



van de heer de Jong (VVD) over Herstel monumenten Raadsvragen Willemstraat 21-23

De VVD heeft begrepen dat er al een ruime tijd interesse is om de panden aan de Willemstraat 21-23 op te knappen en voor de stad te behouden. We hebben vernomen dat de panden al gekocht zijn en dat er een concreet plan is om ze te restaureren. In dit plan zal er op het achter terrein nieuwbouw worden gerealiseerd. Deze nieuwbouw is op aangegeven van de buurt teruggebracht naar 2 lagen. Door verschillende oorzaken is men inmiddels al 4 jaar bezig om aan de slag te kunnen. Zowel vanuit het oogpunt van service aan onze inwoners, het besparen van kosten en zorg voor monumenten in onze stad zou een dergelijk proces niet zo lang moeten duren.

Dit brengt ons tot de volgende vragen:

- Klopt het dat er een plan is om aan de slag te gaan met de Willemstraat 21-23 en het achter terrein?
- Klopt het dat dit traject al 4 jaar loopt? Graag een toelichting waarom dit proces zo lang duurt.
- Kan het college aangeven of zij een positieve houding heeft ten aanzien van dit plan, inclusief de restauratie en nieuwbouw?
- Welke (cultuurhistorische) waarde kent het college toe aan de panden Willemstraat 21-23?
- Kan het college aangeven welke stappen nog gemaakt moeten worden voordat men kan starten met de uitvoering, en hoe lang dit nog gaat duren?

Eindhoven, 21 februari 2017.

Antwoord van burgemeester en wethouders

- *Klopt het dat er een plan is om aan de slag te gaan met de Willemstraat 21-23 en het achter terrein?*

Ja. Er is inderdaad een initiatief om de panden aan de Willemstraat en het achter terrein tot aan de Heilige Geeststraat te ontwikkelen.



- *Klopt het dat dit traject al 4 jaar loopt? Graag een toelichting waarom dit proces zo lang duurt.*

De ontwikkeling en uitwerking van het plan is primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het initiatief is in oktober 2008 geagendeerd bij de Intake, het loket voor nieuwe initiatieven. Het eerste plan bestaat uit een hof-bebouwing van drie bouwlagen met 69 appartementen voor studenten en commerciële ruimte op een binnenterrein tussen de Willemstraat en de Heilige Geeststraat. Dit hof wordt bereikt via een "poortgebouw" van 3 lagen nieuwbouw aan de Heilige Geeststraat en de gerenoveerde panden aan de Willemstraat. Qua volume/hoogte sluit het initiatief aan op de gemiddelde hoogte van de Bergen maar stedenbouwkundig staat het plan op gespannen voet met de privacy en bezonning van aanliggende percelen.

In 2011 heeft initiatiefnemer opnieuw een verzoek bij de Intake ingediend. Het plan is niet gewijzigd en wederom zijn de stedenbouwkundige bedenkingen richting initiatiefnemer gecommuniceerd. In 2013 wijzigt het programma naar 58 studio's, 2 woningen en kantoorunits, de massa-volume is niet veranderd. In maart 2014 krijgt het initiatief binnen de gemeente formeel de status van 'project', omdat er een ruimtelijke procedure moet worden doorlopen.

Eén van de randvoorwaarden bij een ruimtelijke procedure is de samenspraak met de omwonenden. De initiatiefnemer is hier zelf voor verantwoordelijk. In juni 2014 wordt tijdens een bewonersavond duidelijk dat de omwonenden zich niet kunnen vinden in het initiatief. In verschillende daarop volgende gesprekken worden zorgen geuit over privacy/bezonning ten gevolge van de drie-lagen hof-bebouwing op het binnenterrein en het woonprogramma. Omwonenden wensen dat nieuwe bewoners zich meer betrokken gaan voelen met de buurt. Expats/studenten zijn passanten. Op 12 juli 2016 is een informatieavond gehouden. Opnieuw geven bewoners aan dat de massa-volume niet is gewijzigd en dat hun zorgen overeind blijven. De zorgen hebben geresulteerd in 42 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan, dat van 30 juni tot en met 10 augustus 2016 ter inzage heeft gelegen.

De initiatiefnemer is er eind 2016 op gewezen dat het plan niet verder in procedure kan zolang twee vragen niet zijn opgelost:

1. strijdigheid met de stedenbouwkundige uitgangspunten;
2. strijdigheid met de Verordening ruimte.

Ad 1: In december 2016 en januari en februari 2017 is door de gemeente apart overleg gevoerd met bewoners resp. initiatiefnemer. De overleggen hebben er toe geleid dat initiatiefnemer de massa/ volume heeft teruggebracht naar overwegend twee bouwlagen en ca 50 appartementen voor een brede doelgroep. Door het realiseren van lagere bebouwing zal de privacy/bezonning van omwonenden niet onevenredig worden aangetast. Bij de verdere (architectonische) uitwerking zal rekening worden gehouden met de sfeer van de Bergen. De gemeente kan zich vinden in de aanpassingen van het plan en heeft dat met de buurtbewoners gecommuniceerd. Buurtbewoners zijn niet akkoord. Zij zien liever een nieuw ontwerp, dat op basis van gezamenlijk geformuleerde uitgangspunten en in goed overleg opnieuw vorm krijgt.

Ad 2: Zienswijzen geven aan dat het initiatief strijdig is met de Verordening Ruimte, meer in het bijzonder met de woningbouwafspraken zoals die voor het Stedelijk Gebied gelden (SG). Deze afspraken zijn onderwerp van het traject Majeure Projecten, waarbij



Eindhoven samen met de gemeenten in het stedelijk gebied streeft naar nieuwe, meer realistische woningbouwafspraken. Ons college streeft er naar dat de nieuwe afspraken op 13 juli 2017 in het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden vastgesteld.

- *Kan het college aangeven of zij een positieve houding heeft ten aanzien van dit plan, inclusief de restauratie en nieuwbouw?*

Het ambtelijk oordeel is dat het aangepaste plan, inclusief de nieuwbouw en de renovatie, voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van visie De Bergen. Bestuurlijk is nog geen besluit genomen.

- *Welke (cultuurhistorische) waarde kent het college toe aan de panden Willemstraat 21-23?*

De panden Willemstraat 21-23 uit 1899 zijn geen monument, maar zijn wel van waarde als nog aanwezige oorspronkelijke bebouwing aan de Willemstraat, een historische wegverbinding tussen Eindhoven en Strijp. In 2009 is een cultuurhistorisch basisonderzoek uitgevoerd naar De Bergen waarin deze panden als beeldondersteunend/ kenmerkend zijn gewaardeerd. In het ontwerp bestemmingsplan hebben de panden de aanduiding 'karakteristiek' gekregen, zodat in een sloopvergunningstelsel is voorzien. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied (dus ook voor deze twee panden) een 'waarde cultuurhistorie' om de cultuurhistorische waarden ook in de toekomst te behouden en te beschermen.

- *Kan het college aangeven welke stappen nog gemaakt moeten worden voordat men kan starten met de uitvoering, en hoe lang dit nog gaat duren?*

Met de buurt is gecommuniceerd dat de stedenbouwkundige belemmeringen in het aangepaste plan zijn weggenomen. Nadat de strijdigheid met de Verordening Ruimte is opgelost moeten de volgende stappen formeel nog worden genomen:

- afronden raadsdossier (opstellen zienswijzennota);
- agendering van het dossier in de raadsvergadering na de zomer (20 september 2017);
- gevolgd door eventueel een beroepsprocedure.

Indien er geen beroep wordt ingesteld kan zes weken na de bekendmaking van de vaststelling door de raad een vergunning worden verleend. Als beroep wordt ingesteld, zal de behandeling bij de Raad van State binnen een half jaar plaats vinden (omdat dit bestemmingsplan onder de Crisis- en Herstelwet valt).

Eindhoven, 21 maart 2017