De gemeenteraad van Eindhoven

t.a.v. het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening

Postbus 90150

5600 RB EINDHOVEN

Eindhoven, 24 juni 2021.

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan II Strijp buiten de Ring 2019 (Hastelweg 287)

Geachte raad,

In de Staatscourant 2021, 31195 van 16 juni 2021 is het ontwerp bestemmingsplan II Strijp buiten de Ring 2019 (Hastelweg 287), hierna genoemd: het ontwerp bestemmingsplan, bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Inleiding.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Hastelweg 287 te Eindhoven. De op deze locatie aanwezige bebouwing, zijnde een voormalige marechausseekazerne, is in 1980 door Defensie gerealiseerd met 6 dienstwoningen, genummerd Hastelweg 275 t/m 285. De architectuur van de kazerne en van de dienstwoningen stemt overeen.

Het kazernegebouw is door de huidige eigenaar, zijnde Woningbelang te Valkenswaard, tot voor kort, verhuurd aan Amarant. De hiervoor genoemde dienstwoningen zijn sinds het vertrek van de Marechaussee in gebruik als particuliere woningen.

2. Huidige bestemming.

De locatie waarop het ontwerp bestemmingsplan betrekking heeft valt binnen het geldende bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2019, onherroepelijk vastgesteld 5 november 2019.

Het perceel Hastelweg 287 met het daarop aanwezige gebouw heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Het gebouw kan op basis van het op de plankaart aangegeven bouwvlak niet worden uitgebreid/vergroot. De voor het gebouw geldende maximum bouwhoogte is 10 meter. De regels van het bestemmingsplan bieden géén mogelijkheid voor het voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte.

Voor de woningen Hastelweg 275 t/m 285 geldt de enkelbestemming ‘Wonen’.

Het gebouw Hastelweg 287 en de woningen Hastelweg 275 t/m 285 vallen binnen de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’. Binnen deze aanduiding zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder niet wordt overschreden en als sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde daarvoor door het bevoegd gezag ontheffing is verleend.

Aan de oostzijde van de locatie Hastelweg 287 zijn de woningen Hastelweg 278 t/m 288 gesitueerd.

Deze woningen hebben de enkelbestemming ‘Wonen’. De woning Hastelweg 288 en een gedeelte van de woning Hastelweg 286 vallen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie – 1’.

De locatie valt binnen het woongebied het Ven.

3. Nieuwe bestemming.

Het nieuwe bestemmingsplan waarvoor thans een ontwerp is vastgesteld door het college maakt de bouw mogelijk van:

- 81 appartementen met;

- een ondergrondse parkeerkelder met 56 parkeerplaatsen en 3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied;

- het appartementengebouw krijgt aan:

De zijde van de woningen Hastelweg 275 tm 285 drie woonlagen;

Aan de zijde van de woningen Hastelweg 278 tm 288 vijf woonlagen;

Aan de zijde van de Noord-Brabantlaan vier woonlagen;

Aan de zijde van de Zeelsterstraat zes woonlagen.

Voor het gehele gebouw is in het ontwerp bestemmingsplan een hoogte vastgelegd van 17 meter.

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

a. Omgevingsdialoog.

Het bouwplan is door de initiatiefnemer, zijnde Woningbelang uit Valkenswaard in definitieve vorm digitaal aan de omwonenden gepresenteerd zonder enige vorm van inspraak.

De “verplichte” omgevingsdialoog over een bouwplan klinkt goed, maar heeft geen zin als de plannen al vastliggen, de voorwaarden voor zo’n gesprek vrijblijvend zijn en controle met gemeentelijke opvolging op de uitkomsten van zo’n gesprek ontbreekt.

Uitgangspunt voor een omgevingsdialoog moet zijn: Respect voor elkaars belangen.

Door begrip te tonen voor elkaars visie, compromissen te sluiten of water bij de wijn te doen ontstaat draagvlak en overeenstemming.

Mede om te bewerkstelligen dat de kans op ellenlange (beroeps-)procedures veel kleiner wordt.

In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

Daarnaast kan worden gesteld, dat het zeer opmerkelijk is dat de ontwerper van het gebouw vertegenwoordigd is in de commissie ruimtelijke kwaliteit die over het gebouw een uitspraak moet doen.

b. Hoogte van de bebouwing.

De voorgestelde hoogte van de te realiseren bebouwing en de hoogte die daarvoor in het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen, is aan aanleiding voor het volgende:

- Het bouwplan voor de 81 appartementen gaat ten koste van de door de gemeente, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2019 is verwoord, gewenste hoge kwaliteit van de leefomgeving.

Het bouwplan wijkt qua hoogte extreem af van de aanwezige bebouwing in de omgeving.

De aanwezige bebouwing in de omgeving is consequent beperkt tot een hoogte van 2 bouw-/woonlagen met een kap. Het belang van het behouden van deze voor de omgeving geldende beperkte hoogte is in de toelichting van het bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2019 op meerdere plaatsen benadrukt.

- De locatie Hastelweg 287 heeft in het bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2019 de bestemming ‘maatschappelijk’. In de toelichting van het bestemmingsplan is vastgelegd dat voor een aantal locaties met de bestemming ‘maatschappelijk’ op basis van een afwijkingsbevoegdheid mogelijkheden zijn opgenomen om hoger te bouwen dan is aangegeven op de afbeelding.

In de oude bestemmingsplannen waren hogere hoogtes opgenomen dan in dit (Strijp buiten de Ring 2019) bestemmingsplan. Deze hogere hoogtes zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet zondermeer gewenst. Om die reden zijn de bouwhoogtes omlaag gebracht. Om zoveel mogelijk de bestaande rechten te respecteren is ervoor gekozen om middels een afwijkingsbevoegdheid de hogere hoogtes op basis van een nader afwegingsmoment op te nemen in het bestemmingsplan.

Voor de locatie Hastelweg 287 heeft steeds een absolute hoogte gegolden van 10 meter, zonder afwijkingsbevoegdheid. De gemeente heeft hier dus nooit een bebouwing hoger dan 10 meter willen toestaan.

- Het ontwerpplan voorziet in een hoogte van 6 (!) bouwlagen aan de zijde van de Zeelsterstraat.

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2019 heeft de Henri van Abbestichting het volgende aangegeven.

De Zeelsterstraat moet worden benoemd als oorspronkelijke radiaal. De stichting ziet graag dat hier een regime komt te liggen op basis waarvan nieuwbouw niet hoger mag worden dan twee bouwlagen met een kap.

In de toelichting van het bestemmingplan wordt de Zeelsterstraat genoemd als historische radiaal.

Tevens wordt voor de bebouwing aan de Zeelsterstraat een dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” opgenomen, zodat de bestaande bescheiden maat, positionering en kapvormen van de aanwezige bebouwing worden geborgd. De dubbelbestemming geldt voor de gehele, beide zijden, van de Zeelsterstraat, inclusief de woning Hastelweg 288 en een deel van de woning Hastelweg 286.

De dubbelbestemming geldt niet voor de locatie Hastelweg 287 voor zover deze grenst aan de Zeelsterstraat, maar het zou niet redelijk zijn om dit te gebruiken als argument om hier wel een bouwhoogte toe te staan die hoger is dan 2 bouwlagen met een kap.

Indien de gemeente daar wel medewerking voor verleent gaat zij voorbij aan een aantal beleidskeuzes zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingplan Strijp buiten de Ring 2019 en zou de gemeente zich hiermee ongeloofwaardig maken, zeker indien de beweegreden daartoe enkel en alleen zou zijn gebaseerd op belangen betreffende de volkshuisvesting.

In verband met het bovenstaande hebben wij de Henri van Abbestichting in kennis gesteld van deze zienswijze.

De aandacht voor het belang en behoud van de historische radialen komt ook terug in de op 16 juni 2020 vastgestelde Omgevingsvisie Eindhoven.

De historische ontwikkeling van de stad is herkenbaar aan en afleesbaar in het aanwezige erfgoed, zoals de historische radialen, waaronder de Zeelsterstraat als een van de 6 radialen.

Ze geven karakter aan de stad en voegen sterke omgevings- en gebiedskwaliteiten toe.

Een hoge bebouwing aan de kop van de Zeelsterstraat, zoals thans mogelijk wordt gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan is hiermee volkomen in strijd en moet als een historische blunder worden beschouwd.

In de Omgevingsvisie is de afspraak vastgelegd dat Eindhoven zich qua woningbouw focust op een hoogstedelijk woonmilieu in het centrum. In het centrum bieden we ruimte aan bijzondere onderscheidende hoogbouw en andere vormen van verdichting.

In het Eindhovens Dagblad van 22 mei 2012 geeft de verantwoordelijke wethouder Yasin Torunoglu aan als het gaat om de hoogte van gebouwen: “De keuzes die we maken moeten geen concessies doen aan de kwaliteit van de nieuwbouw en we moeten ook de cultuurhistorie niet verloochenen”.

Met het bovenstaande is aangegeven dat het realiseren van bebouwing hoger dan twee bouwlagen met een kap op de locatie Hastelweg 287 niet realistisch is, niet in de lijn der verwachtingen ligt en dus ook niet mogelijk zou moeten zijn.

In het Eindhovens Dagblad van 21 maart 2021 is voorts nog het volgende beschreven.

“Eindhoven moet voor elk woningbouwplan vastleggen hoeveel ruimte daar gereserveerd moet worden voor collectieve woonvormen, zoals tiny houses, cpo’s en woningcorporaties. Liefst in een hard percentage waar ontwikkelaars, corporaties en de gemeente zich aan moeten houden. Want de behoefte aan een andere manier van wonen is groot. Misschien wel 20 tot 25 procent van de woningzoekenden wil niet weer in een woning van een projectontwikkelaar”.

Hier ligt voor de gemeente een unieke kans om voor deze locatie met de initiatiefnemer een pilot op te zetten, waarvoor wij overigens al een eigen voorstel hebben klaarliggen, met name bedoeld voor 1- of 2 persoonshuishoudens, studenten en flexwerkers. Dit voorstel gaat uit van een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met een kap, met parkeren in de openbare ruimte binnen het project voor circa 80 huishoudens. Op 22 juni 2021 hebben wij dit voorstel besproken met Woningbelang.

c. Parkeren.

Het bouwplan voor 81 appartementen waarvoor het ontwerp van het bestemmingsplan is opgesteld, voorziet in 56 parkeerplaatsen in een parkeerkelder en 3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

In de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019 is vastgelegd dat aan de toetsing van autoparkeren de volgende uitgangspunten ten grondslag liggen:

1. Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

2. De verkeer aantrekkende werking en het aantal parkeerplaatsen voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.

Op de huidige locatie Hastelweg 287 zijn 34 parkeerplaatsen beschikbaar. Aan de voorzijde van het gebouw zijn op de Hastelweg zelf 8 langsparkeerplaatsen beschikbaar. Bij nieuwbouw op de locatie Hastelweg 287 vervallen genoemde 34 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden thans ook door buurtbewoners gebruikt.

Laatstelijk zijn in het pand Zeelsterstraat 266 (was voorheen horeca) 8 appartementen gerealiseerd. Hiervoor zijn geen extra parkeerplaatsen aangelegd.

De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto’s dan nu het geval is.

De vraag is of de nieuwbouw op de locatie Hastelweg 287 voldoet aan de parkeernorm. Ook al zou dat het geval zijn dan blijkt uit de praktijk dat niet iedere autobezitter bij meermaals dagelijks gebruik zijn of haar auto tussendoor steeds in de parkeerkelder gaat parkeren.

Wij zijn er bang voor dat het nu reeds bestaande tekort aan parkeerplaatsen door de bouw van 81 appartementen groter wordt.

Woningen in de omgeving hebben over het algemeen geen parkeervoorziening op eigen terrein, waardoor nu al sprake is van een tekort aan parkeerruimte.

U onderkent dit zelf al in de toelichting van het bestemmingplan Strijp buiten de Ring 2019 waar het gaat over de verkeersstructuur. U stelt daar: “Het parkeren is een probleem in Strijp. Op bepaalde tijdstippen bestaat op verschillende plaatsen een tekort aan parkeermogelijkheden. Enkele belangrijke oorzaken zijn de grote parkeerbehoefte en omdat de parkeercapaciteit van oude woonwijken niet is afgestemd op het autobezit en gebruik.

d. Tot slot.

Voor de direct omwonenden van de locatie Hastelweg 287 heeft de realisatie van de nieuwbouw tot 6 bouwlagen enorme consequenties. Voor wat hen betreft mag de realisatie van het project gerust asociaal worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 41 jaar is geweest.

Wij spreken de hoop uit dat de gemeente aan de verdere ontwikkeling en uitwerking van dit plan geen medewerking verleent.

Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar (aannemende dat de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst heeft gesloten) bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

Op basis van boven staande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken wij uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Hoogachtend.