

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst01257
Dossiernummer 24.41.452
B&W beslisdatum 08 oktober 2024

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Il Vredeoord (VB-terrein)'

Inleiding

Initiatiefnemers hebben vergevorderde plannen om het voormalige Philips hoofdkantoor (VB-gebouw) en het omliggende terrein en de omliggende gronden aan de Boschdijk 525 te herontwikkelen (VB-terrein). Op dit moment is het VB-gebouw op basis van een tijdelijke (10 jaar) omgevingsvergunning sinds een jaar in gebruik ten behoeve van studentenhuysvesting en wonen er 456 studenten in het gebouw. Het huidige bestemmingsplan staat de voorgenomen permanente herontwikkeling naar woningbouw en voorzieningen niet toe.

Het bestaande hoofdgebouw krijgt nieuwe functies, waaronder wonen en zal worden uitgebouwd. Daarbij wordt teruggegrepen op contouren van de oorspronkelijke uitbouw die in het verleden is gesloopt. Op het voormalige parkeerterrein aan de zijde Boschdijk zal sociale en middendure woningbouw worden gerealiseerd. In totaal kunnen op basis van het voorgenomen plan maximaal 862 wooneenheden worden gerealiseerd. De ontwikkeling sluit aan op de ca. 470 woningen die in het plangebied Vredeoord eerder zijn gerealiseerd. Het plan kent drie bouwdelen die hierna kort worden toegelicht.

1. het VB-gebouw met plint;
2. nieuwbouw achter het VB-gebouw en
3. nieuwbouw aan de Boschdijk.

1. VB-gebouw/plint

De plint van het VB-gebouw wordt opgehoogd naar de hoogte die de plint oorspronkelijk had. Het woonprogramma voor het VB-gebouw met de plint is nog niet volledig uitgekristalliseerd, maar binnen de grenzen van het bestemmingsplan is een aantal scenario's mogelijk. Wonen wordt de hoofdfunctie voor verschillende doelgroepen:

- (On)zelfstandige studentunits in de toren/plint;
- In combinatie met onzelfstandige woon-zorg units in de plint;
Waarvan totaal maximaal 531 onzelfstandige woonunits;



- En/of vrije huur in de toren/plint;
- daarnaast biedt het plan ruimte tot 11.000m² kantoren, tot 500m² bvo dienstverlening, tot 500m² bvo detailhandel, maximaal 225m² bvo horeca en maximaal 1000m² bvo ten behoeve van sportvoorzieningen.

2. Nieuwbouw achterbouw

Het nieuwbouwgedeelte achter het VB-gebouw wordt van het VB-gebouw gescheiden door de Campusstraat. De nieuwbouw sluit aan op de contour van de oorspronkelijke uitbouw en sluit qua bouwhoogte aan op de plint onder het VB-gebouw. Dit nieuwbouwdeel behelst maximaal 116 appartementen gericht op dure huur-/koop.

3. Nieuwbouw Boschdijk

Het woonprogramma voor de nieuwbouw aan de Boschdijk behelst maximaal 215 sociale/middendure huur-/koopappartementen, met ruimte voor het stallen van auto's, fietsen en individuele bergingen bij de woningen.

Onderstaande afbeelding illustreert het stedenbouwkundig plan



In de anterieure overeenkomst is het bouwprogramma opgenomen.

Het percentage 85% betaalbaar niet in alle situaties haalbaar

De komende 6 tot 9 jaar zal de VB-toren in gebruik blijven ten behoeve van de 456 studenten die er wonen. Daardoor zal gedurende die tijd het percentage sociale woningen in het plangebied 69% bedragen. Gedurende deze periode is het percentage betaalbare woningen in het plangebied 86%.

De ontwikkelaar heeft een drietal programmascenario's voor ogen voor de herontwikkeling van het VB-gebouw zodra de tijdelijke studentenhuisvesting wordt beëindigd. In alle drie de scenario's is rekening gehouden met de bouwkundige beperkingen die het Rijksmonument met zich meebrengt. Vanwege de bouwkundige constructie van het VB-gebouw kunnen appartementen niet groter worden dan 50 tot 60m².

De drie scenario's hebben gevolgen voor het percentage betaalbare woningen dat wordt nagestreefd. Als wordt gekozen voor het 'ongunstigste' scenario met zelfstandige huurwoningen in de toren, dan gaat het om 75 woon-zorgunits en 288 huurwoningen. Van deze 288 woningen zijn er 192 die feitelijk wat betreft de huurprijs gaan horen tot de categorie dure huur. Wettelijk gezien blijven de 288 huurwoningen echter behoren tot de categorie middenhuur. In dit scenario zakt het percentage 'feitelijk' betaalbare woningen volgens ons woonprogramma in het plangebied tot 43%. Hier liggen verschillende redenen aan ten grondslag.

1. De Wet betaalbare huur

Deze wet, die sinds 1 juli jl. van kracht is, zorgt ervoor dat de woningen die in de VB-toren ontwikkeld kunnen worden vóór 1 juli binnen het Eindhovense woonprogramma tot de middendure categorie behoorden en na 1 juli - als gevolg van een toeslag op basis van het woningwaarderingstelsel – feitelijk tot de categorie dure woningen gaan behoren. Het type woning middenhuur verandert daardoor wettelijk gezien niet. De wet kent een opslag voor woningen in een rijksmonument van 35%. Een betaalbare woning die als gevolg van deze opslag feitelijk een dure woning wordt volgens ons woonprogramma, blijft op grond van de wet dus een betaalbare woning;

2. Woon-zorgunits

Het plan biedt de mogelijkheid te voorzien in 75 onzelfstandige woon-zorgunits. Voor deze woningen mag een zorgtoeslag worden gerekend. Als deze woningen tot de categorie middenduur horen en als gevolg van de zorgtoeslag tot de categorie duur gaan behoren, geldt voor deze woningen wel dat ze wettelijk gezien tot de categorie dure woningen gaan behoren. Voor dergelijke woningen wordt een woonserviceprijs gehanteerd die is gebaseerd op het all-in concept van wonen, 24-uurszorg, ondersteuning en services gericht op bewoners met dementie of een somatische aandoening.

3. Rijksmonument

De te ontwikkelen woningen worden in een bestaand rijksmonument gebouwd. Dat zorgt ervoor dat er beperkingen gelden aan de bouwmogelijkheden waardoor de ontwikkelkosten hoger zijn.

De 116 woningen die zijn voorzien in de achterbouw vallen in de categorie duur. Dat is nodig om de totale ontwikkeling financieel haalbaar te maken.

Of het percentage van 85% betaalbaar wordt gehaald, is afhankelijk van het programma dat uiteindelijk na de tijdelijke studentenhuysvesting in de toren wordt ontwikkeld. Vast staat dat zonder invoering van de Wet betaalbare huur ca. 85% binnen het project tot de categorie betaalbaar zou horen. Vanwege het bij de nieuwe wet horende woningwaarderingssysteem en de rijksmonumentale status wijzigt het percentage 'betaalbaar' in het slechtste geval naar 43%. In het gunstige geval blijft het 86%. Dit achten wij een acceptabel gegeven. Temeer omdat we in het bestuursakkoord hebben opgenomen dat het percentage kan afwijken mits het verantwoord is binnen de balans in een buurt of grotere gebiedsontwikkeling. Kijkend naar de hoeveelheid betaalbare woningbouw in omliggend Woensel West, Groenewoud en Barrier is hier sprake van.

Participatie

De ontwikkelaars hebben op 26 september 2022 de eerste omgevingsdialoog georganiseerd, waar omwonenden kennis konden maken met de plannen voor het VB-terrein. Op basis van de ingekomen reacties is op 13 december 2022 een vervolgoverleg georganiseerd met de bewoners van de CPO-woningen. Deze overleggen met de gemeente hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerp. Deze zijn getoond in een 2^e omgevingsdialoog die plaatsvond op 14 september 2023. Naar aanleiding van de daarop ontvangen reacties zijn de CPO-bewoners uitgenodigd voor een aanvullende toelichting op de plannen. De bijeenkomst daarvoor vond plaats op 24 oktober 2023.

Het plan is ook in september 2022 voor het eerst besproken met maatschappelijke adviesorganisaties van de gemeente zoals de Henri van Abbestichting, de Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven en Trefpunt Groen Eindhoven (TGE). Tijdens deze bijeenkomst hebben de Henri van Abbestichting en de Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven positief gereageerd. De reacties van de maatschappelijke adviesorganisaties en de antwoorden daarop zijn opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

TGE staat positief tegenover de voorgestelde planherziening. Zij vindt het groeninrichtingsplan ambitieus en spreekt de hoop uit dat het volledig zal worden gerealiseerd. (zie: [Reactie op omgevingsvergunning II Vredenoord \(VB terrein\) | Trefpunt Groen Eindhoven](#))¹

Omgevingswet

De Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden is op deze procedure niet van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Gelet op artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht - artikel 3.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening – op dit besluit van toepassing tot dit besluit van kracht is.

¹ (link vermeldt "omgevingsvergunning", het advies ziet echter op het bestemmingsplan)

■ Wettelijke taak

De ontwikkelende partijen hebben de gemeente verzocht een herziening van het bestemmingsplan vast te stellen op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarop moet een besluit volgen door het bevoegde bestuursorgaan, de gemeenteraad.

Doelstelling

De doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch kader voor het realiseren van een woningbouwprogramma ten behoeve van diverse woondoelgroepen van maximaal 862 woningen, met enkele andere functies en voorzieningen.

Voorstel

1. De indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Als gevolg van de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant, alsmede als gevolg van twee gelijkkluidende zienswijzen van de bewoners Loofhout wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
3. Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
4. Het bestemmingsplan 'Il Vredeoord (VB-terrein)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80452-0301.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 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 zienswijzen zijn op tijd ingediend.**

Gedurende 6 weken bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn vier zienswijzen binnen de gestelde termijn ontvangen, waarvan twee gelijkkluidend en daardoor (juridisch) ontvankelijk.

2.1 De zienswijzen van de Provincie en twee gelijkkluidende zienswijzen geven aanleiding de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is de mogelijkheid om een supermarkt te vestigen uit het bestemmingsplan gehaald en is besloten de hoeveelheid m² detailhandel te verkleinen.

Naar aanleiding van de twee gelijkkluidende zienswijzen is de mogelijkheid tot vestiging van maatschappelijke voorzieningen in de achterbouw uit het bestemmingsplan gehaald. Maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de daartoe aangewezen plek in het VB-gebouw.

3.1 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. De ambtshalve wijzigingen zien o.a. op het toevoegen van enkele begrippen en aanvullingen in de regels, enkele aanvullingen op de verbeelding en het actualiseren van in het plan genoemde regelgeving alsmede op het aanbrengen van redactionele wijzigingen.

De toelichting wordt op een aantal onderdelen aangevuld, gecorrigeerd en geactualiseerd.

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 digitale bestemmingsplan is voor u (digitaal) raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80452-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

5.1 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de 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. In dit geval wordt met de ontwikkelende partijen een anterieure overeenkomst gesloten, zodat op een andere wijze in het kostenverhaal wordt voorzien. Als deze situatie zich voordoet dient de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

6.1 De raad kan Gedeputeerde Staten (GS) 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 GS of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. GS hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij GS. 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 GS.

Kanttelingen

Geen

Personele consequenties

Dit bestemmingsplan behoort tot de reguliere werkzaamheden.

Financiële consequenties

Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden aan dit plan. De Grexwet is van toepassing. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten, die deze ontwikkeling met zich meebrengt, verhaald op de initiatiefnemers.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. 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. De indieners van zienswijzen worden per brief geïnformeerd onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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:

- Bestemmingsplan 'Il Vredeoord (VB-terrein)';
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
- Ingediende zienswijzen geanonimiseerd (4).

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 8 oktober 2024;
overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'II Vredeoord (VB-terrein)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 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 van vier indieners binnen de gestelde termijn een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen en dat deze indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, de regels en toelichting onderschrijft;
- gelet op de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Als gevolg van de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant, alsmede als gevolg van twee gelijkkluidende zienswijzen van de bewoners Loofhout wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
3. Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
4. Het bestemmingsplan 'II Vredeoord (VB-terrein)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80452-0301.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 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 24bst01257
Dossiernummer 24.41.452
B&W beslisdatum 08 oktober 2024

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'II Vredeoord (VB-terrein)'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2024;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 12 november 2024;
gelet op de nadere toelichting van 22 november 2024;
overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'II Vredeoord (VB-terrein)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 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 van vier indieners binnen de gestelde termijn een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen en dat deze indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, de regels en toelichting onderschrijft;
- gelet op de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;



besluit:

1. De indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Als gevolg van de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant, alsmede als gevolg van twee gelijklopende zienswijzen van de bewoners Loofhout wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
3. Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
4. Het bestemmingsplan 'Il Vredeoord (VB-terrein)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80452-0301.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 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 26 november 2024.

J. Jongbloed, griffier.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 7819218_7.4.1.
Dossiernummer 24.47.103
B&W beslisdatum 22 november 2024

Nadere toelichting bij raadsvoorstel

Onderwerp: Nadere toelichting bij raadsvoorstel 'gewijzigde vaststelling bestemmingsplan II Vredeoord (VB-terrein)'.

Tijdens de meningsvormende vergadering van dinsdag 12 november jl. zijn door diverse partijen vragen gesteld naar aanleiding van het raadsvoorstel 'gewijzigde vaststelling bestemmingsplan II Vredeoord (VB-terrein)'.

De wethouder heeft toegezegd met een nadere toelichting te komen op de volgende onderwerpen:

1. onderbouwing waarom 116 woningen in de categorie duur nodig zijn voor de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling;
2. wat de 35% toeslag omdat het een monumentaal pand is, betekent voor de huurprijs;
3. of er een voetbalveld voorzien is in het plan;
4. of er ondergronds geparkeerd gaat worden;
5. waarom is dit voorstel niet gesplitst in het plan van Trudo en het plan van de ontwikkelaar en wat is de consequentie als besluitvorming (gedeeltelijk) wordt uitgesteld.

Ad. 1 Onderbouwing waarom 116 woningen in de categorie duur nodig zijn voor de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling

De eigenaar van het VB-gebouw heeft op initiatief van de TU/e en de gemeente Eindhoven vorig jaar het VB-gebouw binnen 5 maanden getransformeerd naar onzelfstandige studentenhuysvesting ten behoeve van 456 studenten. Deze transformatie is gepaard gegaan met een forse aanvangsinvestering die momenteel nog steeds doorloopt, op basis van een tijdelijke vergunning voor maximaal 10 jaar.

Het VB-gebouw is een groot, verouderd en monumentaal kantoorgebouw van ruim 33.000m². Met een portie lef en een forse inspanning kan dit duurzaam getransformeerd

worden naar maximaal 647 wooneenheden (in toren en achterbouw). Zonder het voorliggende bestemmingsplan, moet het gebouw na afloop van de tijdelijke vergunning door de eigenaar worden teruggebracht naar de situatie van het huidige bestemmingsplan, 'kantoor'. Het bestemmingsplan ziet dus op het verkleuren van een kantoorfunctie waar geen behoefte meer aan is, naar een woonfunctie waar wel behoefte aan is.

Voor de woningen in de achterbouw geldt dat de keuze huur of koop nog niet definitief is gemaakt. De achterbouw is nog in het stadium van schetsontwerp. Een ruwe indicatie voor de huurprijzen voor deze appartementen is:

- klein appartement ca. 40m² GO¹ 170 punten €1054 huur per maand;
- middelgroot appartement ca. 58 m² GO: 198 punten €1236 huur per maand;
- grootste appartement ca. 73 m² GO: 219 punten €1372 huur per maand.

De middenhuurgrens ligt bij 186 punten €1157,95 huur per maand.

Bij particuliere verkoop zal de koopprijs zich binnen het betaalbare koopsegment bevinden, die grens ligt op €390.000.

De huurprijzen van de woningen in de achterbouw zullen op basis van het nieuwe WWS puntenstelsel voor de middelgrote en grootste appartementen net buiten het gereguleerde middensegment vallen. De achterbouw met wat hogere huurprijzen is nodig om tot een financieel gezonde ontwikkeling en daarmee een totale haalbare businesscase te komen. Het gaat immers om de herontwikkeling van een rijksmonument waarvoor niet alleen de herontwikkelkosten hoog zijn, maar ook de onderhoudskosten zijn hoger. Met de hogere huurprijzen voor woningen in de achterbouw kunnen de lagere opbrengsten van de wooneenheden in de toren en de hogere ontwikkel- en onderhoudskosten van het rijksmonument gecompenseerd worden.

Ad. 2 Wat betekent de 35% toeslag omdat het een monumentaal pand is, voor de huurprijs?

De eigenaar heeft veel geïnvesteerd in de tijdelijke studentenhuisvesting. De bedoeling van de eigenaar is de studentenhuisvesting zo lang mogelijk voort te zetten zolang er een haalbare businesscase voor is. Ook na afloop van de tijdelijke omgevingsvergunning. De eigenaar heeft met de TU/e een overeenkomst gesloten voor het beschikbaar stellen van de woningen, waarbij een structureel een fors verlaagde huuropbrengst is afgesproken ten opzichte van de huur die op grond van het Woning Waarderingsstelsel (WWS) gevraagd mag worden.

¹ Gebruiksvloeroppervlakte

Het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid tot de bouw van kleine woningen als zelfstandige studentenwoningen en (starters)appartementen. Vanwege de monumentale gevel en unieke draagstructuur kunnen er alleen kleine appartementen (45-48m²), zonder buitenruimtes worden gerealiseerd. Het gebouw is daardoor veel minder geschikt voor kwalitatief goede appartementen, maar uitermate geschikt voor studentenkamers /-studio's, zodat dat de primaire ontwikkelrichting zal zijn.

Alleen als de markt zodanig verandert dat er geen of minder vraag is naar studentenhuisvesting, bestaat de kans dat er appartementen in de toren komen.

Op dit moment laat het bestemmingsplan geen woningbouw toe in de VB-toren. Met voorgelegd bestemmingsplan staan we woningbouw toe. In het raadsvoorstel is aangegeven dat als het appartementen worden én als de verhuurder de maximale monumententoeslag van 35% in rekening zou brengen, dan behoren de woningen tot de dure categorie. We hebben dit opgenomen omdat dit in theorie mogelijk is, maar niet waarschijnlijk, gezien het voornemen van de eigenaar om studentenhuisvesting in de toren te handhaven. Als er voldoende vraag naar studentenwoningen blijft, zal het scenario waarin uitsluitend appartementen in de toren worden gerealiseerd zich niet voordoen.

Bovendien, als de achterbouw dure huur wordt en als er appartementen in de toren komen, dan is een toeslag op de huur in de toren mogelijk niet nodig. Mocht een toeslag toch nodig blijken, dan mag deze maximaal 35% bedragen. De eigenaar rekent in zijn huidige verhuurprijzen immers niet de maximale huurprijs die op basis van het woningwaarderingssysteem gevraagd zou mogen worden en geen monumententoeslag.

Achter deze toelichting is als bijlage een rekenvoorbeeld gevoegd van de situatie waarin een studentenkamer van 15m² in de toren onder de huurprijswetgeving van vóór 1 juli 2024 is vergeleken met de huurprijswetgeving van na 1 juli 2024. Daarmee wordt inzicht gegeven wat een toeslag vanwege de monumentenstatus zou kunnen betekenen, uitgaande van maximale kale huurprijzen en maximale toeslag vanwege het monument vóór en na 1 juli.

Ad. 3 Is er een voetbalveld voorzien in het plan?

Het bestemmingsplan maakt het binnen de groenbestemming mogelijk om een trapveldje te realiseren. De vorm en plek van het nieuwe trapveldje wordt in overleg met de buurtvereniging nog bepaald.

Ad. 4 Gaat er ondergronds geparkeerd worden?

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gold nog de Nota parkeernormen 2019. Op basis van die normen was een zodanig groot aantal parkeerplaatsen nodig, dat deze niet alleen op maaiveld opgelost konden worden. Het idee was aanvankelijk dan ook om onder de woonblokken van Trudo aan de Boschdijk

half verdiepte parkeergarages aan te leggen om de parkeervraag in op te kunnen vangen. Sinds maart geldt de Nota parkeernormen 2024. Op basis van die normen is een zodanig kleiner aantal parkeerplaatsen nodig, dat wel op maaiveld in de parkeervraag kan worden voorzien. Dat maakt een dure parkeeroplossing van halfverdiept parkeren onder de sociale woningbouw niet langer noodzakelijk. De mogelijkheid tot de aanleg van een halfverdiepte parkeergarage zit wel nog in het plan, maar hoeft en zal niet meer gerealiseerd worden. Het plan wordt daar in meerdere opzichten beter van. Niet alleen zorgt een lagere bebouwing aan de Boschdijk voor een betere stedenbouwkundige uitstraling, het betekent ook dat het groen tussen de woonblokken niet meer op een dek hoeft te worden aangelegd, maar in de volle grond kan worden aangelegd, wat de kwaliteit van het groen ten goede komt. Ook op de waterafvoerende en waterbergende kwaliteit van het plangebied heeft het een positief effect.

Ad. 5 Waarom is dit voorstel niet gesplitst in het plan van Trudo en het plan van de ontwikkelaar? En wat is de consequentie als besluitvorming (gedeeltelijk) wordt uitgesteld?

Het gaat hier om één gebiedsontwikkeling, waarbij wordt gestreefd naar het geven van een nieuwe invulling aan een rijksmonument dat voor Eindhoven belangrijk is en het daaromheen gelegen terrein. Het monument drukt daarbij een zodanig grote stempel op het plangebied dat alle nieuwe bebouwing in relatie tot het VB-gebouw bekeken moet worden. De opgaven die met deze gebiedsontwikkeling samenhangen zoals de parkeeroplossing, de oplossing voor waterberging en groencompensatie, zijn zaken die integraal zijn bekeken en op elkaar afgestemd zijn en het gehele plangebied betreffen. Alleen binnen de bouwblokken (bouwvlakken) van de woningen die Trudo gaat bouwen kunnen deze vraagstukken niet worden opgelost.

Gezien de geschetste integraliteit waarin oplossingen voor diverse vraagstukken op een zorgvuldige manier zijn afgewogen en ingevuld, is het niet mogelijk het bestemmingsplan gedeeltelijk vast te stellen. Trudo kan en wil zo snel mogelijk beginnen met de bouw van de 215 woningen, daarom ligt het bestemmingsplan nu voor. Consequentie is een bandbreedte voor de ontwikkeling van woningen het VB gebouw omdat de plannen hiervoor minder ver zijn uitgewerkt in verband met de tijdelijke studentenhuysvesting. Uitstel van behandeling leidt tot vertraging in de realisatie.



Bijlage rekenvoorbeeld

Studentenkamer 15m²

Voor een studentenkamer van 15 m² in de toren was de maximale kale huurprijs tot 1 juli jl. € 448 per maand, inclusief 10 extra monumentpunten vanwege status rijksmonument. De eigenaar heeft voor 1 juli een kale huurprijs toegepast van € 359 per maand. Significant lager dan toegestaan.

Voor een studentenkamer van 15 m² in de toren bedraagt de maximale kale huurprijs inclusief 35% monumententoeslag sinds 1 juli € 519 per maand (de kale huurprijs exclusief monumententoeslag bedraagt €384). De eigenaar hanteert als kale huurprijs € 380, zonder een monumententoeslag. Significant lager en zelfs lager dan de kale huurprijs zonder monumententoeslag, zoals die sinds 1 juli geldt.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan: II Vredeoord (VB-terrein)

gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling – Ruimtelijke Ordening

september 2024

Inhoud

1 Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
2.1 Bewoners Loofhout	4
2.2 en 2.3 Bewoners Loofhout	9
2.4 Provincie	19
3. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	20
4. Ambtshalve wijzigingen	20

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan II Vredeoord (VB-terrein). Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit hebben van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 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.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 27 december 2023 gepubliceerd. 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 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 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2. Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan II Vredeoord (VB-terrein) zijn vier 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:

	Straat	Datum
1. Bewoners	Loofhout	3 februari 2024
2. Bewoners	Loofhout	5 februari 2024
3. Bewoners	Loofhout	7 februari 2024
4. Provincie		25 januari 2024

2.1 Bewoners Loofhout

Afbreuk monumentale waarden

1. Het bezwaar is gericht tegen de dakopbouw aan de achterzijde van de uitbreiding van de laagbouw richting Loofhout. Volgens de bewoners doet de dakopbouw afbreuk aan de rijksmonumentale waarden van VB. De niet monumentale onderbouw wordt gesloopt en maakt plaats voor een grotere en hogere 'vernieuwbouw'. Er is begrip voor het idee om met een zekere mate van verlenging van de horizontale onderbouw het evenwicht tussen onderbouw en toren te herstellen. De toegestane omvang van de dakopbouw is zowel qua omvang als oppervlak echter significant groter dan de dakverhoging van de oorspronkelijke laagbouw, waarnaar het ontwerp verwijst.

2. Opbouw

De afstand van de opbouw tot de dakrand is veel kleiner, waardoor het volume overal zichtbaar wordt en het zicht op de toren beperkt. De omvang, hoogte en afstand van de opbouw doen afbreuk aan het beeld van de vrijhangende constructie. Verzocht wordt om geen opbouw mogelijk te maken, zodat het oorspronkelijke concept van een helder horizontaal volume dat onder een toren die op poten staat schuift, intact blijft. Op deze manier wordt zowel het samenspel tussen laagbouw en hoogbouw hersteld én blijft de monumentale kwaliteit van de vrijhangende constructie beeldbepalend.

3. Parkeerbehoefte op gespannen voet met groene kwaliteit

Voor de uitbreiding van de parkeerplaatsen aan de noordoostzijde



moet een aantal bomen gekapt worden en een deel van de oorspronkelijke, kenmerkende hagenstructuur verwijderd worden. Voor de grote beuk (nr. 29) moeten volgens de BEA bijzondere voorzieningen getroffen worden om de nadelige effecten van nieuwe verharding en parkeren te mitigeren.

De parkeerplaats ten noordwesten van VB wordt vergroot. De westelijke punt komt aan het trottoir te liggen en doorbreekt de groene rand langs de Vredeoord die de parkeerplaats momenteel uit het zicht houdt. Onduidelijk is of de grote eik (nr. 15) duurzaam behouden kan worden. Het gekozen programma en bijbehorende parkeerbehoefte staan op gespannen voet met de groene kwaliteiten. Onze vraag is of er binnen het programma zodanig geschoven kan worden, dat de parkeerbehoefte lager wordt en de groene rand langs de Vredeoord op duurzame wijze in stand kan worden gehouden. M.a.w. is het mogelijk om bijvoorbeeld relatief meer sociale woningen en/of studentenwoningen te maken t.o.v. duurdere woningen, of minder oppervlak supermarkt te maken, zodat de parkeerbehoefte afneemt en de druk op de groene ruimte vermindert? We pleiten ervoor om de groene kwaliteiten leidend te laten zijn voor het programma.

Reactie gemeente

Ad. 1

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de vernieuwbouw aan de achterzijde de mogelijkheid opgenomen om in het definitieve ontwerp voor de vernieuwbouw een 'verwijzing' te maken naar de oorspronkelijke verhoging die in het achterdakvlak van de laagbouw zat. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid een kopie van de oorspronkelijke laagbouw te realiseren. Zo dient de bouwmogelijkheid die in het bestemmingsplan voor de vernieuwbouw is opgenomen ook niet te worden opgevat. De oorspronkelijke laagbouw was namelijk ook een stuk langer. Het bestemmingsplan biedt het kader waarbinnen de vernieuwbouw ontworpen moet worden. Het definitieve ontwerp kan daardoor niet groter worden, wel kleiner dan de bouwcontouren die het bestemmingsplan aangeeft. Zoals terecht is aangegeven heeft de bestaande onderbouw geen monumentale waarden. Het monumentale deel betreft alleen de hoogbouw en de paddenstoelvloer in de achterbouw. Het bezwaar van de bewoners is ingegeven vanuit een opvatting over hoe met de vernieuwbouw van de onderbouw bij het monument moet worden omgegaan. Daarmee is echter niet gezegd dat de contour voor de vernieuwbouw zoals dat zijn weerslag in het bestemmingsplan heeft gevonden verkeerd is. De nieuwe laagbouw betreft een moderne interpretatie met historische referentie. De dakopbouw waar het bezwaar zich tegen richt, is van ondergeschikte aard en is beperkter van omvang dan de schets die bij de afbeelding



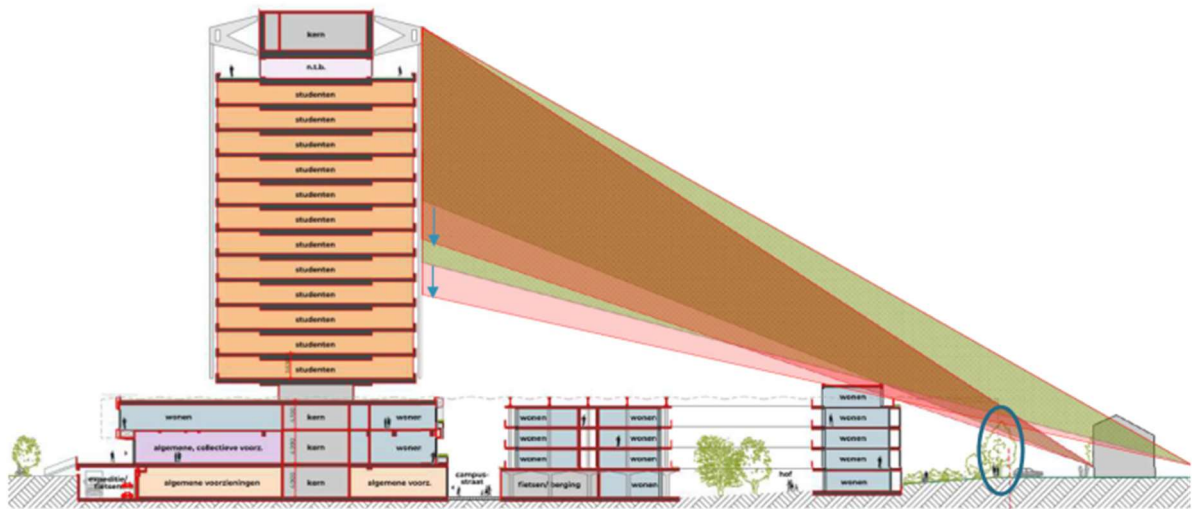
“indicatieve plandoorsnede” in de zienswijze is opgenomen. De opbouw bevindt zich op ca. 54 meter afstand van de toren. De afstand is daarmee zodanig groot dat dit niet conflicteert met de onderkant van de toren. Hoewel inderdaad groter dan de verhoging in het dak van de oorspronkelijke laagbouw, blijft de nieuwe opbouw een teruggetrokken bouwlaag van alle gevels (setback), die geenszins meedoet in het straatbeeld. De monumentale kwaliteiten die de constructie van de toren heeft, komen hiermee niet in het geding. Aan de constructie wijzigt immers niks. De argumenten dat de maximale hoogte lager uit moet komen dan de onderkant van de hangstijlen van het rijksmonument en een dakopbouw de vernieuwbouw tot een diffuus volume maakt, geven blijk van een andere opvatting over de wijze waarop je vorm zou kunnen geven aan het ontwerp voor de vernieuwbouw. De argumenten raken echter niet het monumentale belang van het VB-gebouw. Dat de stedenbouwkundige uitwerking voor de vernieuwbouw, zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan, onjuist is of vanuit planologisch oogpunt onaanvaardbaar is, is eveneens niet aangetoond.

De CRK (thans Adviescommissie Omgevingskwaliteit Eindhoven) heeft in haar beoordeling in 2022 aangegeven belang te hechten aan het feit dat "het oorspronkelijke concept [van de laagbouw] bestond uit een stapeling van verschillende volumes die een bijzondere spanning en ruimtelijke kwaliteit opriepen", met het verzoek om dat sterker uit te werken in het nieuwe concept. De dakopbouw draagt daar aan bij. Het zorgt ervoor dat de laagbouw geen generieke 'platte doos' wordt.

Het plan is daarnaast ook voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Ook de Rijksdienst heeft geen bezwaar tegen deze plaatselijke verhoging.

Ad. 2

Voor een aantal bewoners aan Loofhout (direct gesitueerd achter de achterbouw) betekent een opbouw dat er inderdaad minder zicht op de toren zal zijn dan nu het geval is. Als men voor de woningen staat is in de huidige situatie - op enkele van de onderste bouwlagen na - vrijwel de hele toren te zien. Dat zicht op de toren zal als gevolg van de uitbreiding van de laagbouw inderdaad afnemen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de belangrijkste reden dat het zicht afneemt niet zit in de opbouw maar in het verlengen van de laagbouw in de richting van de woningen aan Loofhout. Met of zonder ‘dakopbouw’ is de onderkant van het VB-gebouw na realisatie van het bouwvolume voor de laagbouw vanuit de woningen aan Loofhout niet meer zichtbaar. Zoals onderstaande afbeelding laat zien, ontnemt de opbouw hooguit het zicht op 1 tot maximaal 1,5 bouwlaag. Tegen de uitbreiding van de laagbouw hebben de bewoners op zich geen bezwaar.



De opvatting dat de maximale hoogte van de onderbouw lager uit dient te komen dan de onderkant van de karakteristieke hangstijlen van het rijksmonument en dat de omvang, hoogte en afstand van de opbouw afbreuk doen aan het beeld van de vrijhangende constructie, is een persoonlijke opvatting. De erfgoedstrategie bevat ook niet het advies om de vrije ruimte geheel of gedeeltelijk vrij te houden. Voor het overgrote deel zal de onderkant van het VB-gebouw zichtbaar blijven gezien vanuit vele hoeken op maaiveldniveau.

Voor zover het beeld van een vrijhangende constructie en het zicht daarop al als een monumentaal belang van het VB-gebouw gezien zou kunnen worden, kan dat niet in deze bestemmingsplanprocedure aan de orde worden gesteld. Het bestemmingsplan biedt geen zelfstandige bouwtitel waarmee monumentale belangen aangetast kunnen worden.

Daarnaast zijn we van mening dat het huidige zicht op de toren van de bewoners aan Loofhout geen permanent recht is, dat te allen tijden behouden dient te blijven. Wij kennen aan de extra woningen die in de opbouw gerealiseerd kunnen worden - waarmee in een prangende woningbehoefte wordt voorzien - een zwaarder gewicht toe dan aan het belang van de bewoners aan Loofhout bij hun uitzicht op de toren. Daarbij nemen we in aanmerking dat uit de plattegronden van de oprichtingsvergunning voor de woningen aan Loofhout blijkt, dat er geen woonvertrekken met direct zicht op de toren aan de straatzijde zijn gelegen. Vanuit een aantal woningen (nrs. 1, 5, 6, 11, 12, 13 en 16) is enkel vanuit vensters vanuit badkamers, slaapvertrekken en/of verkeersruimtes zicht mogelijk op de toren. Vanuit de andere woningen wordt het zicht richting de toren voornamelijk bepaald door de woningen van de burens die tussen het VB-gebouw en de woningen in staan. Bovendien geldt dat op grond van vaste jurisprudentie geen recht op een blijvend (vrij) zicht bestaat. Bovendien geldt dat – zoals hierboven al is aangegeven - dat niet het hele zicht op de toren verdwijnt.



Hoewel voor een aantal bewoners aan Loofhout vanuit de tuin of vanuit andere dan woonvertrekken de toren voor een kleiner gedeelte zichtbaar zal zijn, doet de mogelijkheid tot uitbreiding van de laagbouw inclusief de mogelijkheid voor een opbouw geen situatie ontstaan waarbij het zicht van de bewoners aan Loofhout op het VB-gebouw zodanig onevenredig wordt ontnomen dat van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat sprake is.

Ad. 3

Het programma is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging tussen de woningbehoefte, aanvullende functies en terreininrichting (waaronder parkeren, groen, bereikbaarheid) om een prettige, leefbare nieuwe woonomgeving te creëren. Groene kwaliteiten van een gebied worden daarbij zoveel mogelijk behouden en versterkt, maar zijn niet leidend bij een ontwikkeling.

De hoek waar het parkeerterrein de stoep langs Vredeoord raakt is inderdaad een aandachtspunt. De verharding moet niet in elkaar overgaan. Echter de groene rand hoeft niet overal dezelfde breedte te zijn. Daarnaast is her en der doorzicht vanaf Vredeoord naar het VB terrein ook wenselijk. De groene rand langs de Vredeoord blijft daarbij behouden, zowel de hagen als de bestaande bomen. Boom 15 heeft volgens de BEA een goede conditie en kwaliteit en een levensverwachting van meer dan 15 jaar. Met wat snoeiwerk kan deze boom duurzaam behouden blijven. Voor boomnummer 29 moeten groeiplaats bevorderende maatregelen genomen worden, net als voor een aantal andere bomen. Het is juist dat een aantal bomen moet worden gekapt. Dat betekent dat de ontwikkeling (i.c. de parkeerplaatsen) alleen gerealiseerd kan worden na het treffen van de voorgestelde maatregelen uit de BEA. De onderzoeken laten zien dat inzet er juist op is gericht om zoveel mogelijk bomen te sparen. Netto worden er ca. 75 bomen in het plangebied toegevoegd (ca. 100 nieuwe bomen, 31 te kappen bomen). De parkeerbehoefte staat daarmee ons inziens niet op gespannen voet met de groene kwaliteiten, aangezien de uitvoering van het plan zal leiden tot een toename van groen in het gebied doordat er veel meer bomen worden geplant dan dat er worden gekapt.

Wat betreft de vraag om de parkeerbehoefte naar beneden te brengen door te schuiven in het te ontwikkelen programma, moet worden opgemerkt dat daar binnen het programma geen ruimte voor is. In het plan zitten bovendien al voornamelijk goedkope, middeldure of studentenwoningen met een lage parkeernorm.



Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.2 en 2.3 Bewoners Loofhout

1. Algemeen

De bewoners hebben geen principiële bezwaren op het programmatische onderdeel, wat betreft de typologieën en verscheidenheid van woningen/woonfuncties en andere functies in het gebied. Wel wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Vredeoord zeven jaar geleden is vastgesteld voor maximaal 300 woningen, waar er nu 647 woningen bijkomen.

2. Laagbouw-uitbreiding VB-gebouw

De zienswijze richt zich voornamelijk op de bouwenvelophe voor de vernieuwbouw/laagbouw aan de achterzijde van het VB-gebouw, deels onder verwijzing naar de historische waarde van met name de laagbouw die de monumentale waarde van de hoogbouw zou kunnen versterken. Daarbij lijkt sprake van een eenzijdige 'willekeur' wanneer deze wordt gebruikt in het stedenbouwkundige plan.

Nu de laagbouw van het VB-gebouw met ruim 30 mtr wordt verlengd, verliest het samenhang met de groene kwaliteit van het karakter van het oorspronkelijke bestemmingsplan van Vredeoord. De groenstrook van 10 mtr breed staat in schril contrast met de parkachtige gedachte van het gebied. Door de vergroting van de laagbouw wordt inbreuk gemaakt op het groene karakter van de kleinschalige woningbouw aan Loofhout.

3. Privacy

De omvang (hoogte) van de laagbouw maakt dat ernstige (privacy)inbreuk wordt gemaakt op de woningen aan de Loofhout, welke profiteerden van het open karakter van Vredeoord. Het open karakter wordt aan de oostzijde van Loofhout met de verdubbeling van de laagbouw ernstig aangetast.

4. Versterken monumentale hoogbouw VB-gebouw

De erfgoedstrategie geeft waardevolle handvatten over versterking van de laagbouw van de monumentale hoogbouw. Onduidelijk is of het planconcept hier invulling aan geeft.

De bouwhoogte voor de laagbouw tot 3 bouwlagen (13,5m) sluit het meest aan bij het historisch perspectief. Van belang is dat het dak van de laagbouw onder de hoogbouw doorsteekt. Optopping aan de zijde van de hoogbouw betekent een aantasting van de monumentale waarden. Optopping aan de zijde van Loofhout heeft geen oorsprong vanuit historisch perspectief en is niet passend omdat niet meer uitgegaan kan worden van park/weilanden maar van kleinschalige



woningbouw. Zonder optopping wordt het effect tussen hoog- en laagbouw krachtiger en eenduidiger. Het bestemmingsplan geeft geen afstandsbeperking tussen de kleinschalige bebouwing aan Loofhout en de laagbouw.

Een verlengde laagbouw zal een kwalitatieve bijdrage kunnen leveren door vanuit de cultuurhistorische ambitie de laagbouw 'te koppelen' aan het monumentale deel van het VB-gebouw maar dit mag niet ten koste gaan van de ruimtelijk kwaliteit en ambitie van de kleinschalige woningbouw aan de Loofhout uit het oorspronkelijke plan die hier pas recent zijn gerealiseerd. De maat tussen de kleinschalige woningbouw en de vernieuwbouw/laagbouw zou dan ook passend moeten zijn (ca. min 45-50m) waarbij niet te krampachtig moet worden vastgehouden aan het historisch perspectief maar "in de geest van toen, gericht op kwaliteit van nu" inpassen in de omgeving van nu.

5. Bedrijven en milieuzonering

Op en in de buurt van de supermarkt worden woningen gebouwd. Nagegaan moet worden of deze twee functies in elkaars nabijheid kunnen worden gerealiseerd. Binnen de regels zijn ook rechtstreekse dienstverlening en fitness/sportschool toegestaan, dat is niet onderzocht.

Voor meerdere rechtstreeks toegestane functies wordt de richtafstand tot aan de woningbouw aan Loofhout niet gehaald. Daardoor is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het woon- en leefklimaat voor de woningen aan Loofhout wordt hierdoor negatief beïnvloedt.

6. Industrielawaai

Dat het aspect Industrielawaai niet aan de orde is, is onjuist. Er is bezwaar tegen de te kleine afstand tussen de uitbreiding van de laagbouw en de huizen aan Loofhout. Juist door de functiemenging én het niet halen van de richtafstand dient onderzocht te worden welke effecten de bedrijvigheid hebben op de woningen én buiten het plangebied. Er is noodzaak tot nader onderzoek naar de geluidseffecten door functiemenging op de woningen aan Loofhout.

7. Luchtkwaliteit

Volgens de bewoners overschrijdt het initiatief de grens voor NIBM-bijdrage en dient dat nader onderzocht te worden. Gewezen wordt op de 3158 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal die samen hangen met het plan. Er is noodzaak tot nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege extra verkeer.

8. Waterberging

In het onderzoek ontbreken de tekeningen bij de rapportage, waardoor niet duidelijk is of er ook voorzieningen aan de westzijde van het terrein



zijn voorzien, welke invloed kunnen hebben op de afwikkeling van hemelwater richting Loofhout. Zo kan een bovengrondse noodoverstort richting Loofhout zijn geprojecteerd, welke een bedreiging kan vormen voor de waterhuishouding (wadi) van de woningen aan de Loofhout. Door de laagbouw niet of (veel) minder te vergroten, ontstaat voldoende ruimte om ook bovengronds (wadi's) te realiseren, wat meer in lijn is met het karakter van Vredeoord (parkachtige setting).

9. Parkeren

Hoe wordt voorkomen dat mensen aan de Loofhout gaan parkeren, omdat de laagbouw zo dicht op de wijk staat dat dit aantrekkelijk wordt? Vindt er alleen een groene scheiding plaats? Of worden nog andere verkeers- of bouwkundige zaken (voorbeeld hek) gerealiseerd?

Reactie gemeente

Ad. 1

We vinden het positief dat de indieners van de zienswijzen aangeven niet principieel tegen de voorgenomen ontwikkeling te zijn. Ten tijde van het vorige bestemmingsplan was er nog geen sprake van dat het VB-gebouw en bijbehorende terreinen herontwikkeld zouden worden. In het bestaande plangebied Vredeoord zonder de VB-locatie zijn meer woningen gerealiseerd dan op grond van de planregeling mogelijk is. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingplan Vredeoord is alleen aan de VB-locatie een directe bestemming 'Kantoor' gegeven, terwijl voor de rest van het plangebied een uitwerkingsplicht gold voor woningbouw, waarvoor een maximum aantal woningen van 600 gold. In het uitwerkingsplan werd uiteindelijk een maximum aantal van 300 woningen opgenomen.

Bij de uitvoering van het woonprogramma is afgeweken van het maximum aantal woningen. Uiteindelijk zijn ca. 470 woningen gebouwd. De herontwikkeling van het VB-terrein en het VB-gebouw is pas later in beeld gekomen. Voorafgaand aan het in procedure brengen van dit ontwerpbestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige mogelijkheden voor deze locatie zorgvuldig onderzocht.

Ad. 2

Dit onderdeel van de zienswijze richt zich voornamelijk op de bouwenvelophe voor de vernieuwbouw/laagbouw aan de achterzijde van het VB-gebouw.

Het VB-gebouw is een rijksmonument. Het herontwikkelen daarvan is om die reden een extra uitdaging. De opmerking dat sprake is van eenzijdige 'willekeur' waar het de bouwenvelophe voor de laagbouw betreft in relatie tot het VB-gebouw, is een opmerking die geen recht doet aan de erfgoedstrategie die door een daartoe deskundig adviesbureau speciaal ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld. Uiteraard is het mogelijk om daar inhoudelijk over van mening te verschillen, maar dat

sprake is van een willekeurige benadering voor de stedenbouwkundige invulling moet worden weersproken. Dat de gekozen benadering die aan de herontwikkeling ten grondslag ligt onjuist is, blijkt bovendien niet uit de zienswijze.

Het standpunt dat als gevolg van de verlenging van de laagbouw in de richting van Loofhout de samenhang tussen de groene kwaliteit van het karakter van het oorspronkelijke bestemmingsplan Vredeoord verloren gaat, delen wij niet.

In het stedenbouwkundige plan van Vredeoord is de locatie VB buiten beschouwing gelaten, omdat er toen nog geen sprake was van planvorming op de VB locatie. Om die reden werd in het stedenbouwkundige plan van Vredeoord de bestaande situatie aangegeven met het behoud van de oorspronkelijke bestemming en de omvang van het bestaande gebouw. Het bijbehorende terrein is gebruikt als opslagterrein voor de bouw/infra van Vredeoord. Het terrein is niet ingericht, heeft geen samenhang met Vredeoord en heeft geen kwaliteit.

Bij de ontwikkeling van het gebied van VB is zorgvuldig gekeken naar de inpassing van het rijksmonument met vernieuwbouw van de laagbouw en de relatie en verbindingen met de omgeving. De gehele ontwikkeling is geplaatst in een overkoepelend inrichtingsplan wat aansluit bij Vredeoord en het gedachtegoed van de voormalige Philips kantorencampus Vredeoord, met hoogteverschillen, hagen, bomenrijen etc. Van belang voor het plan van het Rijksmonument is dat het VB gebouw, bestaande uit een toren en een nieuwe laagbouw, vrij in de ruimte is geplaatst zonder verstorende bebouwing in de omgeving, uitgezonderd de zone langs de Boschdijk. De tussenmaat tussen de dichtstbijzijnde woning aan het loofhout en de gevel van de laagbouw van VB bedraagt ruim 27 meter. Daarvan is circa 15 meter ingericht als groen. Die zone is voldoende breed om de groenvlakken aan weersijden van de laagbouw robuust met elkaar te verbinden en het gebouw met groen te omspoelen.

De laagbouw achter VB is ten opzichte van de woningen aan het Loofhout verzonken, de hoogte van de dakrand ligt op circa 12 meter (t.o.v. het maaiveld aan Loofhout). Duidelijk terug liggend ten opzichte van deze gevel is een gedeeltelijke optopping gemaakt als ondergeschikt bouwdeel, waarbij de totale bouwhoogte circa 14.5 meter bedraagt. Door de setback op de bovenste verdieping werkt deze in verhouding tot, een bouwlaag in het gevelvlak, minder massaal.

Rekening houdende met een ruime onderlinge afstand van 27 meter (profiel van een brede woonstraat) verhoudt het nieuwe volume zich stedenbouwkundig prima tot de bestaande woningen aan Loofhout die een goothoogte hebben tussen 6 en 8 meter en een nokhoogte tussen 9 en 10 meter.

Het betreft gezien de stedelijke context van de omgeving, de ruime onderlinge afstand, de aanleg van een groenstrook van circa 15 meter breed met daarin de aanplant van bomen, de verhoudingen van de bouwhoogten, een stedenbouwkundig verantwoorde overgang tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen. De groenstrook tot aan de openbare weg wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd, waardoor dit plan een zeer grote bijdrage levert aan de groene verblijfskwaliteit van Loofhout. Het VB-woonpark zal worden ingericht met groene terrassen, looppaden, bomen en hagen. De bestemmingen Gemengd, Wonen en Verkeer bieden daar naast de bestemming Groen de ruimte voor.

Om in te spelen op de urgente woningbouwopgave wordt het terrein verdicht met woningbouw. Het betreft hier een binnenstedelijke verstedelijkingsopgave. Het spreekt voor zich dat de gronden achter het VB-gebouw in die herontwikkeling worden meegenomen. Temeer nu deze gronden nodig zijn om het gewenste programma met bijbehorende ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving ook haalbaar te laten zijn. Het uitgangspunt blijft het VB-gebouw in een parkachtige nieuwe woonomgeving, op de overgang van stad naar land, inspelend op de monumentenstatus en de relatie met de groene woonomgeving. Uiteindelijk wordt mede op basis van het nog uit te werken groeninrichtingsplan, veel meer groene kwaliteit in het gebied gebracht vanwege de vele bomen en struiken die als gevolg van het plan geplant zullen moeten worden. Het concept groeninrichtingsplan zal met de buurt worden besproken voordat het definitief wordt.

Ad. 3

Wat betreft het bezwaar dat als gevolg van de hoogte van de aanbouw ernstige inbreuk op de privacy van de bewoners aan Loofhout wordt gemaakt zijn wij van mening dat de ruime onderlinge afstand en de bomenrij in het groen bijdragen aan het behoud van voldoende privacy. Wat betreft de aan te leggen buitenruimtes wordt bovendien rekening gehouden met de bewoners aan Loofhout door de meeste van deze buitenruimtes als loggia's uit te voeren in plaats van balkons. Vanwege de setback worden de buitenruimtes bij de woningen in de setback dakterrassen.

De nieuwbouw wordt aan de zijde van Loofhout inclusief de opbouw 5 bouwlagen hoog (max. 14,5 mtr, gemeten vanaf het aansluitend maaiveld aan Loofhout). De toegestane bouwhoogte van de woningen aan Loofhout bedraagt 11 meter. De afstand tussen de woningen die aan Loofhout het dichtste aan de straat zijn gelegen en de gevel van de aanbouw aan het VB-gebouw bedraagt tenminste 27,6 meter. Wij zijn van mening dat deze afstand zeker in stedelijk gebied heeft te gelden als een meer dan acceptabele afstand tussen woningen onderling. Daarbij vinden wij de bouwhoogte, het volume en de afstand tot de bestaande woningen in een stedenbouwkundig verantwoorde verhouding tot de CPO- woningen aan



Loofhout staan. De groene buitenruimte met de bomenrij die aan de achterzijde van de nieuwbouw geplant zullen worden, werken bovendien als een (door bewoners gevraagde) buffer met de CPO-woningen. Zodra deze bomen enig formaat hebben, zullen ze in de tijd van het jaar dat ze bladdragend zijn veel zicht van en naar de nieuwbouw ontnemen. Van een onevenredige aantasting van de privacy van de bewoners aan Loofhout als gevolg van de opbouw op de laagbouw, is naar onze mening dan ook geen sprake. Overigens geldt dat enige gevolgen voor privacy binnen stedelijk gebied niet bij voorbaat onaanvaardbaar zijn. Voor zover er gevolgen voor de privacy zouden zijn, zijn die naar onze mening minimaal, mede gelet op de inrichting van de woningen, zoals is weergegeven in de beantwoording onder zienswijze 2.1 ad. 2.

Het is inmiddels vaste jurisprudentie dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht en dat een woonsituatie vrij van enige inkijk niet kan worden gegarandeerd. Wij zijn van mening dat dit ook geldt wat betreft het uitzicht op een ander gebouw.

Ad. 4

De bewoners zijn het niet eens met de wijze waarop stedenbouwkundig invulling is gegeven aan de bouwmogelijkheid voor de uitbreiding van de laagbouw. Het is mogelijk om daar een andere visie op te hebben, daarmee is echter niet gezegd dat de erfgoedstrategie waar de ontwikkeling van het plan op is gebaseerd verkeerd is. Wij zijn van mening dat de nieuwe laagbouw het monumentale karakter versterkt, waarbij volume, plasticiteit, ruimtelijkheid en gelaagdheid geïnspireerd zijn op de oorspronkelijke kwaliteiten. Deze insteek zorgt voor een verrijking van de gebouwde omgeving, die ook ten goede komt aan de bewoners.

De bewoners zijn van mening dat de bouwmogelijkheden niet verder moeten kunnen reiken dan het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw. In de oorspronkelijke laagbouw was voorzien in een incidentele verhoging van het dak. Dit element is gebruikt om het gestrekte volume van de laagbouw een klein accent te geven. Dit blijft ondergeschikt aan het hoofdvolume van de laagbouw.

Het ontwerp voor de nieuwe laagbouw is geen letterlijke interpretatie van de voormalige laagbouw. Deze heeft wel als inspiratie gediend. De oorspronkelijke historische achterbouw liep door tot ongeveer de erfgrens van VB waar de straat Loofhout begint. Tot hier doorbouwen zou inderdaad stedenbouwkundig niet verantwoord zijn. Om die reden is ervoor gekozen om enerzijds de achtergevelrooilijn significant terug te leggen van het Loofhout, waarbij enerzijds voldoende woningbouw gerealiseerd kan worden en anderzijds het gebouw binnen een groene parkachtige omgeving wordt gepositioneerd. Dat er wellicht ook een andere keuze gemaakt zou kunnen worden, maakt de keuze zoals vertaald in het bestemmingsplan niet tot een onjuiste.

De stelling dat het bestemmingsplan geen afstandsbeperking kent tussen de laagbouw en de woningen aan Loofhout is onjuist. De ruimte die is gelegen tussen de plangrens van de bestemming 'Gemengd' en de woningen aan Loofhout bedraagt zoals eerder al genoemd nl. ca. 27 meter.

Ad. 5

Mede naar aanleiding van de vooroverleg-reactie van de provincie en het negatieve advies van de RACD (Regionale Advies Commissie Detailhandel) ten zien van de supermarkt en de hoeveelheid m² detailhandel, is besloten om de supermarkt uit het bestemmingsplan te schrappen en de hoeveelheid m² detailhandel te verkleinen.

Gelet op het feit dat het plangebied hoofdzakelijk is omgeven met woningen, dient de buurt gekenschetst te worden als een 'rustig woongebied'. Op grond van de richtafstandentabel van de VNG geldt voor een sportschool tot een gevoelige functie zoals een woning een minimaal in acht te nemen afstand van 30 meter. Deze afstand van 30 meter wordt gemeten vanaf de achtergevel van de achterbouw niet gehaald (ca. 27 meter). De afstand is echter ook niet zodanig kort op de woningen gesitueerd dat een dergelijke functie ter plaatse in een stedelijke omgeving op voorhand als onaanvaardbaar beschouwd zou moeten worden. Temeer nu tussen de achterbouw en de CPO-woningen aan Loofhout een groenstrook met aansluitend parkeergelegenheden en een weg zijn gelegen. Voor de geplande achterbouw is geen ontsluiting op deze weg voorzien.

Het ligt overigens niet in de lijn der verwachting dat in de achterbouw tegenover de woningen aan Loofhout een fitness/sportschool en/of dienstverlening wordt gevestigd. De achterbouw is gezien de planvorming van de ontwikkelaar voorbehouden voor woningbouw.

Teneinde zekerheid te verschaffen dat geen maatschappelijke voorzieningen, zoals een sportschool zich in de achterbouw zal kunnen vestigen op een afstand van minder dan 30 van de woning van adressant, is in de regels en de verbeelding vastgelegd dat de maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van sport alleen zijn toegestaan in het gebied dat op de verbeelding is aangeduid als 'specifieke vorm van gemengd – 1' en 'specifieke vorm van gemengd – 2'. Daarmee is de mogelijkheid om op grond van dit bestemmingsplan in de achterbouw op een afstand van minder dan 30 meter van de woningen van adressanten een sportschool te vestigen weggenomen. Eventuele andere functies worden gesitueerd rondom de campusstraat en in de plint onder de toren van het VB-gebouw, op ruime afstand van de bestaande woningen aan het Loofhout. Daarnaast zal in het VB-gebouw voornamelijk gewoond worden, ook boven en naast eventuele andere functies/voorzieningen. Voor deze voorzieningen geldt dat ze verenigbaar zijn met de woonfunctie.



De afstand van de plint van het VB-gebouw tot de CPO-woningen aan Loofhout bedraagt ca. 100 meter. Eventuele dienstverlenende functies/voorzieningen zijn daarmee op een voldoende ruime afstand van deze woningen aan Loofhout gelegen om onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners aan Loofhout te voorkomen.

Ad. 6 Industrielawaai

Bij Industrielawaai gaat het om de geluidseffecten van grote lawaaimakers op een industrieterrein die deze hebben op een nabij gelegen plangebied. In dit geval is er geen industrieterrein in de buurt van het plangebied dat dergelijke effecten kan veroorzaken. Waar in de zienswijze op wordt gedoeld zijn de richtafstanden van bedrijvigheid binnen het plangebied die volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten ten opzichte van omliggende woningen in acht genomen moeten worden. Dat is echter iets anders dan Industrielawaai.

Over de afstand van de toegestane functies is hiervoor onder ad. 5 al ingegaan. Bedrijven, anders dan dienstverlenende bedrijven, zijn op grond van de bestemmingsomschrijving niet toegestaan. Industriële activiteiten zijn op grond van de bestemmingsregeling 'Gemengd' in het plangebied niet toegelaten.

Ad. 7 Luchtkwaliteit

Het antwoord op de vraag of een project kan worden aangemerkt als een NIBM-project kan worden gevonden in het Besluit en de regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Artikel 4 lid 1 van het besluit bepaalt het volgende:

“Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt.”

Artikel 4 lid 1 van de regeling bepaalt vervolgens:

“Aangewezen krachtens artikel 4, eerste lid, van het Besluit worden de in bijlage 3A genoemde categorieën van gevallen waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften betrekking heeft op een kantoorlocatie, woningbouwlocatie of combinatie daarvan.”

Bijlage 3A bevat onder Voorschrift 3A.3 (woningbouw- en kantoorlocaties) de volgende bepaling:

“Aangewezen ingevolge artikel 4, eerste lid, worden locaties die een combinatie vormen van een woningbouwlocatie en een kantoorlocatie, onder de volgende voorwaarde:”

$0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2.$

In dit geval blijft de bijdrage van extra verkeer onder de grens voor “Niet in Betekenende Mate” van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023**

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	862
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,41
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;	
geen nader onderzoek nodig	

Ad. 8 Waterberging

Het is een juiste constatering dat de tekeningen van de waterbergingsopgave bij de stukken behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan ontbreken. Deze zijn alsnog aan de waterbergingsrapportage toegevoegd.

De waterberging vindt plaats onder de parkeerterreinen met een ondergrondse afvoer onder de straat Vredeoord richting GGzE Grote Beek. Zowel door het waterschap als door de gemeente is de berekende opgave akkoord bevonden.

Het voorstel om de achterbouw niet of veel minder te vergoten zodat voldoende ruimte ontstaat om ook bovengrondse wadi's te realiseren, is om meerdere redenen niet haalbaar. Op de eerste plaats omdat het daarmee gewenste programma bij dit voorstel niet gerealiseerd kan worden. Op de tweede plaats niet omdat de in de bodem aanwezige leemlagen onvoldoende infiltrerend zijn en daardoor ongeschikt voor wadi's.

Ad. 9 Parkeren

Voor het parkeren geldt dat voldoende parkeermogelijkheden moeten zijn opgenomen op eigen terrein. Uit de aangeleverde onderbouwing ten behoeve van de parkeeropgave blijkt dat dit het geval is. Daarbij is getoetst aan de gewijzigde parkeernormen die sinds 20 april 2024 in werking zijn getreden.

Het terrein behoudt één directe ontsluiting op Vredeoord met directe toegangen tot de parkeerterreinen en toegangen tot de gebouwen.

Dat er soms bewoners/bezoekers van VB-terrein parkeren aan het Loofhout parkeren (of bewoners/bezoekers van Loofhout op het VB-terrein) kan nooit worden uitgesloten. Om dat wel uit te sluiten zou belanghebbenden parkeren (lees betaald) ingevoerd moeten worden aan Loofhout, waarbij de bewoners aan Loofhout een parkeervergunning zouden kunnen kopen. Momenteel zien wij echter geen aanleiding om als gevolg van deze ontwikkeling betaald parkeren in te voeren.

Er zullen geen hekwerken tussen Loofhout en de VB locatie komen. Het is juist de bedoeling om de VB locatie ruimtelijk, fysiek en functioneel goed en logisch te verbinden met de bestaande wijk en de omgeving en om te vormen tot een integraal samenhangend woongebied zonder harde grenzen.

Conclusie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.4 Provincie

In haar zienswijze wijst de provincie op haar reactie die in het kader van het wettelijk vooroverleg eerder is gegeven. De gemaakte opmerkingen over detailhandel zijn in de toelichting niet geadresseerd.

De Provincie wijst op het feit dat het plan buiten een winkelconcentratiegebied ligt en dat er regionale afstemming moet plaatsvinden over nieuwe detailhandel en dat niet is gebeurd. Daarnaast geldt voor supermarkten buiten concentratiegebieden een harde eis dat alleen kleinschalige concepten met een maximale maat van 250m² zijn toegestaan. Daarnaast moet een supermarkt aan kwalitatieve criteria voldoen, de niet terug te vinden zijn in de documentatie. Daarnaast geldt dat volgens regionale afspraken het niet mogelijk is om buiten reguliere centra recreatief winkelaanbod te vestigen. Het vestigen van detailhandel op deze locatie past niet binnen het concentratieprincipe van detailhandel.

De Provincie verzoekt de onderdelen van het plan die niet in overeenstemming zijn met de IoV aan te passen en de gewenste regionale detailhandel regionaal af te stemmen voor de vaststelling van het plan.

Reactie gemeente

De inzet van de gemeente is altijd geweest om het voorstel tot het laten landen van een buurtsteunpunt aan het RACD (Regionale AdviesCommissie Detailhandel) ter bespreking voor te leggen. Immers had de provincie dat al in haar reactie in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg aangegeven. De intentie was ook om nog voor het einde van het vorige jaar het plan in de RACD ter bespreking te agenderen. Helaas bleek dat door ziekte van enkele leden van de RACD in het vorige jaar niet mogelijk en dwong de invoering van de Omgevingswet per 1-1-2024 ons om voor deze datum het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Inmiddels heeft het overleg met de RACD plaats gevonden. De RACD heeft vooralsnog negatief geadviseerd over de komst van een supermarkt en detailhandel. De RACD heeft vooral twijfels over de distributieve en economische haalbaarheid van een supermarkt van 800 m² bvo en 550 m² mogelijke andere detailhandel. Dit zorgt volgens de RACD voor veel risico's op ongewenste ontwikkelingen. Dit neemt niet weg dat bepaalde voorzieningen in het VB-gebouw meerwaarde kunnen hebben voor de omliggende buurt. De invulling hiervan zal echter op voorhand veel meer duidelijk en concreet moeten zijn én afgestemd met andere ontwikkelingen in de omgeving.

Gelet op het advies van de RACD heeft de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente besloten de supermarkt niet langer in het

bestemmingsplan te handhaven. De hoeveelheid m² detailhandel wordt teruggebracht tot 500 m² met een maximum aantal van vier vestigingen en past daarmee in het gemeentelijk beleid. Op deze manier kan worden voorzien in enkele winkels zoals een bakker, kruidenier of winkel in dagelijkse verzorgingsproducten voor de bewoners in en om het VB-gebouw, zonder dat sprake is van een buurtcentrum.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen bestemmingsplan 'II Vredeoord (VB-terrein)

Regels

In artikel 3 wordt lid 3.1 gewijzigd door ten opzichte van de tekst in het ontwerpbestemmingsplan:

- Onder sub f. "fitness en sportschool" te vervangen door de tekst:
"maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1', uitsluitend in de plint en binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' uitsluitend voorzieningen ten behoeve van sport";
- onder sub u. onder 1. de tekst "één supermarkt tot maximaal 800m² BVO is toegestaan, mits de entree is gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1'" te verwijderen;
- onder sub u. onder 3. de tekst "en/of dienstverlening gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 550 m²" te vervangen door de tekst "tot een gezamenlijk oppervlak van 500 m², ten behoeve van maximaal vier vestigingen mag bedragen."

4. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'II Vredeoord (VB-terrein)

Regels

In artikel 1 Begrippen wordt artikel 1.7 "Actualisatie nota parkeernormen 2019" vervangen door :

"Artikel 1.7 Nota parkeernormen 2024
parkeernormen gepubliceerd op 19 maart 2024 en in werking getreden op 20 april 2024"

In artikel 1 Begrippen wordt het begrip 'plint' toegevoegd, waarna de daarna volgende begrippen worden vernummerd:

Artikel 1.48 Plint



Het gedeelte van het gebouw met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' tot aan de onderzijde van het torendeel.

In artikel 3 wordt lid 3.1 gewijzigd door ten opzichte van de tekst in het ontwerpbestemmingsplan:

- uit sub a. 'wonen, waaronder onzelfstandige woonruimte en kamerbewoning' de woorden "en kamerbewoning" te verwijderen;
- in sub t. de woorden "waartoe kamerbewoning wordt gerekend" te verwijderen en het getal '501' te vervangen door '531';
- in u. onder 1. op te nemen de tekst: "dienstverlening gezamenlijk tot 500m² mag bedragen;
- in u. onder 4. de tekst "sub e. gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 450 m²;" te vervangen door de tekst: "sub e. tot een gezamenlijk oppervlak van 225 m² mag bedragen;"
- in u. onder 5. de tekst "fitness en sportschool niet meer mag bedragen dan 1.000 m²" te vervangen door de tekst "maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van sport niet meer mag bedragen dan 1.000 m²";
- in u. na 5. op te nemen:
 - 6. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en de daarbij behorende voorzieningen zijn toegestaan;
 - 7. overige vormen van maatschappelijke voorzieningen niet zijn toegestaan,

waarna het volledige lid 3.1 als volgt komt te luiden:

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder onzelfstandige woonruimte, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. kantoren;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horecabedrijven genoemd in de 'Lijst van horeca-activiteiten' (Bijlage 1), behorende tot de categorie 1 t/m 3;
- f. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1', uitsluitend in de plint en binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' uitsluitend voorzieningen ten behoeve van sport;

met de daarbij behorende:

- g. ondergeschikte kantoren, -detailhandel en -horeca-activiteiten;
- h. erven en terreinen;
- i. wegen en paden;
- j. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. (dak)tuinen en daklandschappen;
- m. kunstwerken en -objecten;
- n. sport- en speelvoorzieningen;

- o. geluidwerende voorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. gebouwen, bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Met dien verstande dat:

- t. het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan 647, waarvan het maximum aantal onzelfstandige woonruimten, waartoe kamerbewoning wordt gerekend, niet meer mag bedragen dan 531;
- u. het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub b. tot en met f. niet meer mag bedragen dan 13.800 m², met dien verstande dat:
 - 1. dienstverlening gezamenlijk tot 500m² mag bedragen;
 - 2. kantoren, gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 11.000 m²;
 - 3. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, tot een gezamenlijk oppervlak van 500 m², ten behoeve van maximaal vier vestigingen mag bedragen;
 - 4. horecabedrijven zoals genoemd in sub e. tot een gezamenlijk oppervlak van 225 m² mag bedragen;
 - 5. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van sport niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
 - 6. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en de daarbij behorende voorzieningen zijn toegestaan;
 - 7. overige vormen van maatschappelijke voorzieningen niet zijn toegestaan.
- v. een woning niet mag worden gewijzigd naar twee of meer woningen;
- w. inwoning is toegestaan;
- x. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep niet meer dan 50 m² mag bedragen.

In artikel 6 wordt lid 6.1 onder 6.1.1. onder m. gewijzigd door ten opzichte van de tekst in het ontwerpbestemmingsplan het getal 214 te vervangen door 215.

In artikel 10 wordt in lid 10.1 onder a de tekst 'Actualisatie Nota Parkeernormen (2019)' vervangen door de tekst 'Nota Parkeernormen 2024'.

In artikel 10 wordt in lid 10.7 onder 2 onder a. het woord "realisatie" vervangen door de woorden "gereedmelding – zoals bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving" en wordt onder 3. Het woord "realisatie" vervangen door "gereedmelding als hiervoor bedoeld onder b".

Verbeelding

Bestemming 'Gemengd'

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' opgenomen op het gedeelte van het VB-gebouw waarin de plint is gelegen en

de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' in het gedeelte van de achterbouw waar eventueel sportvoorzieningen kunnen worden gevestigd;

Op de verbeelding wordt het bouwvlak uitgebreid ten behoeve van de bestaande bebouwing waar in het ontwerpbestemmingsplan dit gedeelte van het gebouw en de bouwhoogte van maximaal 4 meter abusievelijk niet op de verbeelding zijn opgenomen.

Bestemming 'Wonen'

Op de verbeelding wordt de begrenzing van het bouwvlak ten behoeve van één van de bouwblokken met een bouwhoogte van 17 meter 50 cm opgeschoven richting de Boschdijk. Van de twee bouwhoogtevlakken met bouwhoogte tot maximaal 17 meter worden binnen de bouwvlakken op enkele plaatsen de grenzen met 1 tot max. 1,5 meter vergroot. De gebouwwitwerking vraagt om deze geringe verruiming zodat op die onderdelen niet meteen een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor overschrijding van de bouwhoogte nodig is.

Toelichting

In de toelichting worden teksten aangepast aan geactualiseerde regelgeving en beleid, enkele passages n.a.v. wijzigingen in de regels toegevoegd/aangepast, alsmede tekstuele wijzigingen en correcties doorgevoerd. Tevens zijn enkele afbeeldingen geactualiseerd.