

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'II Strijp buiten de Ring 2019 (Hastelweg 287)'

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens 81 wooneenheden te realiseren aan Hastelweg 287 in Eindhoven. Het plan omvat de ontwikkeling van één appartementengebouw, waarin het gewenste woonprogramma voor sociale huur is ondergebracht. De gronden zijn bebouwd met de voormalige bedrijfsgebouwen van de marechaussee en worden gesloopt t.b.v. van dit plan.

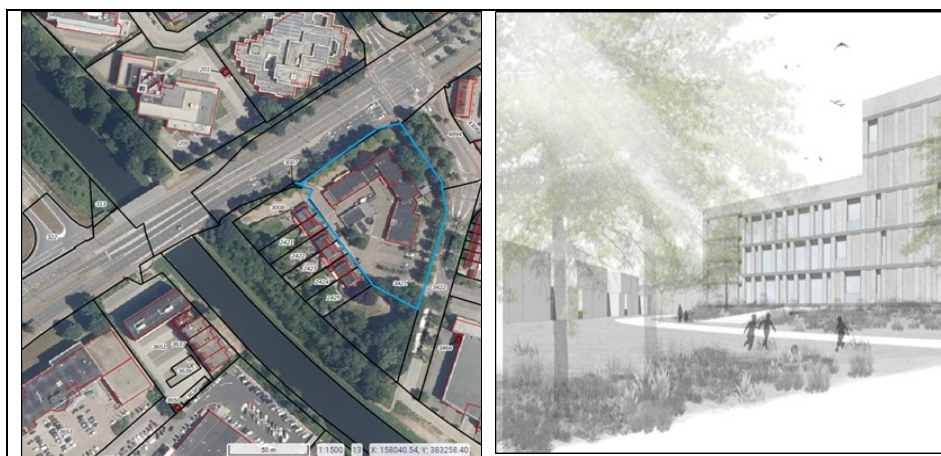
De realisatie van de 81 wooneenheden is passend in het regionaal woonbeleid van het SGE en de Woondeal. Het toevoegen van sociale huurwoningen is wenselijk.

Bij de projectlocatie worden 56 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de toekomstige bewoners en bezoekers in het souterrain van het gebouw. De overige opgave van 4 parkeerplaatsen wordt in de openbare ruimte gerealiseerd. Na een parkeerdrukmeting is gebleken dat binnen 100 meter nog ruimte is voor 30 parkeerplaatsen.

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Nota parkeernormen 2019.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Strijp buiten de Ring 2019' biedt geen ruimte voor de realisatie van voornoemd planvoornemen binnen het plangebied. Om het plan te realiseren (de huidige bestemming is maatschappelijk), dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de locatie. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'II Strijp buiten de Ring 2019 (Hastelweg 287)'.

De locatie is gelegen in stadsdeel Strijp, in de wijk Oud-Strijp.





Woningbouwprogramma

In totaal gaat het om 81 wooneenheden (sociale huur) en dit past in het vastgestelde woningbouwprogramma. Deze vallen binnen de volgende prijsklassen:

30 appartementen ca. € 633,25 (lage aftoppingsgrens);

30 appartementen ca. € 678,66 (hoge aftoppingsgrens) en

21 appartementen tussen ca. € 720 en € 752,33.

Samenspraak en inspraak

In december 2020 zijn omwonenden en het bestuur van Wijkoverleg 't Ven per brief geïnformeerd over het planvoornemen en de procedure van dit bestemmingsplan. Wijkoverleg 't Ven heeft positief gereageerd op de voorgenomen plannen. Daarnaast is in het voortraject met de buurt gesproken.

Vervolgens zijn omwonenden schriftelijk geïnformeerd over de terugkoppeling van de gesprekken en de procedure zoals Woningbelang die wil volgen. Hierop is d.d. 20-12-2020 door niemand op gereageerd.

Er is contact geweest met de ondernemersvereniging 'De Hurk'. Ze hebben aangegeven dat de bedrijven op de Hurk niet belemmerd willen worden in hun bedrijfsvoering c.q. gebruiksmogelijkheden en hebben gevraagd om een gesprek. In een overleg heeft Woningbelang aangegeven dat een onderzoek heeft plaatsgevonden en dat daaruit blijkt dat de omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden gehinderd of belemmerd (zie ook paragraaf 4.1).

29 maart 2021 is een informatieavond geweest waarbij de initiatiefnemer, architect en gemeente aanwezig waren. Het plan is positief ontvangen.

De planontwikkeling is in december 2020 besproken met de Stichting Wederopbouw Eindhoven, de Henri van Abbe Stichting en Trefpunt Groen Eindhoven. Op hoofdlijnen kunnen zij instemmen met de beoogde ontwikkeling. Bij de uitwerking van het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte worden de opmerkingen van deze stichtingen beoordeeld, gewogen en verwerkt.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Il Strijp buiten de Ring 2019 (Hastelweg 287)' heeft vanaf 17 juni 2021 tot en met woensdag 28 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn negentien zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben betrekking op de parkeerdruk in de wijk, hoogte van de gebouwen, geluid van een nabijgelegen bedrijf en de (oorspronkelijke) huisvesting van maatschappelijke voorzieningen. 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.



■ 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 'II Strijp buiten de Ring 2019 Hastelweg 287' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80397-0301.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 17 juni 2021 tot en met woensdag 28 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn negentien 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/?planid= NL.IMRO.0772.80397-0301](http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.80397-0301)

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 Gemeentebd 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 'Il Strijp buiten de Ring 2019 Hastelweg 287'

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

Een ontwerp-raadsbesluit 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 23 november 2021;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 22 februari 2022;

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'II Strijp buiten de Ring 2019 Hastelweg 287)' 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 17 juni 2021 tot en met woensdag 28 juli 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 negentien 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 'II Strijp buiten de Ring 2019 Hastelweg 287' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80397-0301.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 8 maart 2022.

W. van der Meer, waarnemend griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

**behorende bij het bestemmingsplan 'II Strijp buiten de Ring
2019 Hastelweg 287'.**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
November 2021

6414076

November 2021 Nota van zienswijzen - behorende bij het bestemmingsplan 'II Strijp buiten de Ring 2019 Hastelweg 287').
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

November 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 'II Strijp buiten de Ring 2019 Hastelweg 287'.

Initiatiefnemer is voornemens 81 wooneenheden te realiseren aan Hastelweg 287 in Eindhoven. Het plan omvat de ontwikkeling van één appartementengebouw, waarin het gewenste woonprogramma voor sociale huur is ondergebracht. De gronden zijn bebouwd met de voormalige bedrijfsgebouwen van de marechaussee en worden gesloopt t.b.v. van dit plan.

De realisatie van de 81 wooneenheden is passend in het regionaal woonbeleid van het SGE en de Woondeal. Het toevoegen van sociale huurwoningen is wenselijk.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Strijp buiten de Ring 2019' biedt geen ruimte voor de realisatie van voornoemd planvoornemen binnen het plangebied. Om het plan te realiseren (de huidige bestemming is maatschappelijk), dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de locatie. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'II Strijp buiten de Ring 2019 (Hastelweg 287)'.

Procedure

In december 2020 zijn omwonenden en het bestuur van Wijkoverleg 't Ven per brief geïnformeerd over het planvoornemen en de procedure van dit bestemmingsplan. Wijkoverleg 't Ven heeft positief gereageerd op de voorgenomen plannen. Daarnaast is in het voortraject met de buurt gesproken. 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 16 juni 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 negentien 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 -- bewoner Hastelweg
- 2. Zienswijze 2 - bewoner Zeelstersraat
- 3. Zienswijze 3 – bewoner Zeelsterstraat
- 4. Zienswijze 4 – bewoners Hastelweg
- 5. Zienswijze 5- bewoner Hastelweg
- 6. Zienswijze 6 – bewoner Zeelsterstraat
- 7. Zienswijze 7 - bewoner Bergen op Zoomstraat
- 8. Zienswijze 8 – bewoners Zeelsterstraat
- 9. Zienswijze 9. - bewoner Zeelsterstraat
- 10. Zienswijze 10 - bewoner Zeelsterstraat
- 11. Zienswijze 11 – bewoner Hastelweg
- 12. Zienswijze 12 – bewoner Hastelweg
- 13. Zienswijze 13 – bewoners Hastelweg
- 14. Zienswijze 14 – bewoner Bergen op Zoomstraat

Omgevingsdialoog

Het bouwplan is door initiatiefnemer is aan de omwonenden gepresenteerd zonder enige vorm van inspraak. Er is geen sprake van een dialoog omdat er eenzijdige informatie is verstrekt. Daarnaast vindt men het vreemd dat de ontwerper van het gebouw tegelijkertijd ook lid is van de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Eindhoven.

Hoogte

In het huidige bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte toegestaan van twee bouwlagen met een kap. In het nieuwe bestemmingsplan is deze opgerekt naar (op sommige plekken) naar zes bouwlagen. Vanuit de historische radialen aan de kant van De Zeesterstraat past deze verhoging niet in de omgeving. Voorts doet indiener een suggestie om op deze locatie een pilot op te zetten om kleine wooneenheden (tiny houses) en studenten te huisvesten.

Parkeren

Het bouwplan voor 81 appartementen voorziet in 56 parkeerplaatsen in een parkeerkelder en 3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Op de huidige locatie Hastelweg 287 zijn 34 parkeerplaatsen beschikbaar. Aan de voorzijde van het gebouw zijn op de Hastelweg zelf 8 langspaarkeerplaatsen beschikbaar. Bij nieuwbouw op de locatie Hastelweg 287 zijn 34 parkeerplaatsen komen te vervallen. Deze parkeerplaatsen worden thans ook door buurtbewoners gebruikt.

Door het bestaande tekort aan parkeerplaatsen in de buurt, vreest men een nog grotere parkeerdruk door de bouw van de appartementen. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.

Indiener geeft aan dat indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad, er mogelijk een verzoek om planschade wordt ingediend.

Reactie gemeente

Omgevingsdialoog

Per 1 oktober 2008 is de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" in werking getreden. Het doel hiervan is het betrekken van burgers bij de besluitvorming.

Initiatiefnemer geeft aan dat in december 2020 omwonenden en het bestuur van Wijkoverleg 't Ven per brief zijn geïnformeerd over het planvoornemen en de procedure van dit bestemmingsplan. Wijkoverleg 't Ven heeft positief gereageerd op de voorgenomen plannen. Daarnaast is in het voortraject met de buurt gesproken. De resultaten zijn verwerkt in het schetsontwerp in Bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Verder zijn omwonenden schriftelijk geïnformeerd over de terugkoppeling van de gesprekken en de procedure zoals Woningbelang die wil volgen. Hierop is d.d. 20-12-2020 door niemand op gereageerd. Daarnaast is er contact geweest met de ondernemersvereniging 'De Hurk'. Ze hebben aangegeven dat de bedrijven niet belemmerd willen worden in hun bedrijfsvoering c.q. gebruiksmogelijkheden en hebben gevraagd om een gesprek. Op 29 maart 2021 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarbij de initiatiefnemer, architect en gemeente aanwezig waren. Het plan is positief ontvangen.

De samenspraak en inspraak is een initiatief waarvan de gemeente van mening is dat deze volledig onder verantwoordelijkheid plaatsvindt van initiatiefnemer. Mocht er een gebrekkige samenspraak plaatsvinden, dan zal dit doorgaans resulteren in zienswijzen op het bestemmingsplan.

Bij de gemeente Eindhoven geldt dat wanneer een plan van een architect in de CRK wordt behandeld, dit lid uitgesloten wordt wat betreft advisering en besluitvorming.

Op deze manier blijft het proces en de advisering integer.

Hoogte

Er zijn meerdere bouwhoogtes voorzien in verband met o.a. het zicht op de Noord-Brabantlaan in het noorden en de bestaande woningen in de wijk, ten zuiden en ten oosten van de planlocatie. De noordelijke vleugel bevat 6 bouwlagen en vormt op deze wijze een hoogteaccent. Naar het zuiden toe neemt het aantal bouwlagen af, zo bevat de zuidelijke zijde 3 bouwlagen en de twee zijvleugels worden voorzien van 4 (westzijde) en 5 (oostzijde) bouwlagen.

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Strijp buiten de Ring 2019" en heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast bevat het plangebied een bouwvlak waarin bebouwing tot maximaal 10 meter hoogte is toegestaan. Deze regels zijn destijds toegekend voor de functie van kazerne, waarbij in principe voldoende in de hoogte wordt voorzien van 10 meter. Vanuit stedenbouwkundige standpunt bestaat er geen bezwaar tegen het bouwen van 3-6 woonlagen op de betreffende locatie.

Het hoogbouwbeleid stelt voor deze locatie een hoogte van 5 bouwlagen. In datzelfde hoogbouwbeleid is het gebied aan het Beatrixkanaal, Knoop N2/A2, aangegeven als onderzoekgebied voor hogere bebouwing.

De positie aan de Noord-Brabantlaan, een locatie aan de HOV-lijn en als entree van de stad zijn argumenten die in stappen oplopende bebouwing van 3 naar 6 bouwlagen, goed denkbaar maken. De drie bouwlagen zoeken aansluiting op de huidige omliggende woonwijk en de 6 bouwlagen gesitueerd aan de Noord Brabantlaan, de HOV-as en entree van Eindhoven. Wel betekent dit dat er zorgvuldig rekening gehouden moet worden met bezonningseffecten, een goede inrichting op het maaiveld, en aansluiting bij het bestaande. Deze elementen zijn ook in het plan verder uitgewerkt.

Ook de zonnestudie in het schetsontwerp laat zien dat er ruimschoots wordt voldaan aan het beleid van schaduwwerking van de gemeente Eindhoven.

De Zeelsterstraat is aangeduid als 'historische wegenstructuur voor 1900' met 'aan de weg gerelateerde bebouwing'. De planlocatie maakte tot na de oorlog onderdeel uit van een fijnmazig netwerk van Strijpse gehuchten, waaronder het gehucht Heuvel, met daartussen verbindingswegen. De buurtschappen zijn inmiddels opgeslokt door planmatige ontwikkelingen maar sommige structuren zijn nog zichtbaar in het wegnennetwerk of landschap. De belangrijkste verbindingsweg, de huidige Zeelsterstraat, vormde al honderden jaren de levensader tussen de gehuchten, dorpen, stadsdelen en gemeenten. De laatste jaren is het een levendige fietsstraat waar het een stuk prettiger is door de relatieve afwezigheid van de auto. De oude radiaal botst de laatste decennia echter op de planlocatie. De samenkomst van de oude radialen (gebruikt door fietsers) en nieuwe radialen (gebruikt door HOV en auto) in combinatie met het kanaal en het enkelzijdige fietspad zorgen voor een fuikwerking. Dit komt de verbinding tussen Meerhoven en centrum niet ten goede.

Het plangebied is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. De nabijgelegen cultuurhistorische elementen worden met dit planvoornemen niet gewijzigd of aangetast. Gezien het vorenstaande doet het planvoornemen weinig tot geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Initiatiefnemer heeft een bouwplan opgesteld voor 81 woningen meet de volgende verdeling:

type **A** 30 X APP MET 1 SLAAPKAMER (BVO <60 M2) MET EEN
HUURPRIJS VAN €607 EN EEN STREEFHUUR VAN €607

type **B** 30 X APP MET 2 SLAAPKAMERS (BVO 65-70 M2) MET EEN
HUURPRIJS VAN €607 EN EEN STREEFHUUR VAN €651

type **C** 13 X APP MET 2/3 SLAAPKAMERS (BVO ONG. 75 M2) MET EEN
HUURPRIJS VAN €651 EN EEN STREEFHUUR VAN €680

8 X APP MET 2/3 SLAAPKAMERS (BVO ONG. 80 M2) MET EEN
HUURPRIJS VAN €720 EN EEN STREEFHUUR VAN €720

De meeste woningen (type a en B) zijn geschikt voor mensen die een relatief kleine wooneenheid willen huren.

Parkeren

De gemeente Eindhoven wil de vraag naar parkeergelegenheid faciliteren op een zodanige wijze dat de bereikbaarheid van de stad in zijn geheel als de verschillende delen daarvan (het centrum, de woonwijken, de bedrijventerreinen e.d.) kan worden gewaarborgd en de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft of verbeterd. Bovendien wil de gemeente zorgen voor voldoende flexibiliteit om initiatieven in de stad te faciliteren. Nieuwe woon- en werkvormen moeten mogelijk zijn en het bijbehorende parkeeraanbod dient daarmee in overeenstemming te worden gebracht.

Een tekort aan parkeercapaciteit kan een bron van overlast in een (centrum)gebied of (woon)buurt zijn. Een goede sturing en afweging van belangen is noodzakelijk bij het oplossen van het parkeervraagstuk. Parkeernormen zijn daarbij een hulpmiddel.

Dit project is gelegen in de zogenoemde schilwijk. Ingevolge de Nota Parkeernormen 2019 dient een mobiliteitsplan (parkeeradvies) opgesteld te worden in welk kader wordt gestreefd naar de maximale inzet van de mobiliteitscorrectie. Gelet hierop heeft initiatiefnemer een parkeeradvies laten opstellen door ter zake deskundige Michiel van Rooij, welk onderdeel uitmaakt van het schetsontwerp (Bijlage 1).

Het project bestaat uit de realisering van 81 niet-grondgebonden woningen. Hiervoor geldt volgens de rekentool van de gemeente Eindhoven een parkeernorm van 80 parkeerplaatsen voor auto's, voor zowel bewoners als bezoekers. De locatie is gelegen binnen 400 meter van meerdere HOV-haltes, namelijk de bushaltes aan de Noord-Brabantlaan op circa 220 meter en 300 meter. Hierdoor is een mobiliteitscorrectie toepasbaar in de vorm van een reductie van 25%. Hierdoor resteert een parkeervraag van 60 parkeerplaatsen, na aftrek van 20 parkeerplaatsen.

Bij de projectlocatie worden 56 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de toekomstige bewoners en bezoekers in het souterrain van het gebouw. De overige opgave van 4 parkeerplaatsen wordt in de openbare ruimte gerealiseerd. Na een parkeerdrukmeting is gebleken dat binnen 100 meter nog ruimte is voor 30 parkeerplaatsen.

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Nota parkeernormen 2019.

■ **Zienswijze 15 – bewoner Scheidingstraat**

In de huidige situatie heeft het plangebied een maatschappelijke bestemming. Die verandert straks in een woonbestemming. Dat druist in tegen het beleid van de gemeente Eindhoven om – i.s.m. Springplank040 – juist méér locaties te ontwikkelen waar deze organisatie mensen met een "maatwerktraject" kan huisvesten. Aan zulke locaties is in de stad dringend behoefte. Het wegbestemmen van juist deze maatschappelijke locatie is bovendien slecht te rijmen met de recente van de gemeente aan omwonenden van de Boutenslaan om te komen tot een betere spreiding van locaties voor maatschappelijke opvang in de stad en vermindering van de overconcentratie hiervan in delen van Gestel en Oud-Woensel.

Reactie gemeente:

Voor de huisvesting van maatschappelijke opvang in de stad hanteren we als gemeente de Visie Maatschappelijke Opvang. Eerder dit jaar heeft het college, n.a.v. raadsvragen Oud Woensel, de intentie uitgesproken om tot een betere spreiding van voorzieningen in de stad te komen. Gebieden die hierbij de aandacht hebben zijn o.a. Oud Woensel, maar ook delen van Gestel. Als gemeente kunnen we hierin wel adviseren vanuit kennis/ervaring van de stad. Voor deze locatie is eerder vanuit de gemeente aangegeven dat ingestemd kan worden met een volwaardige transformatie naar wonen. Gezien de sterke vraag naar sociale huurwoningen is een akkoord gegeven op het programma.

■ **Zienswijze 16 – MIREC B.V.**

Mirec BV heeft een milieuvergunning voor het shredderen van metaalafval en is gelegen aan de oostkant op het naastgelegen bedrijventerrein de Hurk aan de Hastelweg en Beatrixkade. Het bedrijf mist in de in de notitie in bijlage 2 bij het bestemmingsplan, opgesteld door Peutz, "nieuwbouw woningen Hastelweg Eindhoven, milieuzoneringsanalyse, dd. 18 december 2020", de afweging of de rechten voor Mirec juist zijn meegenomen. Het bedrijf maakt zich zorgen over mogelijke rookoverlast bij een ongewoon voorval met brand. Verder is het genoemde onderzoek van Peutz gebaseerd op bestaande zonemodel dat bijna vol is. Het is niet te controleren of in het huidige zonemodel het akoestisch rekenmodel van het bedrijf op een juiste manier is toegepast.

Reactie gemeente

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijven en/of inrichtingen in het plangebied zijn toegestaan. Dit houdt in dat er voldoende ruimtelijke scheiding moet zijn tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand. Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in de richtafstandentabel gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elke ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven. Deze afstand moet in beginsel worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden

Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot gemengd gebied.

Voor de toetsing van de VNG-brochure is een milieuzoneringsanalyse uitgevoerd door Peutz. In de rapportage is ingegaan op de richtafstanden voor de aspecten "geur", "stof" en "gevaar". Voor het aspect "geluid" wordt inzake de milieuhygiënische inpasbaarheid van het plan in paragraaf 4.2 nader op dit onderwerp ingegaan, omdat er een akoestisch onderzoek industrielawaai is uitgevoerd. De rapportage van de milieuzoneringsanalyse is als Bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de uitgevoerde milieuzoneringsanalyse blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de geprojecteerde woningbouw voor dit plan in relatie tot de omliggende bedrijvigheid en de bij deze bedrijvigheid horende milieuaspecten "geur", "stof" en "gevaar". Ter plaatse van het plangebied zal geen sprake zijn van geurhinder, stofhinder of gevaar ten gevolge van activiteiten van omliggende bedrijven. De voorgenomen plannen zullen bovendien de omliggende bedrijven niet (verder) beperken in hun huidige (vergunde) of toekomstige bedrijfsvoering, mede gezien het feit dat op dit moment reeds in het plangebied woningen aanwezig zijn (zowel de bestaande woningen Hastelweg 275 t/m 285 (tussen het plangebied en het Beatrixkanaal) als het begeleid wonen door 20 à 25 personen in het pand op de planlocatie. De conclusie is dat kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

■ Zienswijze 17 – bewoner Hastelweg

Indiener is teleurgesteld in het feit dat het pand van destijds de Koninklijke Marechaussee was gehuisvest aan de Hastelweg 287. Midden jaren 90 was het pand te krap voor het aantal medewerkers en werd naar uitbreidingsmogelijkheden gekeken. Het pand uitbreiden met twee etages bovenop het huidige pand vond geen genade bij de gemeente. Dit was strijdig met het bestemmingsplan. Nu er een bouwplan ligt voor 81 wooneenheden met maximaal zes bouwlagen is dit niet te rijmen met de eerdere afweging in het gebied.

Reactie gemeente

De gemeente heeft een beleidsvrijheid ten aanzien van bepaalde besluiten en inzichten. Deze veranderen gedurende de tijdsgeschiedenis. Op dit moment is een nieuwe afweging ten aanzien van ontwikkelingen op de locatie gemaakt. Dat de uitbreidingsplannen van de kazerne meer dan 25 jaar geleden blijkbaar zijn afgewezen, is voor de huidige ontwikkeling niet meer relevant.

■ Zienswijze 18 – bewoners Hastelweg

Indiener is tegen het bestemmingsplan vanwege aantasting van het woongenot met de komst van de woningen. Met name het parkeren is een groot probleem in de wijk. Doordat de beoogde woningen tot wel zes bouwlagen hoog worden gebouwd, ontstaat er geluidhinder door weerkaatsing van de gebouwen.

Reactie gemeente

De geluidbelasting vanwege wegverkeer en het industrieterrein overschrijden in het plangebied bij alle woningen de voorkeursgrenswaarden. Bij één woning wordt ook de maximaal toelaatbare geluidbelasting (voor industrie) overschreden. Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn in voorliggende situatie niet toereikend en/of niet gewenst vanuit bijvoorbeeld stedenbouwkundig oogpunt.

Aan het bouwplan worden maatregelen voorzien teneinde aan de randvoorwaarde van het gemeentelijk geluidbeleid te voldoen dat iedere woning dient te beschikken over een geluidluwe zijde: waar dit nodig is zal de galerij aan de binnenzijde van het carré (gedeeltelijk) dichtgezet / verglaasd worden. Ook wordt bij één woning de buitenruimte (gedeeltelijk) dichtgezet / verglaasd. Rekening houdend met de genoemde maatregelen, kan het bouwplan als akoestisch inpasbaar beschouwd worden. Wel dienen hogere waarden vastgesteld te worden, parallel met de bestemmingsplanwijziging. De nadere dimensionering van de genoemde maatregelen zal bij de verdere uitwerking van de bouwplannen betrokken worden.

■ Zienswijze 19 – Zienswijze 17 – bewoner Hastelweg

Indiener maakt zich zorgen over het aantal appartementen en het aantal parkeerplaatsen welke niet in verhouding zijn. Op dit moment is er al sprake van parkeerproblemen in de Zeelsterstraat en omgeving.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijzen 1 t/m 14.

Conclusie

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