

Inboeknummer 23bst01448

Dossiernummer 23.44.453

B&W beslisdatum 31 oktober 2023

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)'

Inleiding

BPD is voornemens het voorliggend plangebied, gelegen tussen de P. Czn. Hooftlaan, de Stratumsedijk en de Bomanshof/Vondellaan te herontwikkelen. Het plangebied bestaat uit het monumentale pand aan de Stratumsedijk 28a (Diagnostiek voor U) en twee kantoorpanden aan de Bomanshof en de P. Czn. Hooftlaan. Het is de bedoeling om het monumentale pand te transformeren naar maximaal 45 studentenwoningen en een ruimte van maximaal 100 m² ten behoeve van een kleinschalige horecavoorziening. Beide kantoorpanden zullen worden gesloopt en daarvoor in de plaats komen 2 woongebouwen, met daarin maximaal 120 appartementen. Op de begane grond en de eerste verdieping van het nieuwe gebouw aan de P. Czn. Hooftlaan krijgt Diagnostiek voor U een plek, naast mogelijk een tandartspraktijk en/of andere gezondheidsgerelateerde functies. Ook worden kleinschalige kantoren, werkplekken voor ZZP'ers, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit gebouw krijgt een hoogte van maximaal 45 meter.



Woonprogramma

Uit het Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 blijkt dat er een grote behoefte is aan de realisatie van woningen binnen de Ring. Op het voormalige Campinaterrein (de Caai), Cederlaan (Drukkerijkwartier) en onderhavig plangebied (Diagnostiek voor U) realiseert ontwikkelaar BPD woningbouw. De gemeente is in gesprek gegaan met BPD over het sluiten van een totaalafpraak op het woonprogramma voor de drie ontwikkelingen gezamenlijk (zie raadsinformatiebrief 18 januari 2023, kenmerk: 21bst00527/5844396).

Het behoud en transformatie van het monument is duur en beïnvloedt de financiële haalbaarheid van de totaalontwikkeling Diagnostiek voor U. Met ontwikkelaar BPD is daarom afgesproken om op de locatie Diagnostiek voor U een woonprogramma te realiseren van middenhuur, middeldure koop en dure koop, met een inspanningsverplichting tot het realiseren van studentenwoningen (B&W dossier 21bst00526). De verdeling van het woonprogramma is als volgt:

- 80 woningen middendure huur of koop van 0 tot 60 m² (48,5%)
- 38 appartementen koop van 60 tot 120 m² (23%)
- 2 appartementen dure koop van meer dan 120 m² (1,2%)
- 45 onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur/ studentenkamers) (27,3%)

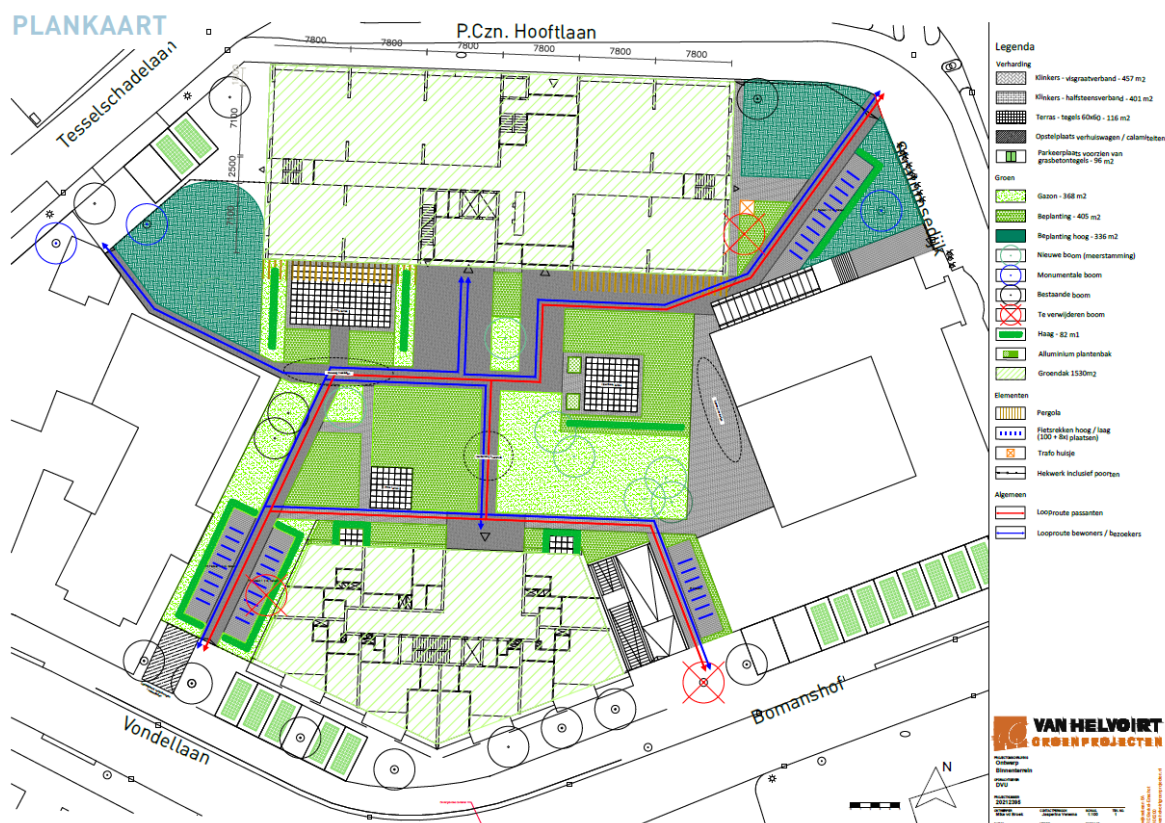
Daarmee voldoet BPD aan de gemaakte afspraken voor de ontwikkeling Diagnostiek voor U en geeft zij volledig invulling aan de inspanningsverplichting voor deze locatie.

Parkeren:

- 56 parkeerplaatsen in de parkeergarage waarvan 10 parkeerplaatsen voor DvUGezondheidscentrum) en 46 parkeerplaatsen voor appartementen. Deze zijn beschikbaar voor de appartementen op basis van zwervplekken. De 10 parkeerplaatsen van DvU in de garage mogen buiten kantooruren ook gebruikt worden door bezoekers van woningen;
- Inzet van één deelauto;
- 20 parkeerplaatsen op maaiveld voor de gezondheidfuncties van DvU en buiten kantooruren ook beschikbaar voor horeca en bezoekers van bewoners;
- Afkoop van 10 parkeerplaatsen op de Bomansplaats.

Binnentuin

Behalve woningbouw voorziet het plan tussen de twee woonblokken en het gemeentelijk monument in, ook in een stadstuin. De beide woongebouwen en de zorgfunctie Diagnostiek voor U in de plint van de hoogbouw zullen worden ontsloten vanuit de stadstuin, die dan ook in ieder geval overdag voor het publiek toegankelijk zal zijn. Ook het gemeentelijk monument heeft na transformatie en hergebruik een mogelijkheid tot directe toegang tot de tuin. De tuin is niet alleen bedoeld voor bewoners en bezoekers, maar voor de gehele buurt. De tuin zal worden ingericht als aantrekkelijke verblijfsplek met zitplekken welke zijn afgestemd op de bezonning. In de tuin is ruimte voor samen tuinieren en samen bewegen. De definitieve invulling zal in participatie met de toekomstige bewoners en gebruikers (DvU) plaatsvinden.



Ruimte voor de semi-openbare tuin

Geldende bestemming

De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is een woonfunctie niet toegestaan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Participatie

In het voorjaar van 2021 is het participatietraject opgestart. Er hebben participatiebijeenkomsten, klankbordsessies, een online enquête en een inloopsessie plaatsgevonden. Naar aanleiding van de inloopsessies is BPD met een aantal omwonenden nader in gesprek gegaan. Omwonenden en belangstellenden worden periodiek op de hoogte gehouden door middel van online nieuwsbrieven. Dit is in een participatieverslag gerapporteerd. Het participatieverslag is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Een aantal buurtbewoners heeft kritisch gereageerd op het proces en het ontwerp. Met name het hoogteaccent in de vorm van een woontoren is een aspect waar verschillende omwonenden moeite mee hebben. Er zijn verschillende aanpassingen gedaan als gevolg van de intensieve overleggen die met de buurt hebben plaatsgevonden. Alhoewel de woontoren in stand is gebleven, zijn er wel andere wijzigingen doorgevoerd.

Er is daarnaast door de initiatiefnemer overlegd met de Henri van Abbestichting, Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), Stichting Beter Eindhoven (SBE), de Stichting Bescherming Wederopbouw Eindhoven en Waterschap de Dommel. Allen geven aan in te stemmen met het (ontwerp)bestemmingsplan, al is SBE kritisch over de gevoerde participatie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 mei 2023 tot en met woensdag 28 juni 2023. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op de maximale bouwhoogte van 45 meter, het gevoerde participatietraject en de door indieners voorgestelde alternatieve bouwplannen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de bezonningsdiagrammen (bijlage bij het bestemmingsplan) maar hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan zelf.

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

■ **Wettelijke taak**

Om de woningen mogelijk te maken is op grond van de Wet ruimtelijke ordening een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) voor ontwerp ter visie gaan, worden nog op grond van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. De Omgevingswet is hierop niet van toepassing.

☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college

☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

De doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch kader voor het realiseren van 120 appartementen verdeeld over twee nieuwe gebouwen, 45 studentenwoningen in het gemeentelijk monument, een gezondheidscentrum en diverse kleinere functies.

Voorstel

- 1 de indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de ingediende zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)', te beantwoorden;
- 3 de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)' in het bestemmingsplan door te voeren, een en ander conform het bijgevoegde raadbesluit;

- 4 het bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80415-0301, met de bijbehorende bestanden gewijzigd digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 6 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. De ingebrachte zienswijzen zijn binnen de gestelde wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

2.1 De twee zienswijzen leiden om inhoudelijke redenen niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijzen leiden om de redenen, zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)' niet tot wijzigingen van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel zijn naar aanleiding van de zienswijzen de bezonningsdiagrammen aangepast, zodanig dat het appartementencomplex Hoog Stratum op juiste wijze is ingetekend en beoordeeld. Dit is gewijzigd aan bijlage 11 bij de toelichting. Dit leidt slechts tot een aanpassing van een bijlage bij de toelichting, niet zijnde een juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan.

3.1 De raad dient een aantal ambtshalve wijzigingen vast te stellen

Ambtshalve is voorgesteld een aantal wijzigingen in de bestemmingsplanregels door te voeren zoals verwoord in het besluit en de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

4.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge 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 directe link <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.80415-0301>

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

5.1 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 besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan geldt dat een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

6.1 De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

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 RBO van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in 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 raadsbesluit wordt aangemerkt als een besluit waartegen één beroepsgang (bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) 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 de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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

Een evaluatie is niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Ontwerp Raadsbesluit
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)'
- Ingekomen zienswijzen
- Bestemmingsplan 'IV Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)'

☐ 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.

Ontwerp Raadsbesluit

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

- het bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)' met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- het ontwerpbestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)', met vormvrije m.e.r.-beoordeling, zowel in digitale als analoge vorm gedurende een periode van zes weken (18 mei 2023 tot en met woensdag 28 juni 2023) voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat iedereen de gelegenheid heeft gehad om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- van twee indieners een op schrift gestelde zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan met besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling is ontvangen;
- de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en daarmee juridisch ontvankelijk zijn;
- in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)' de zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt en
- gelet op o.a. de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 de indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de ingediende zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)', te beantwoorden;
- 3 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - a. artikel 1 onder 1.49 het begrip "*Kamerbewoning*": "*woonvorm - niet zijnde inwoning in de zin van artikel 1.48 - waarbij sprake is van woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten, die geen eigen afzonderlijke toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche/bad en/of toilet) buiten die onzelfstandige woonruimte, met dien verstande dat hieronder niet wordt verstaan maatschappelijke voorzieningen in de vorm van beschermd en/of verzorgd wonen. De huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren wordt niet als kamerbewoning aangemerkt.*" in te voegen;



- b. artikel 3: aan 3.1.1 sub s "*inwoning is toegestaan.*" toe te voegen;
 - c. artikel 3: aan 3.2.1 onder sub c "*de maximale goothoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';*" in te voegen;
 - d. artikel 3: in 3.2.2 sub e "*bestaand*" vervangen door "*bestaande situatie*";
 - e. artikel 4: in 4.4.3 de bepalingen aangeduid als sub "*e en f*" om te zetten naar sub "*a en b*".
- 4 het bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80415-0301, met de bijbehorende bestanden gewijzigd digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 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

, griffier.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst01448
Dossiernummer 23.44.453
B&W beslisdatum 31 oktober 2023

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 5 december 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 16 januari 2024;

overwegende dat,

- het bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)' met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- het ontwerpbestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)', met vormvrije m.e.r.-beoordeling, zowel in digitale als analoge vorm gedurende een periode van zes weken (18 mei 2023 tot en met woensdag 28 juni 2023) voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat iedereen de gelegenheid heeft gehad om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- van twee indieners een op schrift gestelde zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan met besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling is ontvangen;
- de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en daarmee juridisch ontvankelijk zijn;
- in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)' de zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt en
- gelet op o.a. de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:



- 1 de indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de ingediende zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)', te beantwoorden;
- 3 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - a. artikel 1 onder 1.49 het begrip "*Kamerbewoning*": "*woonvorm - niet zijnde inwoning in de zin van artikel 1.48 - waarbij sprake is van woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten, die geen eigen afzonderlijke toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche/bad en/of toilet) buiten die onzelfstandige woonruimte, met dien verstande dat hieronder niet wordt verstaan maatschappelijke voorzieningen in de vorm van beschermd en/of verzorgd wonen. De huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren wordt niet als kamerbewoning aangemerkt.*" in te voegen;
 - b. artikel 3: aan 3.1.1 sub s "*inwoning is toegestaan.*" toe te voegen;
 - c. artikel 3: aan 3.2.1 onder sub c "*de maximale goothoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';*" in te voegen;
 - d. artikel 3: in 3.2.2 sub e "*bestaand*" vervangen door "*bestaande situatie*";
 - e. artikel 4: in 4.4.3 de bepalingen aangeduid als sub "*e en f*" om te zetten naar sub "*a en b*".
- 4 het bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80415-0301, met de bijbehorende bestanden gewijzigd digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 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 23 januari 2024.

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II
(Stratumsedijk)'**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise – Ruimtelijke Ordening
10 oktober 2023

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hoort bij het bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)'. Het ontwerpbestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)', het besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling van 9 mei 2023 en het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden heeft van donderdag 18 mei 2023 tot en met woensdag 28 juni 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

De kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 17 mei 2023 gepubliceerd en op de website www.eindhoven.nl geplaatst. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (hierna: de nota) zijn de zienswijzen opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk) zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen in een aparte bijlagen opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- Belangengroep 1, ontvangen op 27 juni 2023
- Bewoner 1 Vondellaan, ontvangen op 28 juni 2023

2.1 Belangengroep 1

Opmerkingen vooraf

In de zienswijze wordt ter onderbouwing verwezen naar 9 bijlagen, maar deze bijlagen bevatten geen andere zienswijzegronden dan genoemd in de zienswijze zelf.

Opvallend is dat indiener claimt namens meer dan 700 huishoudens deze zienswijze kenbaar te maken, maar dat de zienswijze slechts door één persoon is ondertekend en er maar drie namen van betrokkenen worden genoemd.

A. Participatie

De uitnodigingen voor de informatiebijeenkomst van 19 april 2021 zijn volgens indiener niet bij alle direct betrokkenen aangekomen. Dit geldt ook voor de aankondiging dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Voorts wordt er door de gemeente en de ontwikkelaar niet inhoudelijk gereageerd over de twee alternatieve bouwplannen die indiener heeft gemaakt. Hierdoor vindt indiener dat er niet aan het participatieproces is voldaan zoals is aangegeven op www.eindhoven.nl/participatieomgevingswet. Indiener wil dat dit participatieproces opnieuw/alsnog zal worden uitgevoerd.

Reactie

Er is navraag gedaan bij de ontwikkelaar over de bijeenkomst van 19 april 2021 en door de ontwikkelaar is aangegeven dat de uitnodigingen

voor de bijeenkomst huis-aan-huis zijn bezorgd in het gebied “Bilderdijklaan, Geldropseweg, Pastoor Dijkmanstraat, Sint Jorislaan, Le Sage ten Broeklaan, Alberdingk Thijmstraat, Karel van de Woestijnelaan, Jonckbloetlaan, Edenstraat, Jacob Catslaan”. Dit zijn grofweg de woningen gelegen binnen een straal van 250 meter van het plangebied en de villawijk Den Elzent. Daarnaast is de bijeenkomst ook op digitale wijze kenbaar gemaakt via nieuwsbrieven, sociale media en de website van de ontwikkelaar.

De uitnodiging voor de bijeenkomst van 27 juni 2023 is huis-aan-huis verspreid aan direct omwonenden (360 adressen). Tevens is de uitnodiging verstuurd middels een digitale nieuwsbrief en gedupliceerd op social media en website. De ontwikkelaar is er daarbij vanuit gegaan dat geïnteresseerden en belanghebbenden inmiddels weet hebben van de ontwikkelingen en zich hebben aangemeld als belanghebbenden / geïnteresseerden die middels nieuwsbrieven zijn uitgenodigd.

Vastgesteld wordt dat er een uitgebreid participatieproces is doorlopen, waarbij het participatietraject al ruim voor het door indiener genoemde bestuursakkoord is opgestart. Daarbij heeft er nog een apart gesprek plaatsgevonden tussen indiener en de ontwikkelaar over de door indiener aangedragen alternatieven. De door indiener aangedragen alternatieven zijn door de ontwikkelaar bekeken en zorgvuldig afgewogen. De alternatieven zijn door de ontwikkelaar met indiener besproken waarvan ook verslaglegging is gemaakt (zie de bijlage van het participatieverslag). De conclusie is dat de partijen het oneens met elkaar waren. Er is niet onderbouwd / aangetoond dat de alternatieven ook voldeden aan alle door de gemeente gestelde randvoorwaarden. De voorgenomen ontwikkeling past wel volledig binnen de door de gemeente opgestelde visie en voldoet daarmee aan de gestelde eisen. De gesprekken tussen de ontwikkelaar en indiener hebben niet tot de door indiener gewenste uitkomst geleid, maar dit maakt niet dat het participatieproces niet goed doorlopen zou zijn. Er hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden, al dan niet digitaal vanwege de toen geldende coronamaatregelen, waarbij omwonenden in de gelegenheid zijn gesteld om invloed uit te oefenen. Daarnaast hebben er ook gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar, indiener en andere belangengroeperingen.

Geconcludeerd wordt dat er een uitvoerig participatietraject is doorlopen (zie ook bijlage 20 bij de toelichting van het bestemmingsplan) en dat er daardoor geen aanleiding is om het participatieproces opnieuw te doorlopen.

B. Ligging plangebied in Stratum

In het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de Verdichtingsvisie van december 2020 (blz. 24) om de bouwhoogte te verantwoorden: *"Het bestaande hoogbouwbeleid biedt de mogelijkheid voor hoogbouw aan de binnenring in de categorie XL (tot 105 m). Voor het zuidelijke deel van de binnenring, ter plekke van de P.C. Hooftlaan en de Hertogstraat, wordt dit verlaagd tot categorie M (tot 45 m). Dit deel van de binnenring ligt niet zozeer in het centrum maar behoort meer toe aan de woonbuurten Den Elzent en Rochusbuurt. De hoogte van maximaal 45 meter sluit aan bij de hoogte van de bestaande woontoren aan de Hertogstraat."* Het plangebied ligt in het stadsdeel Stratum (niet in het centrum) en moet daarom aan de gemeentelijke normen voor de schil rondom het centrum voldoen (niet aan de randvoorwaarden die voor het centrum gelden).

Reactie

Op 15 december 2020 heeft de raad van Eindhoven de 'Verdichtingsvisie Binnenstad' vastgesteld. Naast de woningbouwopgave voor de stad was met name ook de leefbaarheid van de binnenstad een belangrijke reden om de verdichtingsvisie op te stellen. Wonen in en om de binnenstad levert namelijk een zeer belangrijke bijdrage aan een gezonde en goed functionerende binnenstad.

In deze visie wordt nader ingegaan op hoogbouw in de Binnenstad/Centrum van Eindhoven. Hoewel het onderhavig plangebied niet in de Binnenstad ligt (maar er wel aan grenst) is in de visie voor onderhavig plangebied het volgende opgenomen: *'Het bestaande hoogbouwbeleid biedt de mogelijkheid voor hoogbouw aan de binnenring in de categorie XL (tot 105m). Voor het zuidelijke deel van de binnenring, ter plekke van P.C. Hooftlaan en Hertogstraat, wordt dit verlaagd tot categorie M (tot 45m). Dit deel van de binnenring ligt niet zozeer in het centrum maar behoort meer toe aan de woonbuurten Den Elzent en Rochusbuurt. De hoogte van maximaal 45 meter sluit aan bij de hoogte van de bestaande woontoren aan de Hertogstraat'*. De maximaal toegestane bouwhoogte van 45 meter in onderhavig bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de visie.

Gelet op de reeds bestaande bebouwing is er van een stedenbouwkundige disharmonie geen sprake. Aan de overkant van de Stratumsedijk is een woontoren aanwezig van ongeveer 45 meter hoog (het bestemmingsplan daar laat een bouwhoogte van maximaal 54 meter toe), wat er toe leidt dat na realisatie van onderhavig plan er aan weerszijden van de Stratumsedijk ter hoogte van de kruising met de P.C.Hooftlaan en Hertogstraat een woontoren komt te staan van

ongeveer 45 meter hoog, wat vanuit zuidelijke richting een herkenbare aankondiging van het centrum van Eindhoven vormt.

Direct ten zuiden van het plangebied (aan de Stratumsedijk) staat een flatgebouw van 26 meter hoogte met daaraan gebouwd een flatgebouw van 42 meter hoogte (hoek Stratumsedijk/Elzentlaan). Dit flatgebouw is dus ongeveer even hoog als de geplande woontoren in onderhavig plan, waardoor bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing op elkaar aansluiten.

De nieuwe bebouwing voegt zich bij de naoorlogse bouwontwikkelingen die in deze omgeving al kent. Het reeds bestaande contrast met het bestaande laagbouwmilieu (Den Elzent) verandert daardoor niet.

Bezien vanuit de villawijk zal er tussen de wijk en de geplande woontoren van 45 meter hoogte een appartementengebouw met een hoogte van maximaal 17 meter worden gerealiseerd, zodat er een stapsgewijs hoogteverschil ontstaat. Van een stedenbouwkundige disharmonie is daarom geen sprake.

Voorts wordt opgemerkt dat met een maximale bouwhoogte van 45 meter ook rekening gehouden is met de belangen van omwonenden. Er is in het verleden een studie verricht om een woontoren van 100 meter hoogte toe te staan en de ontwikkelaar van het onderhavige plan had aanvankelijk plannen om een toren van ruim 80 meter hoogte te realiseren. Dergelijke bouwhoogtes vormen echter een te groot contrast met de omliggende bebouwing en is er voor gekozen om de bouwhoogte te maximaliseren op 45 meter hoogte.

In de notitie '*De derde dimensie van een laagbouwstad, Hoogbouwvisie Eindhoven*' (Gemeente Eindhoven, 2008) is het hoogbouwbeleid van de gemeente Eindhoven vastgelegd. In deze periode was de woningbouwopgave die nu voor ligt nog niet voorzien. Het doel van de notitie is het vormen van een afwegingskader voor nieuwe hoogbouwprojecten. Het hoogbouwbeleid levert een bijdrage aan de doelstellingen van het raadsprogramma Ruimtelijke Kwaliteit. Het is allereerst een toetsingskader waarmee de wenselijkheid van hoogbouw kan worden bepaald. In de Hoogbouwnota wordt onderscheid gemaakt tussen hoogbouw in de S-categorie (buurtaccenten tot vijf lagen hoog, de M-categorie (structuurdragende hoogbouw tot 45 meter), de L-categorie (stedelijke oriëntatiepunten tot ongeveer 75 meter), de XL-categorie (regionale landmarks, torengedebouwen zichtbaar van buiten de stad tot 105 meter) en de XXL-categorie (gebouwen hoger dan 105 meter).

Hoogbouw is een vorm van intensief ruimtegebruik en levert een belangrijke bijdrage aan de manier hoe de stad omgaat met de verstedelijkingsdruk. Om hoogbouw toe te staan speelt de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer een belangrijke rol. Een belangrijke functie wordt toegedicht aan de HOV-lijnen (hoogwaardig openbaar vervoer). De nader te onderzoeken gebieden voor hoogbouw liggen allemaal aan een HOV-lijn.

Volgens de hoogbouwnota is het plangebied van onderhavig bestemmingsplan laagdynamisch van aard. Om die reden is het gebied in de notitie aangeduid als zijnde een 'laagbouwmilieu'. Dat wil zeggen dat dit gebied weinig potentie heeft voor hoogbouw. Het laagbouwmilieu heeft betrekking op de villawijk Den Elzent, waar de bebouwing voornamelijk bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Het onderhavige plangebied is gelegen tussen de villawijk en de Binnenstad/Centrum en vormt daarmee een overgangsgebied van Binnenstad (waar hoogbouw uit de categorieën L en XL kan worden toegestaan) en de bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Het toestaan van bebouwing uit de S en M categorieën is in een overgangsgebied als onderhavig plangebied is voorstelbaar, omdat er dan een gelijkmatig verloop in bouwhoogte ontstaat tussen de twee verschillende gebieden. Ook is het plangebied gelegen aan een HOV-lijn waardoor er ook om deze reden kansen zijn om hoogbouw toe te staan.

Voorts is in de hoogbouwnota opgenomen (in het hoofdstuk 'Ruimtelijke Aanleiding') dat de hoogbouw (in dit geval maat $m = 45m$) aan de radialen van de stad (o.a. Stratumsedijk, Aalsterweg, Leenderweg) bij kunnen dragen aan de herkenbaarheid van de radiaalconcentrische stadsvorm die Eindhoven is. Met andere woorden: Hoogbouw op de locatie kan bijdragen aan de leesbare stad. De radialen ontsluiten namelijk de stad. Het onderhavige plangebied is gelegen aan een radiaal (de Stratumsedijk) en door herkenbare bebouwing hieraan te plaatsen, kun je je beter oriënteren.

C. 45 meter bouwhoogte

De conclusie van de ontwikkelaar is dat nu er maximaal 45 meter hoog mag worden gebouwd er ook persé 45 meter in de hoogte moet worden gebouwd. Maximaal 45 meter hoog betekent dat er bijvoorbeeld ook 20 meter hoog mag worden gebouwd. Indiener vindt dit uiterst merkwaardig. Op vragen waar deze 45 meter op gebaseerd is, komt geen antwoord. De geplande bouwhoogte van 45 meter past niet in het beeld van de bebouwing aan de P.C. Hooftlaan en Stratumsedijk en ook niet in de omgeving van Den Elzent en botst met het rijksbeschermd stadsgezicht.

Reactie

Het (ontwerp)bestemmingsplan laat een bouwhoogte van maximaal 45 meter toe en dat betekent dat er ook lager dan 45 meter mag worden gebouwd. Het staat initiatiefnemer echter vrij om de toegestane 45 meter bouwhoogte volledig te benutten. Voor de motivatie van de maximale bouwhoogte van 45 meter wordt verwezen naar de bovenstaande beantwoording onder B.

Op 16 april 2003 hebben de toenmalige minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen besloten het villapark Den Elzent in de gemeente Eindhoven aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. Dit heeft tot gevolg dat voor dit gebied nadere beschermingseisen gelden, om de oorspronkelijke opzet van het gebied te behouden. Bij deze aanwijzing hoort een kaart waarop de begrenzing van het aangewezen gebied staat aangegeven. Uit deze kaart blijkt dat het onderhavige plangebied geen deel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht, waardoor er voor onderhavig plangebied geen speciaal beschermingsregime van toepassing is.

D. Alternatieve bouwplannen

Indiener heeft twee alternatieve ideeën met een lagere bouwhoogte gemaakt en vraagt deze alternatieve ideeën in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie

Het opnemen van de alternatieve ideeën in het bestemmingsplan heeft geen toegevoegde waarde, omdat de ontwikkelaar heeft aangegeven de alternatieven niet te zullen ontwikkelen. Het is niet zinvol om het bestemmingsplan uit te breiden met bouw mogelijkheden die niet zullen worden benut. Het is daarom niet nodig om de alternatieve plannen te beoordelen, maar als we dan toch kijken naar de alternatieve ideeën dan valt ons het volgende op: Alternatief 1 houdt geen rekening met de kadastrale grenzen. Er is bijvoorbeeld over het bestaande gemeentelijk fietspad heen getekend. En bij alternatief 2 is de bebouwing aan de P.C. Hooftlaan omlaag gebracht tot zes bouwlagen, maar is de bebouwing aan de Vondellaan opgehoogd tot acht bouwlagen. Deze grotere bouwhoogte is vanuit de woonwijk bezien ongunstiger en stedenbouwkundig vreemd, omdat er van een trapsgewijze hoogtetoename vanuit de wijk richting het centrum geen sprake meer is. Voorts valt op dat het terugbrengen van de bouwhoogte van 45 meter wordt gecompenseerd door bouwvolumes “aan te plakken” aan het verlaagde hoofdgebouw. Hierdoor wordt er veel bouwhoogte ingeleverd,

maar het te bebouwen grondoppervlak fors vergroot, zodat het te bouwen woonprogramma feitelijk wordt uitgesmeerd over het perceel. Daarbij is het maar zeer de vraag of dan aan de vereisten met betrekking tot de groeninvulling, waterhuishouding en parkeren kan worden voldaan, omdat er minder “vrij oppervlak” op het perceel overblijft.

Het vrij oppervlak tussen de gebouwen in zal met het nu voorliggende plan worden benut om in te richten als stadstuin. De beide woongebouwen en de zorgfunctie Diagnostiek voor U in de plint van de hoogbouw zullen worden ontsloten vanuit de stadstuin, die dan ook in ieder geval overdag voor het publiek toegankelijk zal zijn. Ook het gemeentelijk monument heeft na transformatie en hergebruik een mogelijkheid tot directe toegang tot de tuin. De tuin is niet alleen bedoeld voor bewoners en bezoekers, maar voor de gehele buurt. De tuin zal worden ingericht als aantrekkelijke verblijfsplek met zitplekken welke zijn afgestemd op de bezonning. In de tuin is ruimte voor samen tuinieren en samen bewegen. De definitieve invulling zal in participatie met de toekomstige bewoners en gebruikers (DvU) plaatsvinden.

E. Bezonningsdiagrammen

Het appartementencomplex Hoog Stratum, dat is gelegen op ongeveer 75 meter afstand van het plangebied, is niet meegenomen in de bezonningsdiagrammen. Indiener wil dat dit alsnog gebeurt en dat de nieuwe bezonningsstudie ter beschikking wordt gesteld aan de bewoners van het appartementencomplex en indiener.

Reactie

Indiener heeft op dit punt gelijk. Er zullen aangepaste bezonningsdiagrammen worden gemaakt en aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Voor de conclusies met betrekking tot schaduw/lichtinval maakt het echter geen verschil.

F. Misleidende informatie

Indiener vindt dat de ontwikkelaar misleidende informatie heeft gegeven door onder andere een tekening op de website te zetten waarop de hoogbouw een stuk lager lijkt als het in de realiteit zal worden.

Reactie

Voor wat betreft de bedoelde tekening wordt opgemerkt dat dit een schets betreft waarbij er met perspectief is gewerkt. Doordat de woontoren verder naar achteren staat dan de laagbouw, wordt deze in

verhouding lager afgebeeld. Van misleiding is echter geen sprake, omdat er duidelijk gecommuniceerd is dat de woontoren maximaal 45 meter hoog zal worden. Ook van andere vermeende misleiding is niet gebleken. Het is mogelijk dat partijen bepaalde situaties anders beleven / zich voorstellen, maar niet gebleken is dat er door de ontwikkelaar (opzettelijk) verkeerde informatie is verstrekt. De ontwikkelaar heeft juist transparant willen zijn door de bijeenkomsten op te nemen en te plaatsen op de website <https://www.ontwikkelingpchooftlaan.nl/nieuws>. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de situatie zoals weergegeven in het (ontwerp)bestemmingsplan leidend is en voorgaat op schetsen en impressietekeningen.

Gebleken is dat er een miscommunicatie is geweest tussen de ontwikkelaar en Stichting Beter Eindhoven (SBE). Naar aanleiding van deze miscommunicatie heeft de ontwikkelaar een gesprek met SBE gehad en is het bedoelde punt nader met elkaar besproken. Er blijft echter een verschil van inzicht bestaan tussen SBE en BPD.

Conclusie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om de bezonningsdiagrammen (bijlage bij het bestemmingsplan) aan te passen. De gewijzigde diagrammen leiden echter niet tot een andere conclusie voor wat betreft bezonning en schaduwwerking dan de bezonningsdiagrammen bij het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan zelf te wijzigen.

2.2 Bewoner 1

A. Bouwhoogte

De bouwhoogte die met het (ontwerp)bestemmingsplan wordt toegelaten bedraagt maximaal 45 meter. Hierdoor kan er veel hoger gebouwd worden dan de hoogte van de omliggende bebouwing. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundige disharmonie. Deze disharmonie is niet gemotiveerd in het (ontwerp)bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de Verdichtingsvisie van december 2020 (blz. 24) om de bouwhoogte te verantwoorden: *"Het bestaande hoogbouwbeleid biedt de mogelijkheid voor hoogbouw aan de binnenring in de categorie XL (tot 105 m). Voor het zuidelijke deel van de binnenring, ter plekke van de P.C. Hooftlaan en de Hertogstraat, wordt dit verlaagd tot categorie M (tot 45 m). Dit deel van de binnenring ligt niet zozeer in het centrum maar behoort meer toe aan de woonbuurten Den Elzent en Rochusbuurt. De hoogte van*

maximaal 45 meter sluit aan bij de hoogte van de bestaande woontoren aan de Hertogstraat." Het plangebied ligt in het stadsdeel Stratum (niet in het centrum) en moet daarom aan de gemeentelijke normen voor de schil rondom het centrum moeten voldoen (niet aan de randvoorwaarden die voor het centrum gelden).

Reactie

Op 15 december 2020 heeft de raad van Eindhoven de 'Verdichtingsvisie Binnenstad' vastgesteld. Naast de woningbouwopgave voor de stad was met name ook de leefbaarheid van de binnenstad een belangrijke reden om de verdichtingsvisie op te stellen. Wonen in en om de binnenstad levert namelijk een zeer belangrijke bijdrage aan een gezonde en goed functionerende binnenstad.

In deze visie wordt nader ingegaan op hoogbouw in de Binnenstad/Centrum van Eindhoven. Hoewel het onderhavig plangebied niet in de Binnenstad ligt (maar er wel aan grenst) is in de visie voor onderhavig plangebied het volgende opgenomen: *'Het bestaande hoogbouwbeleid biedt de mogelijkheid voor hoogbouw aan de binnenring in de categorie XL (tot 105m). Voor het zuidelijke deel van de binnenring, ter plekke van P.C. Hoofthlaan en Hertogstraat, wordt dit verlaagd tot categorie M (tot 45m). Dit deel van de binnenring ligt niet zózeer in het centrum maar behoort meer toe aan de woonbuurten Den Elzent en Rochusbuurt. De hoogte van maximaal 45 meter sluit aan bij de hoogte van de bestaande woontoren aan de Hertogstraat'*. De maximaal toegestane bouwhoogte van 45 meter in onderhavig bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de visie.

Gelet op de reeds bestaande bebouwing is er van een stedenbouwkundige disharmonie geen sprake. Aan de overkant van de Stratumsedijk is een woontoren aanwezig van ongeveer 45 meter hoog (het bestemmingsplan daar laat een bouwhoogte van maximaal 54 meter toe), wat er toe leidt dat na realisatie van onderhavig plan er aan weerszijden van de Stratumsedijk ter hoogte van de kruising met de P.C.Hoofthlaan en Hertogstraat een woontoren komt te staan van ongeveer 45 meter hoog, wat vanuit zuidelijke richting een herkenbare aankondiging van het centrum van Eindhoven vormt.

Direct ten zuiden van het plangebied (aan de Stratumsedijk) staat een flatgebouw van 26 meter hoogte met daaraan gebouwd een flatgebouw van 42 meter hoogte (hoek Stratumsedijk/Elzentlaan). Dit flatgebouw is dus ongeveer even hoog als de geplande woontoren in onderhavig plan, waardoor bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing op elkaar aansluiten.

De nieuwe bebouwing voegt zich bij de naoorlogse bouwontwikkelingen die in deze omgeving al kent. Het reeds bestaande contrast met het bestaande laagbouwmilieu (Den Elzent) verandert daardoor niet.

Bezien vanuit de villawijk zal er tussen de wijk en de geplande woontoren van 45 meter hoogte een appartementengebouw met een hoogte van maximaal 17 meter worden gerealiseerd, zodat er een stapsgewijs hoogteverschil ontstaat. Van een stedenbouwkundige disharmonie is daarom geen sprake.

Voorts wordt opgemerkt dat met een maximale bouwhoogte van 45 meter ook rekening gehouden is met de belangen van omwonenden. Er is in het verleden een studie verricht om een woontoren van 100 meter hoogte toe te staan en de ontwikkelaar van het onderhavige plan had aanvankelijk plannen om een toren van ruim 80 meter hoogte te realiseren. Dergelijke bouwhoogtes vormen echter een te groot contrast met de omliggende bebouwing en is er voor gekozen om de bouwhoogte te maximaliseren op 45 meter hoogte.

In de notitie *'De derde dimensie van een laagbouwstad, Hoogbouwvisie Eindhoven'* (Gemeente Eindhoven, 2008) is het hoogbouwbeleid van de gemeente Eindhoven vastgelegd. In deze periode was in de woningbouwopgave die nu voor ligt nog niet voorzien. Het doel van de notitie is het vormen van een afwegingskader voor nieuwe hoogbouwprojecten. Het hoogbouwbeleid levert een bijdrage aan de doelstellingen van het raadsprogramma Ruimtelijke Kwaliteit. Het is allereerst een toetsingskader waarmee de wenselijkheid van hoogbouw kan worden bepaald. In de Hoogbouwnota wordt onderscheid gemaakt tussen hoogbouw in de S-categorie (buurtaccenten tot vijf lagen hoog, de M-categorie (structuurdragende hoogbouw tot 45 meter), de L-categorie (stedelijke oriëntatiepunten tot ongeveer 75 meter), de XL-categorie (regionale landmarks, torengedragten zichtbaar van buiten de stad tot 105 meter) en de XXL-categorie (gebouwen hoger dan 105 meter).

Hoogbouw is een vorm van intensief ruimtegebruik en levert een belangrijke bijdrage aan de manier hoe de stad omgaat met de verstedelijkingsdruk. Om hoogbouw toe te staan speelt de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer een belangrijke rol. Een belangrijke functie wordt toegedicht aan de HOV-lijnen (hoogwaardig openbaar vervoer). De nader te onderzoeken gebieden voor hoogbouw liggen allemaal aan een HOV-lijn.

Volgens de hoogbouwnota is het plangebied van onderhavig bestemmingsplan laag dynamisch van aard. Om die reden is het gebied

in de notitie aangeduid als zijnde een 'laagbouwmilieu'. Dat wil zeggen dat dit gebied weinig potentie heeft voor hoogbouw. Het laagbouwmilieu heeft betrekking op de villawijk Den Elzent, waar de bebouwing voornamelijk bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Het onderhavige plangebied is gelegen tussen de villawijk en de Binnenstad/Centrum en vormt daarmee een overgangsgebied van Binnenstad (waar hoogbouw uit de categorieën L en XL kan worden toegestaan) en de bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Het toestaan van bebouwing uit de S en M categorieën is in een overgangsgebied als onderhavig plangebied is voorstelbaar, omdat er dan een gelijkmatig verloop in bouwhoogte ontstaat tussen de twee verschillende gebieden. Ook is het plangebied gelegen aan een HOV-lijn waardoor er ook om deze reden kansen zijn om hoogbouw toe te staan.

Voorts is in de hoogbouwnota opgenomen (in het hoofdstuk 'Ruimtelijke Aanleiding') dat de hoogbouw (in dit geval maat $m = 45m$) aan de radialen van de stad (o.a. Stratumsedijk, Aalsterweg, Leenderweg) bij kunnen dragen aan de herkenbaarheid van de radiaalconcentrische stadsvorm die Eindhoven is. Met andere woorden: Hoogbouw op de locatie kan bijdragen aan de leesbare stad. De radialen ontsluiten namelijk de stad. Het onderhavige plangebied is gelegen aan een radiaal (de Stratumsedijk) en door herkenbare bebouwing hieraan te plaatsen kun je je beter oriënteren.

B. Alternatieven

De maximale bouwhoogte van 45 meter is niet noodzakelijk, omdat er alternatieve bouwplannen mogelijk zijn met eenzelfde programma en maximaal zes bouwverdiepingen hoog is. Deze alternatieve bouwplannen hebben te weinig aandacht gekregen.

Reactie

Het opnemen van de alternatieve ideeën in het bestemmingsplan heeft geen toegevoegde waarde, omdat de ontwikkelaar heeft aangegeven de alternatieven niet te zullen ontwikkelen. Het is niet zinvol om het bestemmingsplan uit te breiden met bouwmogelijkheden die niet zullen worden benut.

Als we kijken naar de alternatieve ideeën dan valt ons bovendien het volgende op: Alternatief 1 houdt geen rekening met de kadastrale grenzen. Er is bijvoorbeeld over het bestaande gemeentelijk fietspad heen getekend. En bij alternatief 2 is de bebouwing aan de P.C. Hooftlaan omlaag gebracht tot zes bouwlagen, maar is de bebouwing aan de Vondellaan opgehoogd tot acht bouwlagen. Deze grotere bouwhoogte is vanuit de woonwijk bezien ongunstiger en stedenbouwkundig vreemd, omdat er van een trapsgewijze

hoogtetoename vanuit de wijk richting het centrum geen sprake meer is. Voorts valt op dat het terugbrengen van de bouwhoogte van 45 meter wordt gecompenseerd door bouwvolumes “aan te plakken” aan het verlaagde hoofdgebouw. Hierdoor wordt er veel bouwhoogte ingeleverd, maar het te bebouwen grondoppervlak fors vergroot, zodat het te bouwen woonprogramma feitelijk wordt uitgesmeerd over het perceel, wat niet de bedoeling is van het eerder genoemde beleid van de gemeente Eindhoven. Daarbij is het maar zeer de vraag of dan aan de vereisten met betrekking tot de groeninvulling, waterhuishouding en parkeren kan worden voldaan, omdat er minder “vrij oppervlak” op het perceel overblijft.

C. Bezonningstekeningen

Bij de bezonningstekeningen en schaduwberekeningen is bij het complex Hoog Stratum uitgegaan van het gebruik als zwembad, terwijl het een appartementengebouw betreft.

Reactie

Indiener heeft op dit punt gelijk en er zullen aangepaste bezonningsdiagrammen worden gemaakt en aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Voor de conclusies met betrekking tot schaduw/lichtinval maakt het echter geen verschil.

D. Toekomstig gebruik gemeentelijk monument

Het ontwerpbestemmingsplan is niet stellig genoeg over de noodzaak om het gemeentelijk monument (het voormalige kantoorpand van de Raad van Arbeid) een nuttige gebruiksfunctie met continuïteitswaarborg te geven.

Reactie

In het voorgaande bestemmingsplan (Stratum binnen de Ring II) was het monument bestemd als “Maatschappelijk” met als functieaanduiding “gezondheidszorg”. Op grond van artikel 12 van dit bestemmingsplan was er alleen gezondheidszorg toegestaan met daaraan ondergeschikte horeca. Een apart beschermingsregime voor het pand is niet in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat het pand is aangewezen als (gemeentelijk) monument en daardoor al beschermd is.

Met het nu voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan wordt de functie van het monument gewijzigd naar “Wonen” ten behoeve van maximaal 45 studentenkamers en maximaal 100 m² aan horeca op de begane grond. Door deze functiewijziging wordt de exploitatie van het monument gecontinueerd en blijven de financiële middelen voorhanden om het

pand te onderhouden. Gezien de grote vraag naar studentenkamers (en de verwachting dat deze vraag de komende jaren ook groot zal blijven) is er sprake van een gebruiksfunctie waarvan de continuïteit verzekerd is.

In het nu voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan is overigens opgenomen dat “de karakteristieke waarde van het monumentale pand niet mag worden aangetast”, waardoor het strenger is dan het voorgaande bestemmingsplan en de karakteristieke waarde van het pand nog beter geborgd is.

Conclusie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om de bezonningsdiagrammen (bijlage bij het bestemmingsplan) aan te passen. De gewijzigde diagrammen leiden echter niet tot een andere conclusie voor wat betreft bezonning en schaduwwerking dan de bezonningsdiagrammen bij het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan te wijzigen.

Wijziging naar aanleiding van de zienswijzen:

- In Bijlage 11 (Zonnestudie) bij de toelichting is het appartementengebouw bij het complex Hoog Stratum op juiste wijze ingetekend en beoordeeld.¹

¹ Wijzigingen/aanpassingen in de (bijlagen van de) toelichting leiden juridisch niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan bij de vaststelling ambtshalve op een aantal punten aangepast. De ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven per onderdeel van het bestemmingsplan: verbeelding, planregels en de daarbij behorende toelichting².

Toelichting:

- 3.5.4: De tekst van deze paragraaf is vervangen door: *“Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021 vastgesteld. Voor een aantal onderdelen was de actualisatie van het bestemmingsplan uit 2018 met de daarin opgenomen regels gewenst. Meer concreet voorziet het nieuwe paraplubestemmingsplan in de actualisatie van het parkeerbeleid zoals verwerkt in het voorgaande paraplubestemmingsplan en is dit beleid met een zogenoemde dynamische verwijzing verwerkt, zodat de betreffende beleidsregel los van het bestemmingsplan kan worden gewijzigd. Verder voorziet dit paraplubestemmingsplan in het actualiseren van het ruimtelijk reguleren van kamerbewoning en woningsplitsing, zoals dat was opgenomen in het voorgaande paraplubestemmingsplan. Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegevoegd op basis waarvan het college bevoegd is bij omgevingsvergunning af te wijken van het verbod op kamerbewoning en woningsplitsing indien de verkamering of splitsing niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van en in de omgeving van het betreffende gebouw. Of sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de ‘Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021’. Een woonvorm die met dit bestemmingsplan onder voorwaarden rechtstreeks wordt toegestaan is inwoning. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan de klassieke hospita-situatie en tijdelijke noodsituaties. Deze regeling moet in opvolgende bestemmingsplannen zoals het onderhavige worden overgenomen om geldend te blijven voor het betreffende plangebied. Om die reden is de regeling uit*

² Wijzigingen/aanpassingen in de (bijlagen van de) toelichting leiden juridisch niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

dit paraplubestemmingsplan in dit bestemmingsplan overgenomen.”

- 3:6.1: De zin *“In dit bestemmingsplan zijn beide categorieën vertaald naar een dubbelbestemming Waarde – Archeologie, namelijk: 'Waarde – Archeologie 3 (categorie 3)' en 'Waarde – Archeologie 4 (categorie 4)’”* is verwijderd.
- 5.5.2: In overleg met het waterschap is de volgende tekst met tabel toegevoegd: *“Volgens het beleid van de gemeente moet al het toekomstige verhard oppervlak worden gecompenseerd volgens de norm 60 mm/m2. Doordat de rekentool van de gemeente Eindhoven ook kijkt naar andere opties dan alleen waterberging op het gebied van watercompensatie geeft de tool een beter inzicht in welke uitwerkingsopties gecombineerd kunnen worden. Deze rekentool is doorlopen en te zien in bijlage 3 van de Waterparagraaf, die als bijlage 19 bij dit bestemmingsplan is opgenomen, en in de volgende tabel.”*
- 5.5.3: In de tweede alinea is *“extra bestemmingen”* vervangen door *“toegestane functies”*.
- 9.4: Toegevoegd is: *“Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 18 mei 2023, gedurende 6 weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Kennisgeving van de ter inzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 17 mei 2023 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om de digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen. Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 2 zienswijzen ontvangen. In de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.”*
- 9.5: Toegevoegd is: *“Er zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De aanpassingen zijn in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'V Stratum binnen de Ring II (Stratumsedijk)' opgenomen. Naast het bovenstaande is er door de gemeente een selectiebesluit genomen (archeologie) op basis waarvan een deel van het plangebied is vrijgegeven. Hierdoor hoeft er op een deel van de verbeelding geen dubbelbestemming 'Waarde-*

archeologie' te worden opgenomen. In het archeologieonderzoek is dit aangepast middels een ondertekening (zie Bijlage)."

- Bijlage 2 (Archeologisch onderzoek) is voor akkoord namens de gemeente ondertekend.

Regels:

- Artikel 1: het begrip "Kamerbewoning" is toegevoegd: *"woonvorm - niet zijnde inwoning in de zin van artikel 1.48 - waarbij sprake is van woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten, die geen eigen afzonderlijke toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche/bad en/of toilet) buiten die onzelfstandige woonruimte, met dien verstande dat hieronder niet wordt verstaan maatschappelijke voorzieningen in de vorm van beschermd en/of verzorgd wonen. De huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren wordt niet als kamerbewoning aangemerkt."*
- Artikel 3: aan 3.1.1 is sub s toegevoegd *"inwoning is toegestaan."*
- Artikel 3: aan 3.2.1 is onder sub c ingevoegd *"de maximale goothoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';"*.
- Artikel 3: in 3.2.2 sub e is *"bestaand"* vervangen door *"bestaande situatie"*.
- Artikel 4: in 4.4.3 werden de bepalingen aangeduid als sub "e en f" en dit is omgezet naar sub "a en b".