EINDHOVEN

Bijlage 1 Inspraaknota gebiedskader Terrein MMC en Peppelrode

Het ontwerp gebiedskader Terrein MMC en Peppelrode heeft zes weken ter inzage gelegen, van 9 april 2026 tot en met 21 mei 2026.
Er zijn negen inspraakreacties binnengekomen:

1. Inwoner 1 (bewoner van de Ariadnelaan)
2. Inwoner 2 (bewoner van de Ds. Theodor Fliednerstraat)
3. Inwoner 3 (bewoner van de Orpheuslaan)
4. Inwoner 4 (bewoner van de Penelopestraat)
5. Inwoner 5 (bewoner van de Pygmalionlaan)
6. Inwoner 6 (bewoner van het Cassandraplein)
7. Inwoner 7 (bewoner van de Ds. Theodor Fliednerstraat)
8. Inwoner 8 (bewoner van de Penelopestraat)
9. Woonzorg Nederland en Vitalis

De personen of organisaties die een inspraakreactie hebben ingestuurd, worden hierna met “inspreker” aangeduid. We zijn de insprekers dankbaar voor de genomen moeite. Naar aanleiding van de inspraakreacties 1, 3, 5, 7 en 9 worden het college aanpassingen of aanvullingen op het gebiedskader voorgesteld.

1. Inwoner 1 (bewoner van de Ariadnelaan)
Er is een inspraakreactie ingediend door een inwoner met het verzoek om bij de bouw van het ziekenhuis ook een eerstehulppost op te nemen.

Samenvatting inspraakreactie
De inspreker vind het prima als er een kleiner ziekenhuis komt met poliklinische zorg, maar met 2000 tot 2500 nieuwe woningen zou er toch op zijn minst een extra eerste hulp bij moeten. Eindhoven is daar nu al krap mee bediend.

Reactie Gemeente Eindhoven:
De zorgvoorzieningen op het MMC terrein zijn optimaal aanwezig en voldoende voor de beoogde ontwikkeling. Er komt een moderne nieuwe polikliniek en de bestaande huisartsenpost (bij Peppelrode) en zorgcentrum Peppelrode blijven. Binnen de regio worden door de ziekenhuizen en zorgverzekeraars regionale afspraken gemaakt over de locatie van spoedposten/eerstehulpposten. Bij het Catharinaziekenhuis, Annaziekenhuis in Geldrop en MMC in Veldhoven zijn spoedposten, die voor Eindhoven beschikbaar zijn. Het is niet aan de gemeente Eindhoven of aan het gebiedskader om op te leggen dat er in Eindhoven een spoedpost bijkomt; daar gaat de gemeente niet over. We kunnen dit wat verduidelijken in het gebiedskader.

Conclusie
Het college wordt de volgende aanpassing van het gebiedskader voorgesteld: In 2.6.2 Ziekenhuis een verduidelijkende zin toe te voegen: “…spoedeisende hulp. Binnen de regio worden door de ziekenhuizen en zorgverzekeraars regionale afspraken gemaakt over de locatie van spoedposten/eerstehulpposten. De bloedbank…”

2. Inwoner 2 (bewoner van de Ds. Theodor Fliednerstraat)
Er is een inspraakreactie ingediend door een inwoner van de aanleunwoningen bij Peppelrode, die zich zorgen maakt over de toenemende drukte, de parkeervoorzieningen en de extra druk op de voorzieningen op Cassandraplein als gevolg van de nieuwe woningen.

Samenvatting inspraakreactie
De inspreker woont naast Peppelrode en is bang dat de rust verdwijnt. Er komt in de toekomst van alles op het MMC terrein wonen: studenten, asielzoekers, flexwoners, senioren. De inspreker is bang voor extra overlast en verwacht bovendien dat de huidige voorzieningen op het Cassandraplein en de huisartsenzorg

het niet aankunnen, door zoveel woningen erbij. Tenslotte spreekt de inspreker de zorg uit dat hun vaste parkeerplaats bij Peppelrode in gevaar komt.

Reactie Gemeente Eindhoven
Met de bouw van 2.000 tot 2.500 woningen en behoud van het ziekenhuis komen er per saldo flink wat mensen bij in dit gebied. Het zal inderdaad minder rustig worden. Dat vindt niet iedereen plezierig, maar het is onvermijdelijk in een groeiende stad. Die groei is een gegeven en het gebiedskader beoogt deze zo goed en plezierig mogelijk vorm te geven. Nieuwe bewoners zijn geen passanten. Ze leven in dit gebied en gaan een relatie aan met de omgeving en de huidige bewoners. Wij zien dat als kans, niet als bedreiging.

In het gebiedskader is beschreven dat we deze ontwikkeling willen aangrijpen om het gebied klimaatbestendig, leefbaar en dynamisch te maken. Dat doen we door een zorgvuldige inrichting van het gebied met veel groen, voetpaden en ontmoetingsplekken. Auto's worden geparkeerd in garages en mogen niet dwars door het gebied heen rijden. Het is aan Peppelrode (Vitalis en Woonzorg Nederland) om te bepalen op welke wijze hun parkeerbehoefte daar in de toekomst wordt vormgegeven. Daarbij hoort overleg met bestaande huurders van parkeerplaatsen.

In de Detailhandelsvisie 2030 is als uitgangspunt vastgesteld dat in Eindhoven geen nieuwe supermarkten meer worden gerealiseerd. Aan dit uitgangspunt ligt uitvoerig onderzoek ten grondslag waarin is geconcludeerd dat er geen behoefte meer is aan extra supermarkten buiten de bestaande winkelgebieden. Uitgangspunt is dat alle basisvoorzieningen voor onze inwoners binnen 15 minuten bereikbaar moeten zijn. Voor de toekomstige inwoners van het MMC en Peppelrode-terrein en de omliggende buurten is het Cassandraplein de primaire locatie voor de dagelijkse boodschappen.

De zorgvoorzieningen op het MMC terrein zijn optimaal aanwezig en voldoende voor de beoogde ontwikkeling. Er komt een moderne nieuwe polikliniek inclusief apotheek en de bestaande huisartsenpost (bij Peppelrode) en zorgcentrum Peppelrode blijven. Hoewel de gemeente niet kan sturen op het aantal huisartsen hier, heeft ze in het gebiedskader wel bepaald dat bestaande zorgvoorzieningen voor eerstelijnszorg (b.v. tandartsen of huisartsen) en tweedelijnszorg, sport en welzijn moeten worden versterkt en dat er ruimte is om nieuwe zorgvoorzieningen toe te voegen.

Conclusie
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het gebiedskader.

3. Inwoner 3 (bewoner van de Orpheuslaan)
Er is een inspraakreactie ingediend door een inwoner met de vraag om meer aandacht te hebben voor verkeersveiligheid, borging zorgcapaciteit en sociale cohesie.

Samenvatting inspraakreactie
De indiener is enthousiast over het plan maar vraagt weg aandacht om de volgende randvoorwaarden mee te nemen in de definitieve vaststelling:
1. Verkeersveiligheid en de sluiproute Orpheuslaan. Inspreker verzoekt de gemeente om bij de uitwerking van de ontsluiting (via Ring/Kennedylaan) direct fysieke maatregelen te nemen die de Orpheuslaan ontlasten, zodat de verkeersveiligheid en drukte in onze woonstraat gewaarborgd blijft.
2. Borging zorgcontinuïteit en apotheek. Een wijk met een dergelijke omvang en een grote groep senioren vraagt om een stevig zorgfundament. Inspreker verzoekt een expliciete borging van de uitbreiding van de eerstelijnszorg (huisartsen) en de vestiging van een apotheek binnen het plangebied. Dit is een essentiële voorwaarde voor de leefbaarheid.
3. Sociale cohesie: horeca en ontmoeting als vliegwiel. In de huidige wijk Oude Gracht ontbreekt het op dit moment aan kwalitatief goede plekken voor ontmoeting. Inspreker verzoekt om bindende afspraken vast te leggen voor hoogwaardige horeca (eetgelegenheid, café met terras) en een multifunctionele buurthuisfunctie. Dit zal de sociale cohesie tussen studenten, asielzoekers, senioren en bestaande buurtbewoners op een natuurlijke en positieve manier bevorderen.

Reactie Gemeente Eindhoven
Allereerst dank voor de positieve reactie. De verkeersdrukte op de Orpheuslaan is inderdaad een aandachtspunt. Onderzoek geeft aan dat de drukte zal toenemen, maar deze toename wordt slechts voor

een klein deel verklaard door de ontwikkelingen bij MMC en Peppelrode. In kader van de verkeersveiligheid zal onderzoek worden uitgevoerd naar mogelijke maatregelen om sluipverkeer tegen te gaan. Op langere termijn zal er tevens een studie worden uitgevoerd naar de doorstroming op de Ring (de zgn. bundelroute). De uitvoering van mogelijke fysieke maatregelen zal een uitkomst zijn van die onderzoeken en niet zozeer van de planuitwerking bij MMC en Peppelrode. We kunnen in het gebiedskader extra verduidelijken dat nader onderzoek nodig is en dat wellicht rond de Orpheuslaan maatregelen nodig zijn.

De zorgvoorzieningen op het MMC-terrein zijn optimaal aanwezig en voldoende voor de beoogde ontwikkeling. Er komt een moderne nieuwe polikliniek inclusief apotheek en de bestaande huisartsenpost (bij Peppelrode) en zorgcentrum Peppelrode blijven. Hoewel de gemeente niet kan sturen op het aantal huisartsen, onderschrijft ze wel de behoefte en heeft ze in het gebiedskader bepaald dat bestaande zorgvoorzieningen voor eerstelijnszorg (b.v. tandartsen of huisartsen) en tweedelijnszorg, sport en welzijn moeten worden versterkt en dat er ruimte is om nieuwe zorgvoorzieningen toe te voegen.

(Buurt)ontmoeting is zeer belangrijk, zo onderschrijft ook de gemeente. Deze vindt niet uitsluitend plaats in één type voorziening, maar kan op diverse plekken worden gefaciliteerd, zoals in buurthuizen, horeca, multifunctionele gebouwen of de openbare ruimte. Het zorgcentrum Peppelrode blijft in het gebied en biedt kansen voor ontmoeting. Bewoners, bezoekers en omwonenden kunnen hier terecht, bijvoorbeeld voor een kop koffie of een maaltijd. Ook willen we graag meer ruimte voor extra ontmoetingsplekken. In het gebiedskader is daarom ruimte opgenomen voor voorzieningen die ontmoeting stimuleren. Zo wordt horeca, zoals een lunchroom of koffiehuisje, genoemd in het gebiedskader als kans om de sociale cohesie te versterken. Het gebiedskader is niet het instrument om deze ambitie juridisch bindend vast te leggen. Dit zal plaatsvinden in een later stadium bij het wijzigen van het omgevingsplan en het sluiten van overeenkomsten met ontwikkelaars. Niet alleen in gebouwen, ook in de openbare ruimte is er ruimte voor ontmoeting. Door de opzet met de bouwblokken in het plan met binnentuinen ontstaan gemeenschappelijke ruimtes die uitnodigen voor ontmoeting.

<u>Conclusie</u>
Het college wordt de volgende aanpassing van het gebiedskader voorgesteld: in 3.2, het onderdeel gemeentelijke maatregelen buiten het plangebied, als tweede bullit invoegen: “Dit geldt ook voor eventuele maatregelen in de woonbuurt noordelijk van de Orpheuslaan, die op basis van nader onderzoek noodzakelijk zouden blijken mede als gevolg van de ontwikkelingen op terrein MMC en Peppelrode”. Dit gaat over de proportionele toerekenbaarheid van de kosten van die maatregelen.

4. Inwoner 4 (bewoner van de Penelopestraat)
Er is een inspraakreactie ingediend door een inwoner met de vraag waarom er geen extra supermarkt bij komt in het gebied.

<u>Samenvatting inspraakreactie</u>
De inspreker is benieuwd hoe de beslissing tot stand is gekomen tot het niet toevoegen van een winkellocatie in het bestemmingsplan voor een supermarkt. Er is een supermarkt in de Oude Gracht. De zorg is dat met het bouwen van 2000-2500 woningen de druk op deze supermarkt te groot wordt. Er zijn bovendien plannen voor studentenwoningen op de Hondsheuvels en voor nieuwe woningen aan de Muzenlaan.

<u>Reactie Gemeente Eindhoven</u>
In de Detailhandelsvisie 2030 is als uitgangspunt vastgesteld dat in Eindhoven in deze periode geen nieuwe supermarkten meer worden gerealiseerd. Aan dit uitgangspunt ligt uitvoerig onderzoek ten grondslag waarin is geconcludeerd dat er geen behoefte meer is aan extra supermarkten buiten de bestaande winkelgebieden. Hierin is meegenomen dat het aantal inwoners toeneemt. Alleen de ontwikkeling van Fellenoord (Knoop XL) is hier een uitzondering op. Hier wordt op termijn één supermarkt toegevoegd. Uitgangspunt voor de stad is dat alle basisvoorzieningen voor onze inwoners binnen 15 minuten bereikbaar moeten zijn. Voor de toekomstige inwoners van het MMC en Peppelrode-terrein en de omliggende buurten is het Cassandraplein de primaire locatie voor de dagelijkse boodschappen. De gemeente blijft de supermarkten in de stad monitoren. Indien inderdaad tekorten aan supermarkten dreigen te ontstaan, kan de gemeente haar detailhandelsbeleid daarop herzien. Daarnaast kan de vergroting van bestaande supermarkten indien nodig onderzocht worden.

Conclusie
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het gebiedskader.

5. Inwoner 5 (bewoner van de Pygmalionlaan)
Er is een uitgebreide inspraakreactie ingediend door een inwoner die zorgen heeft over extra parkeer- en verkeersoverlast, overlast tijdens de bouw, verlies van het rustige woonkarakter en de luchtkwaliteit.

Samenvatting inspraakreactie
1. Parkeerdruk op omliggende wijken
Het gebiedskader voorziet in veel woningen, een ziekenhuis, studentenhuisvesting, opvang en voorzieningen. Zij leveren een grote parkeerbehoefte op. Het gebiedskader stelt als randvoorwaarde dat de volledige parkeerbehoefte binnen het plangebied wordt opgelost, maar de uitwerking daarvan vertoont serieuze lacunes, met invloed op de woonomgeving.
1.1 De parkeernormreductie van 40% is onvoldoende onderbouwd. De reductiefactoren zijn gebaseerd op aannames, niet op bewezen resultaten in vergelijkbare context. De doelgroepsamenstelling ondermijnt de aanname van laag autobezit. Deelautoconcepten zijn structureel kwetsbaar. Het 'van norm naar nodig'-principe creëert een risico voor omliggende wijken.
1.2 De Pygmalionlaan en omgeving zijn bijzonder kwetsbaar voor parkeeroverlast.
1.3 Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt geen adequate bescherming. Volgens het beleid moet de overlast eerst ontstaan voordat er actie kan worden ondernomen. De bestaande bewoners moeten vervolgens zelf de (financiële) consequenties dragen in de vorm van parkeervergunningen en -tarieven. Dit is onaanvaardbaar. Inspreker verzoekt het college om de volgende maatregelen op te nemen in het gebiedskader:

- Een harde verplichting om 100% van de berekende parkeerbehoefte (zonder reducties) fysiek te realiseren vóórdat de eerste woningen worden opgeleverd.
- Een monitoringsverplichting van de parkeerdruk in een straal van 500 meter rondom het plangebied.
- Een parkeerregulering op kosten van de ontwikkeling.
- Uitsluiting van parkeervergunningen voor bewoners van het plangebied in de omliggende buurt.

2. Verkeer en mobiliteit
Het gebiedskader concludeert op basis van een verkeersonderzoek dat de ontwikkeling slechts een 'marginaal effect' heeft op de verkeersdrukte op de Kennedylaan, Ring en Orpheuslaan. Deze conclusie staat op gespannen voet met de omvang van de ontwikkeling. Inspreker verzoekt het college om:

- Het verkeersonderzoek openbaar toegankelijk te maken.
- Een verkeerseffectanalyse specifiek voor de Orpheuslaan en de aansluitende woonstraten uit te voeren.
- Maatregelen te treffen om sluipverkeer door de woonstraten ten noorden van het plangebied te voorkomen.

3. Bouwoverlast gedurende de realisatiefase
Het gebiedskader voorziet in een gefaseerde ontwikkeling over een lange periode. Dit betekent dat bewoners van de omliggende wijken jarenlang geconfronteerd worden met sloop- en bouwactiviteiten, bouwverkeer, geluid, stof en trillingen. Inspreker verzoekt het college om in het gebiedskader op te nemen:

- De verplichting tot het opstellen van een bouwlogistiek plan.
- Harde afspraken over werktijden, geluidsnormen en stofbeheersing gedurende de bouw.
- Een nulmeting van trillingen en scheurvorming aan woningen binnen 200 meter van het plangebied.
- De aanstelling van een onafhankelijke omgevingsmanager als aanspreekpunt voor omwonenden tijdens de bouw.

4. Verlies van het rustige woonkarakter
De Pygmalionlaan is momenteel een rustige woonstraat. Het gebiedskader wil het plangebied 'openmaken' en verbinden met de omliggende buurten, specifiek richting het Cassandraplein. Mijn wijk verandert van een bestemming naar een doorgangszone voor duizenden nieuwe bewoners en bezoekers.

Het gebiedskader geeft geen analyse van de effecten op de leefbaarheid van de ontvangende wijken. Inspreker verzoekt het college om:

- Een leefbaarheidseffectrapportage voor de direct omliggende wijken uit te voeren, met aandacht voor geluid, sociale veiligheid en drukte.
- De nieuwe langzaamverkeersverbindingen zo te ontwerpen dat ze niet door bestaande woonstraten lopen.
- In overleg met de bewoners van de omliggende wijken te bepalen welke verbindingen wenselijk zijn.

5. Luchtkwaliteit
De plan-MER beoordeling concludeert dat in 2030 waarschijnlijk niet wordt voldaan aan de geldende normen voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide) langs de Kennedylaan en Ring. Meer verkeer als gevolg van de ontwikkeling verslechtert deze situatie. Het is onbegrijpelijk dat het gebiedskader een grootschalige woningbouwontwikkeling faciliteert op een locatie waarvan de eigen milieurapportage aangeeft dat de luchtkwaliteitsnormen niet worden gehaald. Inspreker verzoekt het college om een luchtkwaliteitsonderzoek specifiek voor de omliggende woonwijken uit te voeren en de resultaten te betrekken bij de verdere planvorming.

<u>Reactie Gemeente Eindhoven</u>
De zorgen van inspreker zijn herkenbaar en begrijpelijk. Eindhoven wordt drukker, de druk op de openbare ruimte en op parkeercapaciteit neemt toe. Dat is in de hele stad aan de orde. Het gebiedskader geeft richting aan de groei, maar dat neemt niet weg dat de stad voller wordt.

1 Parkeren: binnen het plangebied ligt de focus op een goede bereikbaarheid met OV, fiets en voetganger. Omdat er sprake is van een gefaseerde ontwikkeling wordt per bouwblok de parkeeroplossing gerealiseerd. De aanleg van alle parkeerplaatsen in één keer is niet haalbaar.
Het gebiedskader beschrijft het beleid en geeft mogelijkheden aan voor reductie van het aantal parkeerplaatsen; op basis daarvan noemt het te verwachten aantallen. Aan reductie zitten voorwaarden vast en daaraan moet in de ontwikkeling worden voldaan om daadwerkelijk te kunnen reduceren. Er is dus nog niet gezegd dat het zo zal zijn. Inspreker stelt het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid ter discussie; dit staat nu echter niet ter discussie. Het gebiedskader volgt het vastgestelde beleid en kiest alleen bij studentenhuisvesting voor een afwijkende parkeernorm.

2 Verkeer: het uitgevoerde verkeersonderzoek is openbaar en kan op verzoek (via gebiedskadermmc@eindhoven.nl) toegestuurd worden. Inspreker is het nu al toegestuurd. De verkeersdrukte op de Orpheuslaan zelf is vooral een aandachtspunt. Het onderzoek geeft aan dat de drukte zal toenemen, maar deze toename wordt slechts voor een klein deel verklaard door de ontwikkelingen bij MMC en Peppelrode. In het kader van de verkeersveiligheid zal een onderzoek worden uitgevoerd naar mogelijke maatregelen om sluipverkeer in de omgeving tegen te gaan. Dit zullen we extra verduidelijken.

3 Bouwoverlast: elk bouwproject geeft een bepaalde mate van tijdelijke overlast voor de omgeving. De gemeente maakt afspraken met bouwers om overlast binnen de perken te houden. Bij de ontwikkeling van dit gebied zal in kader van de aan- en afvoer een bouwlogistiek plan worden opgesteld. Dit zal met de omgeving worden gecommuniceerd. Dit is een standaard procedure bij grotere bouwplannen en hoeft niet in het gebiedskader te worden vermeld.

4 Rustig woonkarakter: zoals gezegd wordt Eindhoven drukker en voller. De gemeente stuurt actief op het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. We werken ook aan nabijheid van voorzieningen, aan ontmoetingsmogelijkheden op straat en in het groen, aan minder verharding en meer vergroening, aan gezondere wijkcentra. De toekomstige bewoners van het terrein MMC en Peppelrode zullen voor fysiek bezoek aan dagelijkse voorzieningen vooral op het Cassandraplein gericht zijn. Met name voor het langzaam verkeer zoeken we naar een optimale verbinding. Het ligt voor de hand dat de Muzenlaan de verbindende schakel wordt, omdat de centrale langzaamverkeersas over het terrein MMC en Peppelrode daar zal aanlanden. De Muzenlaan heeft nu al een verkeersfunctie (o.a. de Slowlane voor fietsers) en straatprofiel die daarbij passen.

5 Luchtkwaliteit: de door bureau TAUW uitgevoerde Plan MER-beoordeling concludeert dat de luchtkwaliteit in de toekomst voor de parameter NO2 (stikstof) mogelijk niet voldoet aan toekomstig strengere luchtkwaliteitseisen (maar wel verbetert ten opzichte van de huidige situatie). Voor de planuitwerking moeten gedetailleerde stikstofberekeningen worden uitgevoerd. Op basis daarvan kan worden beoordeeld of er een noodzaak is tot het uitvoeren van verdiepende studies. De gemeente ziet hierin onvoldoende aanleiding om deze locatie nu al uit te sluiten van een ontwikkeling zoals beoogd. Wel is hier sprake van een duidelijk aandachtspunt voor het vervolg. Dit is in het gebiedskader (3.1) al voldoende benoemd.

Conclusie
Het college wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie dezelfde aanpassing van het gebiedskader voorgesteld als bij reactie 3; deze betreft eventuele maatregelen in de woonbuurt rond de Orpheuslaan als gevolg van deze ontwikkeling.
Daarnaast een aanvulling in 2.5.2 Parkeren. De zin “Ten tweede het voorkomen van parkeeroverlast in de nabije omgeving” (doelend op de gemeentelijke nota parkeernormen) aan te vullen met: “, zoals in dit geval de woonbuurt ten noorden van de Orpheuslaan.”

6. Inwoner 6 (bewoner van het Cassandraplein)
Er is een inspraakreactie ingediend door een inwoner over de asielopvang.

Samenvatting inspraakreactie
De inspreker wil graag zo veel mogelijk informatie van de gemeente ontvangen over de voorgenomen plannen met betrekking tot asielopvang.

Reactie Gemeente Eindhoven
Op blz. 38 en 39 van het ontwerp gebiedskader staat als randvoorwaarde verwoord dat er een zogenaamde mee-ademende voorziening zal worden gerealiseerd. Door de komst van deze voorziening als randvoorwaarde te formuleren mag inspreker ervan uit gaan dat de gemeente Eindhoven er naar streeft om dit ook echt mogelijk te maken en te (laten) realiseren. Van een concreet plan is nog geen sprake.
In een mee-ademend gebouw bieden we ruimte aan structurele opvang van asielzoekers en andere vluchtelingen, zoals nu Oekraïners. In hetzelfde gebouw bieden we ook ruimte aan tijdelijke bewoning door studenten, gescheiden ouders of andere spoedzoekers. Wanneer het aantal asielzoekers afneemt, komt er meer ruimte voor studenten en andersom. Het gebouw is dus een combinatie van opvang (COA) en sociale huur (woningbouwcorporatie). De exacte vorm van het gebouw, de samenstelling en omvang van opvang en sociale huur zal in een volgende fase verder worden uitgewerkt in overleg met de eigenaar en omwonenden. Wanneer het plan gereed is, zal de gemeente er een specifiek besluit over nemen. Wanneer het besluit onherroepelijk is geworden kan er gestart worden met de realisatie.

Conclusie
De inspraakreactie is alleen een informatieverzoek en leidt niet tot aanpassing van het gebiedskader.

7. Inwoner 7 (bewoner van de Ds. Theodor Fliednerstraat)
Er is een inspraakreactie ingediend door een inwoner van woontoren De Parade over de aantasting van uitzicht door hoogbouw.

Samenvatting inspraakreactie
In de paragraaf over hoogbouw (2.2.4) wordt genoemd dat er ruimte is voor zes woontorens van max. 75 m. Daarin wordt bij het laatste punt gezegd dat de torens geen nadelige invloed mogen hebben op de nieuwe woon- en werkomgeving. Daarin zou moeten worden toegevoegd dat dit ook geldt voor de bestaande woonomgeving met woontoren De Parade. De inspreker verzoekt om gepaste afstand tussen de bestaande woontoren De Parade en de nieuw te bouwen woontorens.

Reactie Gemeente Eindhoven
De gemeente ziet kansen om het gebied te verdichten met onder meer woongebouwen. In het gebiedskader is daarbij ruimte opgenomen voor maximaal zes woontorens. Het gebiedskader stelt: “Hoogbouw dient zorgvuldig ingepast te worden en mag geen nadelige invloed hebben op het leefklimaat van de nieuwe woon- en werkomgeving”. Het streven is om hoogbouw op strategische plekken te positioneren ter versterking van de stedenbouwkundige structuur. Formeel bestaat er geen “recht op een vrij uitzicht”. Wel zien onder andere afdeling Stedenbouw en de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Eindhoven (AOKE) erop toe dat nieuwe gebouwen met respect voor de omgeving worden gepositioneerd. Bovendien moeten de plannen voldoen aan het gemeentelijke bezonningsbeleid. De nuancering van nieuw/bestaand die inspreker aanhaalt is echter terecht.

Conclusie
Het college wordt de volgende aanpassing van het gebiedskader voorgesteld. In de laatste randvoorwaarde van 2.2.4 (“Hoogbouw dient zorgvuldig ingepast te worden en mag geen nadelige invloed hebben op het leefklimaat van de nieuwe woon- en werkomgeving”) wordt het woord “nieuwe” verwijderd.

8. Inwoner 8 (bewoner van de Penelopestraat)
De inspreker vreest afname van bezonning van zijn woning en die van zijn buren, gezien plannen voor hoogbouw bij zorgcentrum Peppelrode.

Samenvatting inspraakreactie
De inspreker woont direct ten noorden van dit gebied. Volgens de plankaart (1.4.7) is er een plan om hoogbouw te realiseren direct ten zuiden van zijn appartement. Dat zou leiden tot een verslechtering van de bezonning van zijn woning en van de andere appartementen, wat een negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat Inspreker verzoekt de gemeente af te zien van de bouw van deze gebouwen. Als ze wel gebouwd worden, verzoekt inspreker de gemeente om een onafhankelijke bezonningsstudie.

Reactie Gemeente Eindhoven
De gemeente ziet kansen om het gebied te verdichten. In het gebiedskader is daarbij ruimte opgenomen voor hoogbouw. Deze hoogbouw past binnen de opgave om te verdichten. We houden daarbij rekening met de omgeving. Het streven is om hoogbouw op strategische plekken te positioneren ter versterking van de stedenbouwkundige structuur. Nieuwe gebouwen worden daarbij met respect gepositioneerd. De plannen moeten voldoen aan het gemeentelijke bezonningsbeleid en het gebiedskader vermeldt (2.2.7) dan ook de noodzaak tot bezonningsonderzoek voor nieuwbouw. Een bepaalde afname van bezonning op de omgeving mag volgens het bezonningsbeleid optreden, maar dat wordt acceptabel geacht in afweging met andere belangen.

Conclusie
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het gebiedskader.

9. Inspraakreactie Woonzorg Nederland en Vitalis
Er is een gezamenlijke reactie ingediend door zorgorganisatie Vitalis en woningcorporatie Woonzorg Nederland (respectievelijk huurder en eigenaar van zorgcentrum Peppelrode met bijbehorend terrein). De inspraakreactie gaat over de centrale groene noord-zuid as voor langzaam verkeer, die in het ontwerp gebiedskader over het terrein MMC en Peppelrode loopt, met als doel dit gebied een goede verbinding met de buurt en specifiek winkelcentrum Cassandraplein te geven.

Samenvatting van de inspraakreactie
Volgens Woonzorg en Vitalis dient Peppelrode deels gemoderniseerd te worden en dat vraagt een zekere uitbreiding van bouwvolume, die waarschijnlijk vorm gegeven zal worden als vierde vleugel (westzijde) aan het bestaande complex. Op die plek is in het gebiedskader de centrale noord-zuid as over het terrein voorzien. Om redenen van zorglogistiek, efficiënte inzet van zorgpersoneel en het beschikken over een geschikte afgeschermde tuin voor kwetsbare bewoners is het belangrijk dat gemeente, Vitalis en Woonzorg Nederland gezamenlijk komen tot de optimale ligging van deze (noord-zuid) langzaamverkeersroute. De nieuwe route is bedoeld voor voetgangers en zou bij een westelijke uitbreiding van Peppelrode mogelijk door dit gebouw gaan lopen. De insprekers vragen begrip voor de belangen van Vitalis voor efficiënte zorglogistiek en veiligheid van kwetsbare bewoners. Er wordt gevraagd de nieuwe

route te zien als een integrale stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke ontwerpopgave, die we samen moeten vormgeven.

Reactie Gemeente Eindhoven
De noord-zuid verbinding (plankaart blz. 14 en illustratie blz. 9) is uitgangspunt en drager van het stedenbouwkundige concept. Het vormt een groene as door het gebied. Deze zorgt voor een verbinding van de verschillende deelgebieden en de verbinding met de omgeving. In het bijzonder de aansluiting met Oude Gracht en het Cassandraplein. De verbinding moet zorgen voor een plezierige en veilige loopverbinding richting het Cassandraplein, waar onder meer een supermarkt en andere winkels zijn.

Het hoeft geen kaarsrechte lijn te zijn. Het moet wel een makkelijke en herkenbare route door het gebied zijn zonder obstakels. Het doel is een plezierige en goed functionerende route tot stand te brengen; die zou bijvoorbeeld ook deels overbouwd kunnen zijn.

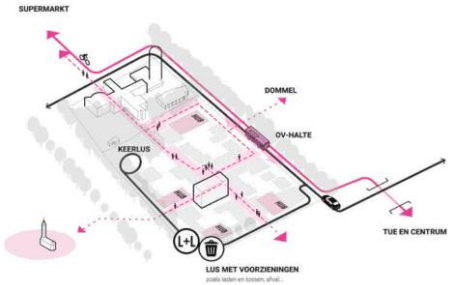


Fig. 5. Mobiliteitssysteem. Bron: DELVA en Buro Kade

Het komen tot een plezierige en goed functionerende route is alleen mogelijk als alle betrokken partijen (waaronder de grondeigenaar Woonzorg Nederland) het daarover eens worden. We hebben begrip voor de argumenten die worden aangehaald inzake inzet van (schaars) personeel en een veilige buitenruimte voor kwetsbare bewoners van het zorgcentrum. Wij onderschrijven de oproep dat hier werk moet worden gemaakt van een integrale stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke ontwerpopgave. Het gebiedskader toont de denkrichting; in de projectmatige uitwerking daarvan op het Peppelrode-terrein moet de genoemde integrale afstemming plaatsvinden. Wij hebben er vertrouwen in dat de gemeente, Vitalis en Woonzorg Nederland hier samen uit gaan komen. Dit leidt tot een aanvulling van het gebiedskader voor dit onderdeel.

Conclusie
We erkennen de in de inspraakreactie genoemde belangen van Vitalis en Woonzorg Nederland. Op basis van hun gezamenlijke inspraakreactie wordt aan het college voorgesteld de tekst van het gebiedskader als volgt aan te vullen:
1.1 Inleiding - De tekst: “De bestaande locatie moet worden gerenoveerd en er wordt gestudeerd op uitbreiding in de vorm van nieuwe woningen voor ouderen” aanvullen met: “, in eerste instantie door de bouw van een vierde zorgvleugel (westzijde) aan het complex en als tweede fase de realisatie van losse woonzorgvolumes ten westen daarvan”.

2.2.2 Stedenbouwkundig plan - De tekst: “De alles verbindende ruimte wordt gevormd door een centrale noord-zuid gerichte groene langzaamverkeersroute. Aan deze route liggen collectieve en publieke voorzieningen, waar zomer en winter, binnen en buiten ontmoeting mogelijk is” aanvullen met: “In de uitwerking daarvan dient integraal stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk te worden gezocht naar de beste ligging van deze route, zoekend naar een optimaal functionerend tracé. Op het gedeelte van zorgcentrum Peppelrode moet tevens rekening worden gehouden met de zorggerelateerde belangen bij de geplande uitbreiding van Peppelrode en de veiligheid van kwetsbare bewoners in de bestaande tuin van het complex”.

2.2.3 Bouwblokken en binnenhoven - De tekst: “Bij Peppelrode wordt op een iets kleinere schaal eveneens een stedelijk blok met parkeervoorziening gerealiseerd, op een zodanige wijze dat de noord-zuid groene as niet wordt geblokkeerd” aanvullen met: “Deze as zou hier deels gebogen door het stedelijk blok kunnen

lopen, of een rechtlijniger karakter kunnen hebben, al dan niet deels onder de nieuw te realiseren (‘opgetilde’) zorgvleugel door.”

2.2.3 Bouwblokken en binnenhoven - De randvoorwaarde met tekst: “De stedelijke bouwblokken maken een gefaseerde ontwikkeling mogelijk en houden de centrale groene noord-zuidas vrij” aanvullen met: “In overleg met de gemeente is gedeeltelijke overbouwing van de noord-zuidas denkbaar als dit de routing ten goede komt”.