 2021 was ervoor gekozen om via Teams diverse bijeenkomsten te beleggen. Doel van deze bijeenkomsten was om de bewoners, in aanwezigheid van Brabants Wonen en ambtenaren van de gemeente, hun zorgen over het plan nogmaals te bespreken. Dit is deels gelukt. Weliswaar zijn de zorgen over en weer besproken, maar tot een gezamenlijke oplossing is het niet gekomen. Als gevolg daarvan hebben wij voorgesteld om deze zaak voor te leggen aan het mediation team van 'Mediatorspool Brabant'. Helaas heeft dit traject ook niet het gewenste resultaat opgeleverd en bleken de verschillen te groot te zijn om de mediation daadwerkelijk te starten.

In het bestemmingsplan zijn 25 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Ook voldoet het plan aan het groenbeleid van de gemeente.

Trefpunt Groen Eindhoven staat positief tegenover het nieuwe bestemmingsplan.

De Henri van Abbe Stichting vraagt aandacht voor de beeldbepalende muur op de scheiding van het plangebied met het achterliggende monumentale pand Tongelresestraat 18. In de regels is een vergunningsplicht opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk slopen of verwijderen van de karakteristieke muur. Deze muur is daarmee juridisch beschermd en geborgd.

Eerder raadsvoorstel d.d.24 mei 2022

Dit bestemmingsplan is al eerder aan uw raad aangeboden dit voorjaar.

Tussen de ontwikkelaar, de vertegenwoordiging van de buurtbewoners en voormalig wethouder Torunoglu is er op 23 mei 2022 gesproken over de ontwikkeling aan de Stuiverstraat 82-88. De buurtbewoners zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren nogmaals toe te lichten op de ontwikkeling zoals deze voorligt. Deze bezwaren zijn:

- De eentonige samenstelling van de voorgenomen doelgroepen en woningtype voor met name 1 tot 2-persoonshuishoudens;
- Daaraan gekoppeld de bijdrage van deze doelgroep aan de sociale cohesie met de bestaande buurt;
- Het haaks georiënteerde plan waardoor het bebouwingslint is doorbroken;
- Het ontbreken van enige referentie aan de historische locatie;
- Het geprojecteerde volume en massa;

Deze aspecten zijn met de ontwikkelaar doorgesproken, waarbij is gereflecteerd op het samenspraak en participatietraject. Hierbij is vastgesteld dat de communicatie vanuit de ontwikkelaar met direct aanwonenden (o.a. de overburen) beter had gemoeten.

Met partijen was afgesproken dat op basis van het voorliggende door uw raad vast te stellen bestemmingsplan gedurende een periode van drie maanden vervolgesprekken zullen plaatsvinden over de stedenbouwkundige uitwerking en programmering van deze ontwikkeling waarbij de volume en massa als uitgangspunt van de gesprekken wordt gehanteerd.

Uw raad heeft op 24 mei 2022 besloten om dit bestemmingsplan (voorlopig) niet te behandelen en opnieuw te agenderen voor de cyclus in het najaar van 2022.

Resultaat vervolgoverleg

Overleg en aanpassingen hebben in de periode van juni-oktober 2022 op een plezierige manier plaatsgevonden (aan beide kanten bevestigd). Er zijn aanpassingen gedaan in o.a. ontwerp en doelgroepen:

1. Straatbeeld

De voorgevel aan de Stuiverstraat is aangepast door het toevoegen van ramen (in de appartementen en het trappenhuis) waardoor het bouwplan zich beter presenteert aan de voorzijde met meer transparantie en sociale controle. De hoofdentree is tevens bereikbaar gemaakt vanaf de Stuiverstraat waardoor meer interactie ontstaat tussen bewoners en omwonenden.

2. Groen / sociale veiligheid

Er is een inrichtingsplan opgesteld door een landschapsbureau. Door een gezamenlijke fietsenberging achter de appartementen ontstaat meer ruimte aan de zijde van de parkeerplaatsen voor extra groen in de vorm van bomen en hagen en bankjes voor

ontmoeten. De wens van de burens om aan de achterzijde geen gangetje te maken ten behoeve van een gezamenlijke fietsenberging is vanwege sociale veiligheid ingewilligd. De vergroening van het binnenterrein en het trappenhuis zorgt voor een groene aanblik vanuit de Stuiverstraat en een fijne buitenplek voor bewoners.

3. Woningplattegronden / doelgroepen

De woningplattegronden zijn aangepast en levensloopbestendig gemaakt zodat conform wens van de buurt ook ouderen uit de wijk de mogelijkheid hebben om door te stromen naar een nieuwbouwappartement. De bovenste appartementen kunnen een extra slaapplek krijgen onder het sheddak. Dit bevordert de differentiatie in doelgroepen.

4. Privacy / historische muur

De privacy voor omwonenden is nader uitgewerkt door het dichtzetten van de kop van de galerij en de balkons. De achterzijde van het gebouw wordt verder vergroend met verticaal groen. Er is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd naar de muur op de achterzijde van het terrein. Dit onderzoek is er beschikking is gesteld aan belangstellenden. Het historische gedeelte van de muur zal worden gerestaureerd en ingepast in het groen.

Helaas is Irisbuurt niet akkoord met het voorliggende gewijzigde plan: *'De aanpassingen zijn niet voldoende om onze belangrijkste zorgen weg te nemen. De invloed van het plan op de sociale cohesie, leefbaarheid en hittedruk is nog onvoldoende onderzocht'*. In bijlage 4 is de email van de Irisbuurt gevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88)' heeft vanaf donderdag 4 juni 2020 tot en met woensdag 15 juli 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben betrekking op de parkeerdruk in de wijk, stedenbouwkundige opzet en overlast in de buurt.. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen'.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien de initiatiefnemer aan het verzoek van uw raad heeft voldaan en het plan past binnen beleidskaders, stellen wij voor om het plan vast te stellen.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

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

Voorstel

- 1 Indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond te verklaren;
- 3 Het bestemmingsplan 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80361-0301.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.

Argumenten

1.1. Indieners in hun zienswijze ontvankelijk verklaren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 4 juni 2020 tot en met woensdag 15 juli 2020 ter inzage gelegen. Er zijn tien zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen 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 niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt om de redenen zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen' 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/?planidn= NL.IMRO.0772.80361-0301](http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80361-0301)

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.

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, het Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. 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
- Nota van Zienswijzen
- Ingekomen zienswijzen
- Bestemmingsplan 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88)'

- Diverse gespreksverslagen

- ☐ 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.

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88)'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2022;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 28 februari 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 7 maart 2023;

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88)' 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 4 juni 2020 tot en met woensdag 15 juli 2020 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 tien 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' 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 Indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond te verklaren;
- 3 Het bestemmingsplan 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88)'
bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80361-0301.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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 maart 2023.

J. Jongbloed, griffier.

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88)'.

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
November 2022

November 2022 Nota van zienswijzen - behorende bij het bestemmingsplan 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88).
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave
Gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum
November 2022

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 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88)'.

Initiatiefnemer is van plan op de locatie aan de Stuiverstraat 82 tot en met 88 het perceel te herontwikkelen. De locatie heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen –1 en 'Gemengd – 1' met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden woningen met tuin mogelijk.

Het nieuwe plan voorziet in 26 appartementen, parkeerplaatsen, bergingen en tuin. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat het vastgestelde bouwvlak voor deze ontwikkeling niet volstaat en de maximale bouwhoogte van 8 meter zal worden overschreden.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan heet 'IV Stratum binnen de Ring II (Stuiverstraat 82-88)'.

Procedure

De buurt is schriftelijk uitgenodigd voor een informatieavond op 5 november 2019. Tijdens deze avond zijn diverse omwonenden en andere belanghebbenden (circa 50) geïnformeerd over het planvoornemen en was er gelegenheid om vragen te stellen.

Over het algemeen werd enthousiast gereageerd op het gepresenteerde bebouwingsvoorstel. De aanwezigen signaleerden wel een algemeen parkeerprobleem in de wijk, zeker na het invoeren van betaald parkeren in de naastgelegen Rochusbuurt. De opmerkingen hierover richten zich niet tegen het bouwplan dat op zich voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein heeft, maar in het steeds moeilijker vinden van een parkeerplek bij de eigen woning.

Naast het parkeren zijn er kritische opmerkingen gemaakt over het aandeel groen in het project, verdichting, behoud cultuurhistorie (oude fabrieksmuur Boelaars & De Vries) en privacy. Trefpunt Groen Eindhoven staat positief tegenover het nieuwe bestemmingsplan.

De Henri van Abbe Stichting vraagt aandacht voor de beeldbepalende muur op de scheiding van het plangebied met het achterliggende monumentale pand Tongelresestraat 18. In de regels is een vergunningsplicht opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk slopen of verwijderen van de karakteristieke muur. Deze muur is juridisch beschermd en geborgd in het bestemmingsplan. In de samenspraak en mediation is hier ook ruim aandacht aan gegeven.

Naar aanleiding van de klachten van de bezoekers van de inloopavond op 5 november 2019 over de niet juiste weergave van het verslag van de avond (welke wij natuurlijk uiterst serieus nemen), heeft de gemeente Eindhoven besloten om ambtelijk een vervolg te geven over dit verschil van inzicht tussen omwonenden en Brabants Wonen. In het kader van de corona maatregelen in 2020 en 2021 is ervoor gekozen om via Teams diverse bijeenkomsten te beleggen. Doel van deze bijeenkomsten was om de bewoners, in het samen zijn van Brabants Wonen en ambtenaren van de gemeente, hun zorgen over het plan nogmaals te kunnen uiten. Dit is deels gelukt. Weliswaar zijn de zorgen over en weer besproken, maar tot een gezamenlijke oplossing is het niet gekomen. Als gevolg daarvan heeft de gemeente Eindhoven besloten om deze zaak voor te leggen aan het mediation team van 'Mediatorspool Brabant'. Helaas heeft dit traject ook niet het

gewenste resultaat opgeleverd en bleken de verschillen te groot te zijn om de mediation daadwerkelijk te starten.

Kennisgeving van de ter inzagelegging en de mogelijkheid om een reactie in te dienen is in het weekblad Groot Eindhoven van 3 juni 2020 gepubliceerd, alsmede op de gemeentelijke website en Staatscourant. Het ontwerp bestemmingsplan is tevens gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 10 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Hoofdstuk 2

Zienswijze en gemeentelijk standpunt

2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste wijze ingediend.

De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

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 zienswijzen is de volledige brief (met bijlagen), zoals deze bij de gemeente is binnengekomen, betrokken.

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

2.2. samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

1. Zienswijze 1 – Bewonersorganisatie Irisbuurt
2. Zienswijze 2 - Bewoner Stuiverstraat
3. Zienswijze 3 – Bewoner Dukaatstraat
4. Zienswijze 4 – Henri Van Abbe stichting
5. Zienswijze 5- Bewoner Stuiverstraat
6. Zienswijze 6 – Bewoner Tongelrestraat
7. Zienswijze 7 – Bewoner Stuiverstraat
8. Zienswijze 8 – Bewoner, Lichttoren
9. Zienswijze 9. – Bewoner Stuiverstraat
10. Zienswijze 10 – Bewoner Tongelrestraat

Zienswijze 1

Algemeen

Indiener is van mening dat de bouwontwikkelingen aan de Stuiverstraat gezien moeten worden als woningsplitsing. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid en is bovendien in strijd met afspraken die zijn gemaakt tussen de Gemeente Eindhoven en bewoners van de Irisbuurt. In 2014 heeft de Gemeente Eindhoven geconcludeerd dat het noodzakelijk was om middels een aangepast bestemmingsplan te borgen dat er alleen grondgebonden woningen worden gebouwd in de Irisbuurt. Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenspraak met een grote groep bewoners van de Irisbuurt als onderdeel van een aantal afspraken om overlast tegen te gaan. Er worden door indiener passages geciteerd uit antwoorden op raadsvragen uit 2015 bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring uit 2014. Verder wordt gerefereerd aan een uitspraak van de Raad van State op 15 januari 2020 die gaat over het toevoegen van kamerbewoning en woningsplitsing in de Irisbuurt.

Indiener is van mening dat de raad met dezelfde vasthoudendheid de afspraken met de buurt moet verdedigen als een projectontwikkelaar middels sloop en nieuwbouw 22 woningen wil toevoegen.

Door de kleine afmetingen van de appartementen wordt verwacht dat de bewoners er relatief korte tijd zullen wonen.

Men vreest dat het terrein met een hek of slagboom afgesloten zal worden van de straat (vanwege de parkeerplekken, daarover verderop meer), zodat er alleen flatbewoners toegang hebben tot het terrein. Dit draagt niet bij aan samenhang en verbondenheid met de overige bewoners in de omgeving. Dit soort kleine appartementen zijn als speculatie-object gevoelig voor kortstondige verhuur.

Daar waar de vier oorspronkelijke woningen een groene tuin met grote bomen hadden, blijft daar bij het voorliggende plan zo goed als niets van over.

Reactie gemeente:

De 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020' zijn van toepassing op bestaande panden binnen de gemeente Eindhoven. De wijziging van een woning naar kamerbewoning en woningsplitsing op grond van het (paraplu)bestemmingsplan is in beginsel niet toegestaan. Maar in afwijking van het bestemmingsplan kan kamerbewoning en woningsplitsing mogelijk worden gemaakt als dat past in de omgeving (op basis van een belangenafweging via een omgevingsvergunning).

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op nieuwbouw/verbouw van appartementencomplexen en kamersgewijs bewoonde complexen of transformaties van bijvoorbeeld kantoren naar kamerbewoning of naar woningen/appartementen. Dit betekent dat een dergelijke aanvraag niet wordt beoordeeld aan de hand van deze beleidsregels en dat in die situaties dus ook geen cirkels/contouren worden getrokken. Van een complex of transformatie is in ieder geval sprake als een pand groot genoeg is om daarin 8 of meer woningen/appartementen te maken met voldoende woonkwaliteit. Wanneer sprake is van strijd met het bestemmingsplan, kan een initiatiefnemer bij de gemeente een aanvraag doen voor een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik.

Deze ontwikkeling is getoetst aan alle wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid zoals het woningbouwprogramma, de stedenbouwkundige uitgangspunten, het groen-, water en parkeerbeleid.

In casu is er een bestemmingsplanherziening opgestart voor 26 woningen. Deze woningen vallen niet onder de beleidsregel woningsplitsing en kamerverhuur.

In de aangehaalde zaak bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) in januari 2020 ging het om hoger beroep tegen weigering van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woonhuis naar twee appartementen. Dit betreft inderdaad woningsplitsing in het kader van de genoemde beleidsregel en dat is naar ons oordeel terecht afgewezen. Het onderhavige bestemmingsplan voor de Stuiverstraat is juist een zwaarder planologisch-juridisch middel om woningbouw toe te staan met een uitgebreide toelichting, onderzoeken en een stedenbouwkundige onderbouwing. Het gaat hier niet om woningsplitsing (er worden vier bestaande woningen gesloopt) om vervolgens 26 woningen/appartementen terug te bouwen. Eindhoven heeft ook te maken met krapte op de woningmarkt. Met het plan voor de Stuiverstraat is getracht om op een passende wijze het gebied functioneel in te passen met een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden. Onder andere geldt dat de bouwblokken zich voegen qua maat en schaal naar hun omgeving en vormen een overgang van de robuuste bebouwing aan de Geldropseweg naar de aangrenzende woonbebouwing. Ook qua beeldkwaliteit is de bebouwing passend binnen de sfeer en het karakter van de omgeving, rekening houdend met de historische context. Het is prematuur om te stellen dat de afmetingen van de appartementen van 60 m², de bewoners een relatief korte tijd door zullen brengen in de woonruimten. Uiteraard is dat niet aan de gemeente, maar aan de bewoners zelf.

Het plangebied is grotendeels onbebouwd. Het plangebied betreft echter geen gemeentelijk openbaar groen of particulier groen dat als zodanig is bestemd.

Compensatie van groen is volgens de Beleidsregel Groencompensatie niet aan de orde. In het plangebied stonden voorheen 4 woningen. Door de beoogde realisatie van 26 woningen neemt het aantal woningen toe met 22. Bij plannen waarin woningen worden toegevoegd verlangt het Groenbeleidsplan 2017 een toename van 8 m² openbaar groen

per toegevoegde woning. Daar voldoet het bouwplan voor de Stuiverstraat aan (zie bijlage 1 Inrichtingsplan).

Parkeren

Rondom de Stuiverstraat wordt reeds veel overlast ervaren door parkeerdruk en sluisverkeer. Het plan voorziet slechts in 15 nieuwe parkeerplaatsen en voldoet hiermee niet aan de door de gemeente gestelde norm. De gemeente zou het niet mogen toestaan om de 10 parkeerplaatsen bij het naastgelegen terrein mee te rekenen om aan de norm te voldoen. Deze zijn namelijk in het verleden al meegerekend bij het vergunnen van de verbouwing van het kantoorpand van Kubus en het opnieuw meetellen van de parkeerplaatsen zou onrechtmatig en in strijd met het doel van de parkeernorm zijn. Verder geeft indiener aan dat het voortzetten van het gebruik van het parkeerterrein door Kubus (coffeeshop) een gevolg kan hebben dat de voorzieningen niet toegankelijk zijn voor de overige bewoners van de straat en het project verder afsluiten van de buurt.

Reactie Gemeente

Het parkeren wordt gerealiseerd volgens de door de gemeente Eindhoven opgestelde en gehanteerde Nota Parkeernormen 2019. Conform de parkeernormen dienen minimaal 0,9 parkeerplaatsen per appartement te worden gerealiseerd (Schilwijk, 60-120 m²). Voor de ontwikkeling van 26 appartementen zijn in totaal minimaal 23,4 parkeerplaatsen nodig. In het bouwplan zijn 25 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein: deels aan de linker- en deels aan de rechterzijde van het gebouw. Er wordt voldaan aan de door de gemeente gehanteerde parkeernormen.

Het naastgelegen terrein met kadastraal nummer E6144 (Kubus) is door Woonbedrijf verkocht aan Brabants Wonen ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Stuiverstraat 82-88. Het terrein is illegaal in gebruik genomen door naastgelegen bedrijf Kubus. Woonbedrijf heeft een gebruiksovereenkomst gesloten met het betreffende bedrijf dat deze de parkeerplaatsen op eerste afroep moeten ontruimen. Met de aankoop van de grond is Brabants Wonen in alle rechten en plichten getreden van Woonbedrijf. De parkeerplaatsen op dit terrein kunnen dan ook volledig worden toegerekend aan het nieuw te realiseren woningbouwplan. Hiermee wordt voldaan aan de door de gemeente opgestelde parkeernorm van 25 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Figuur 1 overzicht 25 parkeerplaatsen (grijs)

Samenspraak

Op 5 november 2019 heeft Brabants Wonen zijn plannen voor het perceel Stuiverstraat 82-88 gepresenteerd tijdens een inloopavond in de Blokhut. Brabants Wonen heeft het verslag niet aangeboden aan de bewonersorganisatie en daarmee ons geen kans geboden om feedback te geven op het verslag. Een afvaardiging van de bewonersorganisatie was aanwezig bij de betreffende inloopavond en heeft zich verbaasd over het verslag dat een veel te rooskleurig beeld geeft. De aanwezige buurtbewoners waren overwegend bezorgd en kritisch. Brabants Wonen heeft de kritiek van de omwonenden genegeerd en de Gemeente Eindhoven oneerlijk en onjuist geïnformeerd.

Reactie Gemeente

Naar aanleiding van de klachten van de bezoekers van de inloopavond op 5 november 2019 over de niet juiste weergave van het verslag van de avond (welke wij natuurlijk uiterst serieus nemen), heeft de gemeente Eindhoven besloten om ambtelijk een vervolg te geven over dit verschil van inzicht tussen omwonenden en Brabants Wonen. In het kader van de corona maatregelen in 2020 en 2021 is ervoor gekozen om via Teams diverse bijeenkomsten te beleggen. Doel van deze bijeenkomsten was om de bewoners, in het samen zijn van Brabants Wonen en ambtenaren van de gemeente, hun zorgen over het plan nogmaals te kunnen uiten. Dit is deels gelukt. Weliswaar zijn de zorgen over en weer besproken, maar tot een gezamenlijke oplossing is het niet gekomen. Als gevolg daarvan heeft de gemeente Eindhoven besloten om deze zaak voor te leggen aan het mediation team van 'Mediatorspool Brabant'. Helaas heeft dit traject ook niet het gewenste resultaat opgeleverd en bleken de verschillen te groot te zijn om de mediation daadwerkelijk te starten.

Overige

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ook na de sanering nog te vervuild is voor de bestemming Wonen. De hoeveelheden zink, barium, PAK en zware metalen overschrijden de toegestane normen voor de bestemming wonen.

De quickscan flora & fauna is uitgevoerd na het verstoren van de leefomgeving van eventueel aanwezige flora & fauna (immers na de sloop van de oorspronkelijke woningen).

Er wordt gesteld dat er geen verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vogels, vleermuizen en steenmarters zouden zijn, terwijl er tot voor kort nog woningen stonden en er op het terrein een monumentale muur staat.

Het plan voldoet met het ontbreken van een groenplan en een mobiliteitsplan niet aan de vereisten die de gemeente Eindhoven zelf op haar website vermeldt. Wij moeten in staat worden gesteld om groenplan en mobiliteitsplan mee te nemen in onze beoordeling van de plannen.

Reactie Gemeente

De gemeente heeft voor de vergunningverlening aangegeven dat, na sloop van de bebouwing, de bodem ter plaatse onderzocht dient te worden t.b.v. bouwaanvraag (omgevingsvergunning). Tevens dient de parkeerplaats op het westelijk deel van de locatie onderzocht te worden, dit is namelijk niet recent onderzocht.

Voor slooptactiviteiten geldt een meldingsplicht bij gemeenten. Daarbij wordt de melder gevraagd naar mogelijke gevolgen van de voorgenomen sloop voor flora en fauna. Bij negatieve effecten op beschermde soorten en/of verblijfplaatsen zijn speciale maatregelen of een ontheffing van de provincie nodig. Bij de aanvraag slooptvergunning is niet gebleken dat er nadelige gevolgen voor de flora- en fauna ter plaatse zijn ontstaan.

Het Groenplan is geen verplicht onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan. Het aantal m2 groen voldoet wel aan de eisen van het groenbeleidsplan. Dit is wel onderdeel (koppeling) van de uiteindelijke al dan niet te vergunnen omgevingsvergunning. In die procedure kan eventueel bezwaar gemaakt worden tegen het Groenplan. Het Groenplan/Inrichtingsplan is gevoegd bij de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan

Zienswijze 2

Indiener geeft aan dat de leefbaarheid van de straat, in het bijzonder het gedeelte aan de kant van de Geldropseweg, negatief beïnvloed wordt door het geplande appartementencomplex. Verder sluit indiener aan bij de ingediende zienswijze van Bewonersorganisatie Irisbuurt. Het volgende wil men daar aan toevoegen.

In de afgelopen paar jaar is de leefbaarheid van de Stuiverstraat, en in het bijzonder het gedeelte tussen de Geldropseweg en Dukaatstraat verslechterd. Door de coffeeshop op de hoek, de garageboxen aan de oneven-kant en de grote hoeveelheid kamerbewoning is er een onsaamhangende situatie ontstaan, die bezoekers uitnodigt tot het veroorzaken van overlast, zoals afval op straat, fout parkeren, parkeren met draaiende motor en doelloos rondhangende mensen. Het perceel Stuiverstraat 82-88 verbindt dit onprettige stuk van de straat met de rest van de straat.

De Stuiverstraat is in de zomer een van de warmste plekken in Eindhoven. Dat komt onder andere door het gebrek aan groen. In het kader van leefbaarheid is het onwenselijk om 4 eengezinswoningen met ruime tuin te vervangen door 26 kleine appartementen.

Reactie Gemeente

Het eerste deel van de zienswijze is gelijk aan zienswijze 1. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1.

Het is vervelend dat de indiener overlast ervaart in de buurt. Geadviseerd om dit soort zaken te melden bij de gemeente. Dan kan gekeken worden of hiertegen iets kan worden gedaan. De nieuwbouwwoningen kunnen juist gaan bijdragen aan de leefbaarheid van de Stuiverstraat, Geldropseweg en Dukaatstraat. Juist omdat het binnenterrein wordt ingericht met appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en groeninrichting zal dit bijdragen aan een verbetering van het toch (soms) rommelige karakter van de buurt. In Eindhoven geldt de eis dat er bij nieuwe projecten moet worden voldaan aan een voorziening voor waterberging. Ook bij het plan voor de Stuiverstraat moet daar aan worden voldaan. Verder komt er voldoende groen terug in het plan, per woning moet tussen er tussen de 4-8 m² groen worden gecompenseerd.

Zienswijze 3

De zienswijze is identiek aan zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar de uitleg bij zienswijze 1.

Zienswijze 4

De Henri van Abbe Stichting (HvA) geeft aan dat zij graag hadden gezien dat de (gesloopte) arbeiderswoningen geïntegreerd zouden worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Achter in de tuin van de Tongelrestraat 18 staat een muur van de oude sigarenfabriek. De HvA ziet graag dat deze muur een beschermde status krijgt in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Een deel van de muur krijgt een beschermde status in de vorm van een bouwaanduiding ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' in de regels van artikel 3.2.4 sub d. Ook op de verbeelding is deze bescherming aangeduid. In bijlage 2 is het bouwhistorisch onderzoek van de fabrieksmuur opgenomen. De volgende aanbevelingen worden gedaan:

- Het is aan te bevelen om de bestaande noordelijk muur (deel 1) zo veel mogelijk intact te laten, te behouden, te beschermen en zo goed mogelijk te herstellen.

- Het is mogelijk door kleine ingrepen of nieuwe toevoegingen het object een nieuwe functie te geven dat geen conflict oproept met het bestaande relict.
- Vanuit historisch oogpunt is het aan te raden dat de muur zichtbaar blijft vanaf de openbare weg.

De aanbevelingen worden, waar mogelijk, overgenomen.

Zienswijze 5

De zienswijze is identiek aan zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar de uitleg bij zienswijze 1.

Zienswijze 6

- 6.1 Indiener heeft een achteruitgang die grenst aan het perceel van de nieuwbouw. Brabants Wonen is niet voornemens de achteruitgang in stand te houden. Er zou een extra pasje moeten worden gemaakt om toegang te krijgen tot het terrein. Voor indiener is dit onbegrijpelijk en onacceptabel. De achteruitgang is noodzakelijk voor o.a. afvoer van tuinafval.
- 6.2 Verder wil indiener graag dat de karakteristieke muur wordt behouden en dat er doeltreffende maatregelen worden genomen om de inkijk en overlast te voorkomen.
- 6.3 In het plan zijn tuinhuisjes op de perceelgrens geprojecteerd. Indiener wil graag dat er 3 m afstand tussen de bebouwing is.
- 6.4. Indiener ziet graag dat er meer groen komt in het nieuwe plan.
- 6.5 Indiener geeft aan dat het verslag van de informatieavond geen weergave is van de zorgen van omwonenden.
- 6.6. Indiener geeft aan dat de bodem ook na de sanering nog te vervuild is voor de bestemming Wonen. De hoeveelheden zink, lood barium, PAK en zware metalen overschrijden de toegestane normen voor de bestemming wonen, of overschrijden humane risico's
- 6.7 De quickscan flora & fauna is uitgevoerd na het verstoren van de leefomgeving van eventueel aanwezige flora & fauna (sloop van de oorspronkelijke woningen). Er wordt gesteld dat er geen verblijfplaatsen voor vogels, vleermuizen en steenmarters zouden zijn. Het plan voldoet met het ontbreken van een groenplan en een mobiliteitsplan niet aan de vereisten.

Reactie Gemeente

- 6.1 Deze achteruitgang kan niet worden behouden omdat het stedenbouwkundig ontwerp dit niet toelaat.
- 6.2 Zie beantwoording bij zienswijze 4.
- 6.3 Het is niet ongebruikelijk om bijgebouwen op de perceelsgrens te projecteren. In een stedelijke omgeving is dat zeker gebruikelijk. Het betreft een indicatieve weergave van waar de bijgebouwen gaan komen. Bij de uiteindelijke omgevingsvergunning wordt definitief ingetekend waar de bebouwing plaats gaat vinden. Dit valt buiten de werkingssfeer van dit bestemmingsplan.
- 6.4 Het plangebied heeft een woonbestemming en is op dit moment grotendeels onbebouwd. De gemeente staat voor een grote woninbouwopgave en dit bestemmingsplan draagt daar aan bij. In een stedelijke omgeving is verdere verdichting te verwachten en noodzakelijk. Het plangebied betreft echter geen gemeentelijk openbaar groen of particulier groen dat als zodanig is bestemd. Compensatie van groen is volgens de Beleidsregel Groencompensatie niet aan de orde. In het plangebied stonden voorheen 4 woningen. Door de beoogde realisatie van 26 woningen neemt het aantal woningen toe met 22. Bij plannen

waarin woningen worden toegevoegd verlangd het Groenbeleidsplan 2017 een toename van 8 m2 openbaar groen per toegevoegde woning. Daar voldoet het bouwplan voor de Stuiverstraat aan (zie bijlage 1 Inrichtingsplan).

- 6.5 Zie de beantwoording bij zienswijze 1 kopje samenspraak.
- 6.6 Na sloop van de bebouwing dient de bodem ter plaatse onderzocht te worden t.b.v. bouwaanvraag (omgevingsvergunning). Tevens dient de parkeerplaats op het westelijk deel van de locatie onderzocht te worden, dit is namelijk niet recent onderzocht. Ter plaatse van het groen (tuin/openbaar groen) buiten de leeflaag voldoet de grond waarschijnlijk niet aan klasse Wonen. Gezien de slechts licht verhoogde gehalten vormt dit geen belemmering. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de Tongelresestraat 18/24 ook gesaneerd is.
- 6.7 Voor sloopactiviteiten geldt een meldingsplicht bij gemeenten. Daarbij wordt de melder gevraagd naar mogelijke gevolgen van de voorgenomen sloop voor flora en fauna. Bij negatieve effecten op beschermde soorten en/of verblijfplaatsen zijn speciale maatregelen of een ontheffing van de provincie nodig. Bij de aanvraag sloopvergunning is niet gebleken dat er nadelige gevolgen voor de flora- en fauna ter plaatse is ontstaan.

Zienwijze 7

De zienswijze is identiek aan zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar de uitleg bij zienswijze 1.

Zienswijze 8

De zienswijze is identiek aan zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar de uitleg bij zienswijze 1.

Zienswijze 9

De zienswijze is identiek aan zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar de uitleg bij zienswijze 1.

Zienswijze 10

Algemeen

Indiener is van mening dat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inzicht wordt gegeven in de afwegingen die hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Men vraagt zich af waarom de bebouwing moet bestaan uit 3 woonlagen. Door de sfeer en de beeldkwaliteit volstaat 1 bouwlaag. Verder wordt de vraag gesteld waarom het bouwplan bestaat uit 26 woningen. De indruk ontstaat dat de gemeente om financiële redenen een ruim maximum heeft bepaald. Waarom moeten de bouwblokken een overgang vormen van de robuuste bebouwing aan de Geldropseweg naar de aangrenzende woonbebouwing? De Stuiverstraat is simpelweg een woonstraat met grondgebonden woningen terwijl de Geldropseweg een veel breder profiel heeft met veelal een commerciële plint en bovenwoningen.

Reactie gemeente

De gemeente Eindhoven is volop in ontwikkeling en de woningnood is groot. Dit plan levert een bijdrage aan de maatschappelijke woningbouwopgave. Een bouwplan van drie bouwlagen past heel goed in deze omgeving. Een eengezinswoning is vaak ook twee bouwlagen met een kap. Een bepaalde verdichting is ook in dit gebied noodzakelijk en deze kavel leent zich hier goed voor. De gemeente heeft stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd voor Brabant Wonen. Deze heeft gemeente Eindhoven

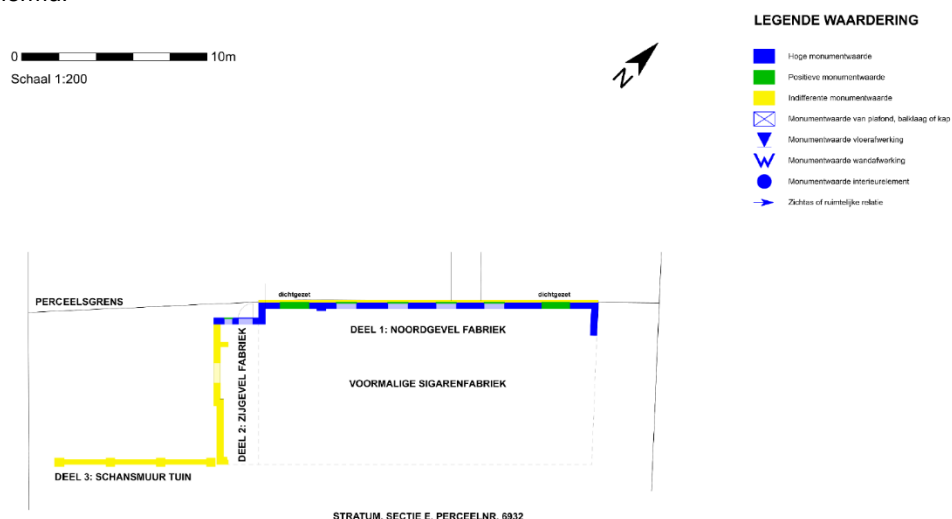
Brabant Wonen verwerkt in een stedenbouwkundige opzet welke akkoord is bevonden door de gemeente. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met kap naar de Stuiverstraat aflopend naar 2 bouwlagen met kap. De 26 appartementen moeten financieel uitvoerbaar zijn. Wij zijn van mening dat de beeldkwaliteit passend is binnen de sfeer en het karakter van de omgeving, rekening houdend met de historische context. De uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal ook beoordeeld worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zij zullen ook beoordelen of het bouwplan passend is in de omgeving. Het bestemmingsplan legt de stedenbouwkundige kaders vast.

Historische muur

Het restant van de oude fabrieksgevel wordt slechts marginaal ingepast. Indien er leidt af uit de tekeningen af dat ongeveer de helft wordt gesloopt ten behoeve van de bouw van bergingen. Men is van mening dat onvoldoende wordt ingespeeld op de gemeentelijke randvoorwaarde dat de beeldkwaliteit van het nieuwbouwplan moet passen. Verder wordt maar een deel van de historische muur aangeduid als 'karakteristiek'. Een gedeelte van de muur "verdwijnt" in nieuwe bergingen en wordt daar zelfs voor gesloopt.

Reactie Gemeente

Er is door De Witte Architecten op 21 januari 2021 een rapportage opgesteld (zie bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan) voor de historische muur op de gronden van het nieuwe bestemmingsplan. De aanbevelingen zijn overgenomen door Brabants Wonen door (inderdaad) deels de historische muur aan te merken als 'karakteristiek' middels een bouwaanduiding op de verbeelding en in de regels. Het betreffende onderzoek is ook voorgelegd aan de cultuurhistoricus van de gemeente. Deze onderschrijft de rapportage en is van mening dat niet de gehele muur als karakteristiek wordt aangemerkt en bestemd. De noordelijke muur (zoals is weergegeven in figuur 2) in het blauw is het meest cultuurhistorisch waardevol en zal als zodanig worden beschermd.



Figuur 2 situering historische muur

Parkeren

In de Stuiverstraat is nu al sprake van een grote parkeerdruk waarbij de klanten van Coffeeshop Eurogarden nog een extra belasting vormen. Daarbij is het onacceptabel dat de gemeente niet ingaat op de consequenties van het toekomstige bewoners parkeren

op perceel sectie E nummer 6932. Dit perceel wordt volledig benut door werknemers en bezoekers van het aan de Geldropseweg gevestigde bedrijf KUBUS. Dit bedrijf heeft op het betreffende perceel 18 parkeerplaatsen in gebruik. Indirect resulteert dit wel degelijk in een extra parkeerdruk op de toch al bestaande parkeeroverlast.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1 en dan onder Parkeren.

Afsprakenkader Wonen 2017

Indiener merkt op dat de 26 woningen niet zijn betrokken bij de kwaliteitsprincipes van de Brainport principes als bindend kader voor woningbehoeften.

Reactie gemeente

De gemeente Eindhoven heeft afgesproken met het Stedelijke Gebied Eindhoven Brainport Principes (Coördinatie Team Wonen) dat alleen voor bouwprojecten van meer dan 75 woningen er advies is vereist van het SGE Brainport. Het is daarom niet noodzakelijk om dit bestemmingsplan voor te leggen aan het SGE. Het plan is daarmee impliciet akkoord.

Groen

De hoge verdichting betekent simpelweg voor de omgeving het verlies van veel groen, dat in een andere buurt of wijk zal worden gecompenseerd.

Reactie Gemeente

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1 en dan onder Overige.

Inloopavond

De inspraak is beperkt gebleven tot een inloopavond op 5 november 2019. Van deze avond heeft Brabants Wonen een verslag gemaakt met een zodanige weergave dat indiener heeft verzocht het verslag te objectiveren door een aantal aanvullingen op te nemen. Dit is door de ontwikkelaar niet gehonoreerd en daarom hebben wij onze reactie op het verslag aan onze zienswijze toegevoegd. Het is teleurstellend dat het verslag opgesteld door de ontwikkelaar op een kritiekloze wijze wordt samengevat.

Reactie Gemeente

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1 en dan onder Samenspraak.

Conclusie

De zienswijzen worden ongegrond verklaard en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels en/of verbeelding).