

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven,
overwegende,

- dat het ontwerp-uitwerkingsplan '1^e uitwerking Stratum binnen de Ring II (Blauwververij/Romerohof)' gedurende de periode van donderdag 3 oktober 2019 tot en met woensdag 13 november 2019 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor belanghebbenden de gelegenheid open stond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen;
- dat er zes zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingediend;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

besluit:

1. reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' ongegrond te verklaren;
3. het uitwerkingsplan "1^e uitwerking Stratum binnen de Ring II (Blauwververij/Romerohof)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80343-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie januari 2020 alsmede een papieren versie van het uitwerkingsplan vast te stellen.

Eindhoven, 28 januari 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



EINDHOVEN

Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen

**behorende bij het uitwerkingsplan '1e uitwerking Stratum
binnen de Ring II (Blauwververij/Romerohof)'**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
januari 2020

4598035

januari 2020 Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen - behorende bij het uitwerkingsplan '1e uitwerking Stratum
binnen de Ring II (Blauwververij/Romerohof)'
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

januari 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Zienswijzen en gemeentelijk standpunten	5
2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid	
2.2. Gemeentelijk standpunt per zienswijze.	

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het uitwerkingsplan '1e uitwerking Stratum binnen de Ring II (Blauwververij/Romerohof)'.

Aanleiding voor dit uitwerkingsplan is de transformatie van een braakliggende binnenstedelijke (ontwikkelings-)locatie naar een stedelijk woonmilieu. Het project omvat 17 grondgebonden woningen en betreft huurwoningen in het midden- en hoge segment. Naar verwachting worden er drie koopwoningen aangeboden. Ter plaatse geldt momenteel het bestemmingsplan "Stratum binnen de Ring II". Dit bestemmingsplan bevat voor het betreffende plangebied de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Om de woningen mogelijk te maken binnen deze bestemming dient een uitwerkingsplan te worden vastgesteld.

Het plangebied in de Rochusbuurt betreft een onderdeel van de wijk Stratum in Eindhoven. De Rochusbuurt is het woongebied gelegen tussen de Geldropseweg, St. Jorislaan en de Hertogstraat.

Procedure

Het ontwerp uitwerkingsplan is in het kader van de samenspraak, ingevolge de 'Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008' verzonden aan Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), de Henri van Abbe Stichting en stichting Wederopbouw Erfgoed Eindhoven. Allen hebben positief geadviseerd over het uitwerkingsplan.

Kennisgeving van de ter inzagelegging en de mogelijkheid om een reactie in te dienen is in het weekblad Groot Eindhoven van 2 oktober 2019 gepubliceerd, alsmede op de gemeentelijke website en Staatscourant. Het ontwerp uitwerkingsplan is tevens gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 6 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen en gemeentelijke standpunten

2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

De zienswijzen die zijn ontvangen zijn vermeld in de hieronder opgenomen tabel. De zienswijzen nrs. 1 t/m 5 zijn binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste wijze ingediend. Wij achten de zienswijzen derhalve ontvankelijk.

De zienswijze bij nr. 6 is ingediend op 4 juli 2019. Deze zienswijze wordt als prematuur aangemerkt omdat deze vóór de termijn van terinzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan is ingediend. Een zodanige zienswijze moet in behandeling worden genomen als het ontwerpbesluit wel reeds tot stand is gekomen (maar dus nog niet ter inzage is gelegd) of in gevallen waarin er weliswaar nog geen ontwerpbesluit is, maar degene die zijn zienswijze naar voren heeft gebracht redelijkerwijs kon menen dat dit wel reeds het geval was. Het college kan in deze situaties de behandeling van de zienswijze aanhouden tot het moment waarop het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.

De zienswijze is daarom ontvankelijk en moet worden meegenomen in de procedure.

De ingediende zienswijzen richten zich tegen het ontwerp uitwerkings '1 e uitwerking Stratum binnen de Ring II (Blauwververij/Romerohof)'.

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

	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	Bewoner Romerohof Eindhoven		11-11-2019
2	Bewoner St Jorislaan Eindhoven		4 -11-2019
3	Bewoner Romerohof Eindhoven		21-10-2019
4	Bewoner Romerohof Eindhoven		11-11-2019
5	Bewoner Romerohof Eindhoven		13-11-2019
6	Bewoner Romerohof (premature zienswijze)		4-7-2019

2.2. samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

Zienswijze 1

Reclamant is tevreden over het plan voor de bouw van 17 woningen en de groenstrook aan Romerohof en de bomeneffect analyse voor de Rochusbuurt. Hij heeft klachten over de grote bomen met blad die leiden tot verstopping van de dakgoten. Dit is met name

een zaak voor de woningbouwstichting Wooninc. Bewoner is blij dat er bomen gekapt gaan worden.

Aangezien er nu al een tekort is aan parkeerplaatsen vindt reclamant het niet wenselijk dat er nog meer parkeerplaatsen verdwijnen.

Standpunt gemeente zienswijze

Een uitwerkingsplan gaat niet over de inrichting van het (openbaar) groen maar regelt de ruimtelijke invulling op grond van de uitwerkingsregels uit het moederplan.

Echter is in het uitwerkingsplan in de stedenbouwkundige opzet beschreven dat bestaand groen en bomen zoveel mogelijk worden behouden. Op de kop van de Romerohof komt openbaar groen in de vorm van een parkje en de bestrating wordt zoveel mogelijk open voor de waterbergingsopgave. Bovendien voldoet het uitwerkingsplan aan de eisen van groencompensatiebeleid van de gemeente Eindhoven. In het plangebied zijn naast basis bomen ook waardevolle gemeentelijke- en waardevolle particuliere bomen aanwezig.

De landschappelijke inpassing is niet geregeld in het uitwerkingsplan, maar in het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan moet voldoen aan artikel 19.2.4 Groen en Water uit het moederplan Stratum binnen de Ring II. Die schrijft voor dat er bij uitwerking van het plan gronden gereserveerd moeten worden voor groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit inrichtingsplan moet nog worden opgesteld op grond van afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente en is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

De wens van zowel de omwonenden als van de gemeente is om het gebied minder anoniem te maken. Dat is de oorspronkelijke reden om meer openheid te geven aan het gebied. De komst van de brede paden door het gebied die aansluiten op de omliggende wegen is een van de uitgangspunten van de planvorming. Zo zal de bereikbaarheid van het gebied en de voorzieningen er omheen (zoals bijvoorbeeld de school) flink verbeteren voor voetgangers en langzaam verkeersdeelnemers en wordt het gebied opener en toegankelijker.

De gemeente Eindhoven wil de vraag naar parkeergelegenheid faciliteren op een zodanige wijze dat de bereikbaarheid van de stad in zijn geheel als de verschillende delen daarvan (het centrum, de woonwijken, de bedrijventerreinen e.d.) kan worden gewaarborgd en de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft of verbetert.

Een goede sturing en afweging van belangen is noodzakelijk bij het oplossen van het parkeervraagstuk. Parkeernormen zijn daarbij een hulpmiddel.

Het doel van het toepassen van de gemeentelijke parkeernormen is ervoor te zorgen dat een (nieuwe of her)ontwikkeling op de beleidsmatig gewenste wijze voorziet in de parkeeropgave en daarmee niet leidt tot parkeeroverlast in de omgeving, waarbij de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling zo veel mogelijk wordt beperkt.

Deze nota parkeernormen heeft het karakter van een beleidsregel en wordt gebruikt bij de invulling van bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening. De parkeerbehoefte is als volgt tot stand gekomen conform de Nota parkeernormen 2019:

- 17 woningen x 1,4 pp/woning = 18,7 parkeerplaatsen;
- Salderen kan alleen voor woningen die minder dan 5 jaar geleden gesloopt zijn;
- Dat betekent in dit geval dat er $3 \times 1,4 = 4,2$ parkeerplaatsen in mindering mogen worden gebracht. De overige 3 woningen zijn inmiddels al 13 jaar weg en kunnen volgens de Parkeernota niet meer gesaldeerd worden;
- Door de aanleg van de route door het plangebied verdwijnen er 3 parkeerplaatsen op het parkeerterreintje aan de Tuinstraat. Deze moeten binnen het plangebied gecompenseerd worden

De conclusie is dat er $18,7 + 3 - 4,2 = 17,5$ à 18 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Daarin wordt ruimschoots voorzien.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan (regels en/of verbeelding). De zienswijze wordt derhalve ongegrond verklaard.

Zienswijze 2

Reclamant geeft aan dat er in het uitwerkingsplan niets staat beschreven over het recht van overpad met betrekking tot autogebruik vanuit Hoefkestraat naar de achterkant van de Sint Jorislaan 80.

Tevens is er geen rekening gehouden met de achter uitgangen van Sint Jorislaan 80 t/m 84.

Standpunt gemeente zienswijze

Vaste jurisprudentie wijst uit dat voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding bestaat indien deze een evident karakter heeft. Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten (zie bijvoorbeeld: AbRvS 17 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY0377). De bestemming "Wonen" tast de erfdienstbaarheid op de grond De Hoefkestraat en achterkant Sint Jorislaan niet aan. Door aan de gronden de bestemming "Wonen" toe te kennen (dit was ook al Wonen in het moederplan) kan reclamant immers nog altijd gebruik maken van de strook om van en naar zijn perceel te komen. Er is geen (evidente) privaatrechtelijke belemmering. In het uitwerkingsplan hoeft dus ook niets te worden beschreven over de erfdienstbaarheid.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan (regels en/of verbeelding). De zienswijze wordt derhalve ongegrond verklaard.

Zienswijze 3

1. Reclamant is van mening dat de beplanting rondom de parkeergelegenheid aan Romerohof te groot is geworden en niet meer in verhouding staat tot de omliggende bebouwing. Men verwijst naar de conclusie van het groenplan dat de bomen rondom Romerohof niet duurzaam zijn te behouden. De wens van reclamant is om deze bomen tijdig te vervangen omdat er onder de bomen niet echt sprake is van een groene uitstraling omdat er weinig tot niets groeit.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen het creëren van een nieuwe doorgang in het verlengde van Romerohof/historische en beeldbepalende hek aan de Tuinstraat t.b.v. voetgangers. Men stelt voor om het gebied voor de school en het Romerohof pleintje een functie woonerf toe te kennen en dit in de bestrating duidelijk kenbaar te maken en deze gebieden hierdoor te verbinden. Dit in de hoop dat er een veiligere verkeerssituatie ontstaat voor de schoolgaande jeugd.
3. Volgens het plan worden de bestaande huizen + 13 nieuwe woningen ontsloten via vier uitgangen. Twee bestaande ingangen via de Tuinstraat zijn een steeg van de Romerohof naar de Rochusstraat en naar de Hoefkestraat.

Omdat de woningen erg beschut liggen en er vier "vluchtwegen" ontstaan neemt het risico op inbraak onevenredig toe. Reclamant stelt voor om de steeg naar de Rochusstraat en Hoefkestraat af te sluiten met twee poorten.

Standpunt gemeente zienswijze

1. In het nog op te stellen inrichtingsplan wordt invulling gegeven aan welke bomen gespaard of verwijderd moeten worden. Deze afweging valt buiten de werkingssfeer van het uitwerkingsplan. In principe moet het uitwerkingsplan voldoen aan het gemeentelijk groenbeleid.
2. Al geruime tijd is met de buurt besproken dat de route door het Romerohof toegankelijker zou moeten zijn, met name voor schoolkinderen vanuit de Irisbuurt en de noordzijde van de Rochusbuurt. Deze route is altijd voorzien door het Romerohof en sluit aan op de Tuinstraat op de locatie zoals deze nu is opgenomen in het ontwerp.
3. Volgens het programma Duurzaam Veilig zouden de wegen Tuinstraat en Romerohof erftoegangswegen zijn met een maximum snelheid van 30 km/uur. Dit duidt een verblijfsgebied aan waaruit blijkt dat de auto te gast is. Dit is normaliter voldoende duidelijk voor alle weggebruikers. In de zienswijze wordt gevraagd om een woonerf. Dit is niet zonder meer toe te passen op iedere situatie. Het is meer dan alleen maar het plaatsen van een bord woonerf omdat in een woonerf andere regels gelden dan een in een 30 km/uur zone. In een woonerf mag er alleen stapvoets gereden worden, alle verkeer van rechts heeft voorrang (dus ook voetgangers) en parkeren mag alleen plaatsvinden in vakken aangeduid met een p-tegel. Dit heeft consequenties voor de inrichting van de straten in en om het plangebied. Het invoeren van een woonerf heeft nauwelijks meerwaarde ten opzichte van een goede inrichting van een verblijfsgebied, zoals nu voorgesteld wordt voor het Romerohof. Het vraagt echter om een andere inrichting waar tijdens de planvorming niet voor is gekozen. Er zijn in het ontwerp van de ontwikkeling geen poorten opgenomen vanwege stedenbouwkundige bezwaren (verdichting van het gebied). Ontwikkelaar is eventueel bereid om twee poorten te plaatsen waarbij de omwonenden/gebruikers van het plein verantwoordelijk zijn voor toegang en ontgrendeling. Echter vereist dit veel discipline en het is de vraag of dit echt gaat werken in de praktijk. Omdat het gebied openbaar terrein is, wordt het minder toegankelijk voor goedwillende mensen die doorgang nodig hebben. Inbrekers en andere kwaadwillende personen vinden helaas hun weg wel in de buurt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan (regels en/of verbeelding). De zienswijze wordt derhalve ongegrond verklaard.

Zienswijze 4

1. Reclamant vindt over algemeen dat het uitwerkingsplan summier is beschreven op het gebied van tekst, afbeeldingen en door het ontbreken van inzicht in de herinrichting van de openbare ruimte. Ook had het stedenbouwkundig plan bij het uitwerkingsplan gevoegd moeten worden. Omdat de toelichting tekort schiet zou er geen sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.
2. Reclamant is van mening dat de parkeercijfers niet in overeenstemming zijn met de nota parkeernormen 2019. In de toelichting wordt niet ingegaan op het feit

dat het realiseren van de 23 parkeerplaatsen deels ten koste gaat van de parkeerplaatsen van de bestaande woningen binnen de plangrens. Het aantal parkeerplaatsen voor de bestaande woningen neemt nog verder af, door de voorgenomen realisatie van de schoolroute. Ook daar gaat de toelichting niet op in. Niet getoetst dan wel aangetoond is of door deze onderdelen van het uitwerkingsplan voor de bestaande woningen van het Romerohof nog wordt voldaan aan de parkeernorm. Het aantal parkeerplaatsen voor de 21 bestaande woningen van het Romerohof binnen de plangrens bedraagt na realisatie van het voornemen slechts 8. Wanneer rekening wordt gehouden met de 5 openbare parkeerplaatsen van het nieuwbouwproject zijn het maximaal 13 parkeerplaatsen.

3. Het ontwerp uitwerkingsplan voorziet in een nieuwe schoolroute vanaf de Hoefkesstraat over het Romerohof naar de Tuinstraat. Nut en noodzaak van deze nieuwe schoolroute is niet onderbouwd. De nieuwe route komt, anders dan het opsommen als een uitgangspunt, in de toelichting verder nergens aan bod. Mochten schoolkinderen al via het nieuw ontsloten plangebied van en naar de basisschool gaan, dan zijn er binnen het plangebied twee kortere en daarmee meer logische routes.
4. De eventuele toename van stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden op ongeveer 3 km afstand (bijvoorbeeld Leenderheide) is niet onderzocht door middel van een Aeries berekening. De bodemonderzoeken die in het kader van het nieuwbouwproject zijn uitgevoerd gaan niet in op PFAS. Er is daarom niet aangetoond dat PFAS geen belemmering vormt voor de uitvoering. Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat de grond niet met PFAS is verontreinigd. Op een deel van het terrein heeft een carrosseriebedrijf gestaan.
5. Niet aangetoond is dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de toelichting stelt de gemeente dat de nieuwbouwwoningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde en dat nader onderzoek niet nodig is. De gemeente baseert zich op het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II. Dit onderzoek dateert uit 2012 en is sterk verouderd.
6. De gebouwen en structuren van de voormalige kazerne aan de Tuinstraat zijn historische beeldbepalende panden. Er is onvoldoende betekenis toegekend aan het cultuurhistorisch belang.
7. In het plan wordt niet ingegaan op de bereikbaarheid voor hulpdiensten in het uitwerkingsplan.
8. In artikel 3.1.1 lid o van de regels is opgenomen dat op de voor 'wonen' aangewezen gronden het maximum aantal woningen 17 bedraagt. Ik merk op dat het gehele plangebied is aangewezen als 'wonen'. De bestaande woningen maken dus deel uit van het maximum aantal woningen waarin in lid o over wordt gesproken. Aangezien er reeds 21 bestaande woningen van het Romerohof in het plangebied aanwezig als ook een aantal woningen aan de Tuinstraat, is dit artikel in strijd met de huidige situatie en is er geen ruimte voor nieuwbouw.

Standpunt gemeente zienswijze

1. Er wordt door de gemeente bekeken welke afbeeldingen duidelijker kunnen worden gemaakt. In hoofdstuk 2.3 Projectprofiel van de toelichting bij het uitwerkingsplan, wordt de stedenbouwkundige invulling van het gebied omschreven.

2. De oude parkeernorm 2016 mag nog gewoon toegepast worden tot 3 oktober 2020. De nieuwe normen maken het mogelijk om minder parkeerplaatsen te realiseren, dus qua aantal parkeerplaatsen voorziet de oude norm in meer parkeren dan de nieuwe.

De parkeerbehoefte is als volgt tot stand gekomen conform de Nota parkeernormen 2019:

- 17 woningen x 1,4 pp/woning = 18,7 parkeerplaatsen
- Salderen kan alleen voor woningen die minder dan 5 jaar geleden gesloopt zijn.

Dat betekent in dit geval dat er $3 \times 1,4 = 4,2$ parkeerplaatsen in mindering mogen worden gebracht. De overige 3 woningen zijn inmiddels al 13 jaar weg en kunnen volgens de Parkeernota niet meer gesaldeerd worden. Door de aanleg van de route door het plangebied verdwijnen er 3 parkeerplaatsen op het parkeerterreintje aan de Tuinstraat. Deze moeten binnen het plangebied gecompenseerd worden.

De conclusie is dat er $18,7 + 3 - 4,2 = 17,5$ à 18 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Daarin wordt ruimschoots voorzien.

De nieuwe parkeerplaatsen in het oosten van het plangebied (tegen de achterzijde van de woningen aan de Jorisslaan) inclusief de deelauto zijn grotendeels voor de nieuwbouw woningen, aangevuld met 5 openbare parkeerplaatsen. Deze 5 parkeerplaatsen compenseren de parkeerplaatsen die komen te vervallen op het parkeerterreintje bij de Tuinstraat.

3. De wens van zowel de omwonenden als van de gemeente is om het gebied minder anoniem te maken. Dat is de oorspronkelijke reden om meer openheid te geven aan het gebied. De komst van de brede paden door het gebied die aansluiten op de omliggende wegen is een van de uitgangspunten van de planvorming. Zo zal de bereikbaarheid van het gebied en de voorzieningen er omheen (zoals bijvoorbeeld de school) flink verbeteren voor voetgangers en langzaam verkeersdeelnemers en wordt het gebied opener en toegankelijker.

4. 1. Stikstof

Voor dit uitwerkingsplan is een stikstofdepositie berekening opgesteld met de nieuwe versie van AERIUS (sinds 16-09-2019) door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (d.d. 8-01-2020 Bijlage 1 is bijgevoegd bij het uitwerkingsplan). Uit de worstcase AERIUS berekening volgt dat er als gevolg van dit initiatief geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000 gebieden plaats vindt.

2. PFAS

Eindhoven heeft onderzoek laten doen naar de aanwezigheid van PFAS in de bodem. Op basis daarvan is een kaartlaag PFAS toegevoegd aan de bestaande bodemkwaliteitskaarten (zie https://www.eindhoven.nl/sites/default/files/2019-11/AanvullingBodem%20Kwaliteitskaart%20PFASEindhoven%20SOB010142_def_20191104.pdf).

De concentraties liggen tussen 1,7 microgram/kg in de toplaag tot 1,3 microgram in de laag daaronder. De bestaande gezondheidsbeschermingsnorm is 3 – 7 microgram/kg (afhankelijk van welke PFAS het betreft). Met de vaststelling van de PFAS kaartlaag is het binnen Eindhoven mogelijk grond onder voorwaarden te verplaatsen/elders toe te passen.

Voor het plangebied is in het verleden bodemonderzoek verricht. Uit deze bodemonderzoeken zijn geen bodemverontreinigingen van betekenis gebleken,

behoudens een middels BUS melding te saneren deellocatie. Deze sanering heeft inmiddels plaatsgevonden en is feitelijk en formeel afgerond. Binnen het plangebied zijn geen verdere gevallen van bodemverontreiniging bekend die een risico voor de gezondheid vormen.

5. In het kader van de Wet geluidhinder is de Sint Jorislaan beschouwd. Er is daar sprake van een 30 km/uur zone zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Formeel hoeven ten gevolge van deze wegen geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter wel geadviseerd maatregelen te treffen om een binnen niveau van 33 dB te garanderen.

Op basis van het voorgaande is voor wel zowel Sint Jorislaan alsook voor de genoemde 30-km/uurwegen beoordeeld of de geluidsbelasting van de nieuw te bouwen woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

De woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde en nader onderzoek is niet nodig is.

6. Het uitwerkingsplan omvat het toevoegen van nieuwe bebouwing. Het betreft hoofdzakelijk een inbreiding binnen de kleinschalige structuur van de buurt, daarnaast worden drie woningen aan de St. Rochusstraat gebouwd, in aansluiting op al bestaande bebouwing. Door hun beperkte maat, zij het wel wat forser dan de omliggende bebouwing, voegen zij zich naar de karakteristiek van de buurt, zoals hierboven beschreven. Dit geldt ook voor de bebouwing op het binnenterrein.

De op te richten bebouwing is daarmee voldoende ingepast in de bestaande omgeving en schaadt de cultuurhistorische waarden van de Rochusbuurt niet.

7. De bereikbaarheid van hulpdiensten is geborgd in het plan, dat wil zeggen dat hulpdiensten voldoende bij Romerohof kunnen komen en blijven komen. De breedte in doorgang is ruim voldoende. Bij de latere vergunningverlening zal hierop ook worden getoetst.
8. Bij de uitwerkingsplicht uit het moederplan wordt uitgegaan van de nieuwe toegevoegde woningen. Immers, de procedure voor het uitwerkingsplan wordt juist gevoerd voor de 17 woningen. De bestaande woningen zijn al planologisch vastgelegd in het moederplan Stratum binnen de Ring II.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan (regels en/of verbeelding). De zienswijze wordt derhalve ongegrond verklaard.

Zienswijze 5

Idem als zienswijze 4.

Standpunt gemeente zienswijze

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het standpunt bij zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan (regels en/of verbeelding). De zienswijze wordt derhalve ongegrond verklaard.

Zienswijze 6

Premature zienswijze

1. Reclamant heeft bezwaar tegen het verdwijnen van 4 parkeerplaatsen aan de Romerohof en dat er een doorsteek/gang komt voor voetgangers naar de

Tuinstraat wat niet ten goede komt van de privacy en overlast voor bewoners door scholieren.

Standpunt gemeente zienswijze

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het standpunt bij zienswijze 1.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan (regels en/of verbeelding). De zienswijze wordt derhalve ongegrond verklaard.