

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'VIII Stratum binnen de Ring 2007 (Fatimakerk)'

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om in de bestaande Fatimakerk 18 appartementen en een grondgebonden woning te realiseren. Rondom de kerk worden 12 grondgebonden woningen, 3 appartementen en een parkeergarage gerealiseerd aan de Sint Servaasweg te Eindhoven. Het woningbouwprogramma van de 33 woningen komt overeen met het vastgestelde Woonprogramma van de gemeente Eindhoven. Het toevoegen van huurwoningen (laag, midden en duur) is wenselijk in combinatie met de overige dure koopwoningen.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stratum binnen de Ring 2007' biedt geen ruimte voor de realisatie van voornoemd planvoornemen binnen het plangebied omdat het veelal een maatschappelijke/religieuze functie heeft. Om het woningbouwplan te realiseren, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de locatie. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'VIII Stratum binnen de Ring 2007 (Fatimakerk)'.

Woningbouwprogramma

In totaal gaat het om maximaal 33 woningen en dit past in het vastgestelde woningbouwprogramma. Het betreft zowel appartementen als grondgebonden woningen. De woningen vallen binnen de volgende prijsklassen:

- 3 betaalbare koopwoningen (tot 200.000);
- 3 betaalbare huurwoningen (tot 737,14/mnd)
- 7 middendure huurwoningen (van 737,14/mnd tot 1.000);
- 8 dure huurwoningen (vanaf 1.000);
- 12 dure koopwoningen (vanaf 345.000).





Samenspraak en inspraak

Voor omwonenden is in juni 2020 een informatieavond georganiseerd. Deze informatieavond is door circa 140 personen bezocht. Op grond van de ingebrachte reacties tijdens de informatieavond is het inrichtingsplan aangepast.

Verder is het plan besproken met Trefpunt Groen Eindhoven, Henri van Abbe stichting en Stichting Wederopbouw Eindhoven en allen zijn akkoord met de ontwikkeling.

Het ontwerp bestemmingsplan 'VIII Stratum binnen de Ring 2007 (Fatimakerk)' heeft vanaf 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben betrekking op het verdwijnen van groen/bomen in het plangebied. Daarnaast wordt gesproken over de parkeerdruk, schaduwwerking en bomen effect analyse. Inmiddels heeft de ontwikkelaar het inrichtingsplan aangepast (verbetering speelvoorzieningen en groen) met als gevolg dat de naastgelegen school hun zienswijzen heeft ingetrokken.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen'.

De zienswijzen hebben op één punt 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 Naar aanleiding van zienswijze nr. 5 van provincie Noord-Brabant de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
-Regels: artikel 4.1.1. *het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 34*;
- 2 Indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 3 De zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' deels ongegrond te verklaren en op één punt gegrond te verklaren;
- 4 Het bestemmingsplan 'VIII Stratum binnen de Ring 2007 (Fatimakerk)'; bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80382-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;



- 5 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
- 6 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 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 ter inzage gelegen. Er zijn vijf 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 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.0772.80382-0301>. 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.



Kanttekeningen

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 indiener 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 'VIII Stratum binnen de Ring 2007 (Fatimakerk)'

- ☐ 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.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juli 2021;

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'VIII Stratum binnen de Ring 2007 (Fatimakerk)' 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 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 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 vijf 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 ongegrond en deels gegrond 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 Naar aanleiding van zienswijze nr. 5 van provincie Noord-Brabant de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - Regels: artikel 4.1.1. *het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 34*;
- 2 Indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 3 De zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' deels ongegrond te verklaren en op één punt gegrond te verklaren;
- 4 Het bestemmingsplan 'VIII Stratum binnen de Ring 2007 (Fatimakerk)'; bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80382-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 5 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
- 6 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 22 september 2021

, voorzitter

, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan 'VIII Stratum binnen de Ring 2007 (Fatimakerk)'

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
Juli 2021

Juni 2021 Nota van zienswijzen - behorende bij het bestemmingsplan ' VIII Stratum binnen de Ring 2007 (Fatimakerk)'.
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

Juli 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 zienswijze behoort bij het bestemmingsplan 'VIII Stratum binnen de Ring 2007 (Fatimakerk)'.

Initiatiefnemer is voornemens om in de bestaande Fatimakerk 18 appartementen en een grondgebonden woning te realiseren. Rondom de kerk worden 12 grondgebonden woningen, 3 appartementen en een parkeergarage gerealiseerd aan de Sint Servaasweg te Eindhoven. Het woningbouwprogramma van de 33 woningen komt overeen met het vastgestelde Woonbeleid van de gemeente Eindhoven. Het toevoegen van huurwoningen (laag, midden en duur) is wenselijk in combinatie met de overige dure koopwoningen.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stratum binnen de Ring 2007' biedt geen ruimte voor de realisatie van voornoemd planvoornemen binnen het plangebied omdat het veelal een maatschappelijke/religieuze functie heeft. Om het woningbouwplan te realiseren, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de locatie. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'VIII Stratum binnen de Ring 2007 (Fatimakerk)'.

Procedure

Voor omwonenden is in juni 2020 een informatieavond georganiseerd. Deze informatieavond is door circa 140 personen bezocht. Op grond van de ingebrachte reacties tijdens de informatieavond is het beplantingsplan aangepast.

Verder is het plan besproken met Trefpunt Groen Eindhoven, Henri van Abbe stichting en Stichting Wederopbouw Eindhoven en allen zijn akkoord met de ontwikkeling.

Kennisgeving van de ter inzagelegging en de mogelijkheid om een reactie in te dienen is in het weekblad Groot Eindhoven van 17 februari 2021 gepubliceerd, alsmede op de gemeentelijke website en Staatscourant. Het ontwerp bestemmingsplan is tevens gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn vijf 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

■ Zienswijze 1 – Stichting Korein (school)

De zienswijze gaat in op verstening tussen de school, kinderopvang en Fatimakerk. Naar aanleiding daarvan heeft ontwikkelaar het inrichtingsplan rondom het nieuwe plan aangepast (zie bijlage 1 van de toelichting bestemmingsplan). Dit naar tevredenheid van Stichting Korein. De zienswijze is door Korein op 22 april 2021 schriftelijk ingetrokken.

Samenvatting nieuw inrichtingsplan 2021

De waterberging van 35 m³ wordt gerealiseerd in een ondiepe greppel rondom het speelveld. De wadi heeft een dubbelfunctie, het is tevens een speel element. Het grootste deel van het jaar zal er geen water instaan. Het plan is zo gedimensioneerd dat bij extreme situaties ook het voetbalveld als waterberging kan functioneren. De groene speelplek is zowel voor school- als buurtkinderen. Er zijn twee aparte verharde locaties voor sport namelijk een voetbalveld omzoomd met grondwallen tot 1.2 meter boven maaiveld en een basketbalveld. Rondom het voetbalveld is een speelpad gemaakt die langs de wadi en heuveltjes loopt. Er zijn diverse natuurlijke speelobjecten geplaatst van robiniahout die gebruik maken van de hoogteverschillen.

Het hele terrein wordt groener en duurzamer door de aanplant van drie nieuwe lindebomen en het verplaatsen van twee bestaande haagbeuken naar deze locatie. Het noordelijke bestaande hek wordt verwijderd en het is de ambitie om de hekken tussen de schoolpleinen te vervangen door groene hagen.

De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het inrichtingsplan welke als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

■ Zienswijze 2 – diverse bewoners Adrianusstraat

Parkeren

Indiener geeft aan dat in het plan wordt voorzien in de realisatie van 33 parkeerplaatsen conform de parkeernorm.

Doordat veel woningen gesplitst zijn is de parkeerdruk al vrij hoog.

Hierbij worden "virtuele parkeerplekken" voorzien in de parkeernorm.

Het Servaasplein staat al overvol met auto's. Het braakliggende terrein (plangebied) wordt regelmatig als parkeerplek voor auto's gebruikt. Ook dit plan verhoogt de parkeerdruk op de wijk wederom. De toename in parkeerdruk zal veel hoger zijn dan uit de parkeernorm volgt (34 woningen, 33 plekken).

Verder wordt de vraag gesteld of de afvalcontainers gerealiseerd worden op het Servaasplein. Dit zal weer mindering van parkeerplaatsen tot gevolg hebben.

Reactie gemeente:

In de parkeergarage worden inderdaad 33 parkeerplaatsen gerealiseerd voor bewoners en bezoekers. In de parkeergarage worden voor de grondgebonden woningen en de appartementen bergingen gerealiseerd. In deze bergingen is ruimte voor het plaatsen van fietsen. Daarnaast worden in de openbare ruimte fietsenstallingen gerealiseerd. Het aantal van 33 parkeerplaatsen is berekend op grond van de Nota parkeernormen 2019 via de rekentool. Uiteraard blijft het mogelijk

om te parkeren in de daartoe bestemde (legale) parkeerplaatsen in het gebied rondom Fatimakerk. Het staat omwonenden altijd vrij om een verzoek in te dienen bij de gemeente Eindhoven om betaald parkeren in te voeren indien blijkt dat er parkeeroverlast is. Daarnaast wijzen wij op de mogelijkheid van het gebruik van het deelauto systeem, zoals bijvoorbeeld Amber. Gebruik hiervan zal ook de parkeerdruk in de omgeving verlichten.
Waar de (ondergrondse) afvalcontainers precies gerealiseerd worden is nog niet duidelijk.

Waterberging

In de voorgestelde oplossing wordt de waterberging gerealiseerd in de vorm van een wadi buiten het plangebied. In de uitvoering van de waterberging is het van belang om de speelruimte voor kinderen van 6-12 jaar te behouden.

Reactie gemeente:

Zie beantwoording onder zienswijze 1.

Bomen

Helaas wordt er in het plan toch een groot deel van de bomen gerooid en een aantal risicovol verplaatst. Dergelijke bomen bepalen het groene karakter van deze plek en moeten behouden blijven.

Reactie gemeente:

In het ontwerp is veel aandacht besteed aan een groene inpassing en herinrichting van de bestaande omgeving. Met behoud van een deel van de bestaande bomen en het toevoegen van nieuwe groen, is een plan ontwikkeld dat uitgaat van een kwalitatief hoogwaardige gezonde leefomgeving. Niet alleen het plangebied maakt onderdeel uit van het groeninrichtingsplan maar in overleg met de gemeente wordt ook het verharde terrein grenzend aan het plangebied vergroend.
De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan het groenbeleidsplan 'Stad, rood bepalend', de beleidsregel groencompensatie en het bomenbeleid van de gemeente. In de bijlage bij het inrichtingsplan is tevens een Boom effect analyse (hierna: BEA) toegevoegd. Het totaal te kappen bomen m.b.t. de nieuwbouw betreft 23 bomen (van de totaal aanwezige 87 bomen).
Daarnaast zullen er drie nieuwe lindebomen worden geplant en twee bestaande haagbeuken worden verplaatst naar deze locatie.

■ **Zienswijze 3 – diverse bewoners Adrianusstraat**

Parkeren

Indieners vinden dat men dagelijks parkeeroverlast ondervindt en zijn van mening dat het scheppen van één nieuwe parkeerplaats per nieuwe woning veel te weinig is. Dat parkeerplaatsen veel geld kosten mag geen zwaarwegend argument zijn om bestaande buurbewoners op te zadelen met nog meer parkeerchaos.

Reactie gemeente:

Zie reactie onder zienswijze 2 Parkeren.

Dure woningen

Men vindt dit plan maatschappelijk niet verantwoord en men wil een andere verdeling van de soorten woningen zien: meer goedkope en minder dure.
De locatie zou uitermate geschikt zijn voor woningen van startende een- en tweepersoonshuishoudens waar het plan van spreekt.

Reactie gemeente:

Uit paragraaf 3.2.3 (ladder voor duurzame verstedelijking) blijkt dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een gevarieerd aanbod in zowel categorie (koop en huur) als prijssegment (goedkoop, middelduur en duur). De beoogde ontwikkeling past in de ambities van de gemeente Eindhoven om verder te verstedelijken en gaat uit van een groei binnen de Rondweg en met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.
De verdeling van de woningen is als volgt:
3 betaalbare koopwoningen (tot 200.000);

3 betaalbare huurwoningen (tot 737,14/mnd)
7 middendure huurwoningen (van 737,14/mnd tot 1.000);
8 dure huurwoningen (vanaf 1.000);
12 dure koopwoningen (vanaf 345.000).
De woningen passen binnen het vastgestelde woonprogramma van de gemeente Eindhoven.

Groenonderhoud

Het groen om de woningen heen wordt voorlopig openbaar. De vraag is wie gaat dat groen dan onderhouden en welke garantie hebben de huidige omwonenden dat dit gedegen zal gebeuren?

Reactie gemeente:

De gemeente Eindhoven heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het project. Daarin is vastgelegd wie is belast met het beheer van het openbaar groen. In ieder geval zal het groen altijd door een van de twee partijen worden uitgevoerd.

Schaduwwerking

In de driedimensionale computerbeelden wordt een zeer vertekend beeld geschetst, waarbij het lijkt dat de impact van de gebouwen op de omgeving zeer klein is. Het lijkt alsof er veel ruimte/grondoppervlak is ten opzichte van de hoogte. Het gaat echter om een toren en twee woningen die veel hoger zijn dan dat het plaatje doet vermoeden en veel zicht wegnemen en schaduw geven.

Verder worden een aantal losse punten genoemd die vooral belangrijk zijn bij het uitvoeren van de omgevingsvergunning (bemaling, geluid/trilling tijdens de bouw, bouwverkeer etc.).

Reactie gemeente:

De afstand van de nieuwe woningen in het plan tot aan de bestaande woningen van de Adrianusstraat bedraagt 25-30 meter.

De nieuwe woningen hebben een maximale bouwhoogte van 12 meter (maximaal 3 woonlagen). De bestaande Fatimakerk heeft een grotere bouwhoogte dan de woningen.

In de gemeente Eindhoven geldt er de beleidsregel voor schaduwwerking (zonlicht in woningen). Deze luidt: *In de periode van 19 februari t/m 21 oktober dient minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig te kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer.*

In geval van doorzonwoningen en/of hoekwoningen wordt het aantal uren zonlichtinval op voorgevel, achtergevel en zijgevel opgeteld.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft initiatiefnemer een zonnestudie opgesteld. Deze is bijgevoegd in bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De studie laat zien dat op 21 december er een verschil op zal treden na 16:00, tussen de huidige en toekomstige situatie. Echter zal het effect gering zijn gezien de vroege zonsondergang. In het onderzoek voor 21 maart lijkt een wijziging op te treden op het moment van 17:00 tot 18:00. Tot 17:00 heeft de realisatie van nieuwbouw geen effect en na 18:00 is er sprake van zonsondergang.

Het onderzoek voor de maand juni wijst uit dat de realisatie van de nieuwbouw geen nadelig effect heeft op de bezonning van de woningen.

Bovenstaande analyse concludeert dat er weliswaar een (geringe) verslechtering optreedt in de nieuwe situatie, maar dat deze minimaal is. De ontwikkeling is niet in conflict met deze beleidsregel.

Helaas brengen bouwwerkzaamheden enige mate van overlast met zich mee. Bij overmatige klachten kan er altijd contact worden opgenomen met de gebiedscoördinator van de gemeente Eindhoven.



■ **Zienswijze 4 – diverse bewoners van de St. Hubertusstraat**

Indieners uiten hun zorg over het bestaande groen. In de voorliggende plannen wordt enerzijds te weinig Ingezet om te behouden wat mogelijk is, en anderzijds gaat men te weinig tot het uiterste om de bestaande te handhaven houtopstand gezond te houden. Verder wordt er ingegaan op de vraag wat er met de parkachtige voorzieningen gaat gebeuren en het verdwijnen van de spel- en speelvoorzieningen in het tussengebied van de kerk en de school.

Er is een lijst opgenomen met in totaal 94 bomen. Van deze 94 bomen zijn er 11 dood of al verwijderd. Daarnaast staan 40 van de beschreven bomen niet op het terrein van Keizersberg. Resterend gaat het dus om 43 bomen. Het argument om alle bomen mee te nemen in de inventarisatie is om te kunnen garanderen dat deze bomen ook beschermd kunnen worden tijdens de bouw. De manier waarop de eigen bomen en de bomen van anderen door elkaar op de lijst staan komt het overzicht echter niet ten goede. Door deze manier van presenteren wordt het beeld geschetst dat het merendeel van de bomen blijft staan. Echter, door de lijst te splitsen in eigen, en niet-eigen bomen wordt duidelijk dat van de 43 bomen op het terrein van Keizerberg er 29 worden gekapt, en slechts 14 blijven staan. Samengevat plaatsen de indieners allerlei technische opmerkingen en zorgen ten aanzien van de BEA en de beschrijving van de te kappen bomen.

Reactie gemeente:

Op basis van de Groene Kaart van de gemeente Eindhoven kan verder worden geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen beschermde houtopstanden aanwezig zijn. Voor wat betreft de speelvoorzieningen en het (nieuwe) inrichtingsplan wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1.

Ten aanzien van de zienswijzen die ingaan op de BEA wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 2 (kopje bomen). Tijdens de bouw zal er ook zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de bestaande bomen. Het totaal te kappen bomen m.b.t. de nieuwbouw betreft 23 bomen (van de totaal aanwezige 87 bomen). Overigens is door initiatiefnemer in juli 2021 een second opinion gevraagd aan het bureau 'Alles over Groenbeheer'. Zij beoordelen de BEA als realistisch en uitvoerbaar.

■ **Zienswijze 5 Provincie Noord-Brabant**

De provincie geeft aan dat het maximaal aantal woningen van 34 niet is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Antwoord:

De gevraagde regel wordt toegevoegd in de regels onder artikel 4.1.1.

'het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 34;

De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

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