

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan IV Limbeek- Woenselse Watermolen (De Bunker)

Inleiding

Op de locatie van de 'Bunker' aan de Kennedylaan wordt een nieuw plan ontwikkeld. Het voormalige pand van de studenten sociëteit van de TU/e staat op dit moment leeg. De (her)ontwikkeling gaat uit van het behoud van de 'bunker' en zorgt, dankzij een toren van ca. 100 meter in een nieuw park, voor een opwaardering van deze bijzondere plek in Eindhoven. In de 'Bunkertoren' komen 210 woningen, 3.000 m² bvo geschikt voor kantoren en 1.000 m² bvo voor horeca. Het betreft koopappartementen in de middendure en dure prijscategorie.

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Om het plan met de omwonenden te delen zijn in 2016 en 2017 vijf informatiebijeenkomsten georganiseerd, de laatste op 31 mei 2018. Tijdens deze bijeenkomsten waren de meeste aanwezigen positief over de plannen. Daarnaast heeft Trefpunt Groen Eindhoven, de Van Abbéstichting en Stichting bescherming wederopbouw Eindhoven in het vooroverleg positief gereageerd op het plan.

Voor het onderhavige bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is de zogenaamde coördinatieregeling toegepast. De ontwerpbesluiten hebben vanaf 14 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning en zien vooral op aspecten zoals schaduwwerking, privacy, parkeren en groenvoorzieningen. In de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van rechtswege van toepassing omdat het hier zowel gaat om het realiseren van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied als een herstructurering van een woon- en werkgebied.

■ Wettelijke taak

Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is er op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Voorstel

- 1 Ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:

Regels:

- Wijziging van artikel 3.1.1 onder r: 50 m^2 vervangen door 75 m^2 ;
 - Verwijderen lid 3.2.1 *'een afwijking van het...'*
 - Verwijderen artikel 3.3 (oude nummering) *Afwijken bouwregels*;
 - Wijziging van artikel 3.4 lid b *Specifieke gebruiksregels* naar artikel 3.3 lid b *Specifieke gebruiksregel*:
Het is verboden om in de bestaande situatie de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een toename van de autoparkeerbehoefte conform de Nota Parkeernormen 2016;
 - Bijlage 2 van de regels vervangen door het vastgestelde besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- 2 Reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
 - 3 De zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' ongegrond te verklaren;
 - 4 Het bestemmingsplan "IV Limbeek-Woenselse Watermolen (De Bunker" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80318-0201.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 september 2018 alsmede een papieren versie van het bestemmingsplan vast te stellen;
 - 5 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
 - 6 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 De raad moet een aantal ambtshalve wijzigingen vaststellen.

Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' die bij dit voorstel is gevoegd.

2.1. Reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk verklaren.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning hebben gecoördineerd van 14 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn allemaal binnen de gestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

3.1 De ingediende zienswijzen worden om inhoudelijke redenen ongegrond geacht.



De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van beide plannen en worden om de redenen zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' ongegrond geacht.

4.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link

[http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid= NL.IMRO.0772.80318-0201](http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.80318-0201).

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

5.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw 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. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten verhaald op de initiatiefnemer.

6.1 De raad moet bij GS een verzoek indienen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Indien er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, moet zes weken worden gewacht met publiceren. Om de doorlooptijd te versnellen wordt GS verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengen verhaald op initiatiefnemer. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Preventief toezicht/afstemming met Nuenen

Het voorstel valt niet onder het Financieel Toezicht en dient daarmee niet afgestemd en goedgekeurd te worden door de fusiegemeente en de Provincie conform het Aanwijzingsbesluit. Het voorstel heeft geen (financiële) impact op de nieuwe gemeente die na de fusie ontstaat.

**Communicatie**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. 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. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het bestemmingsplan, ligt ook de omgevingsvergunning voor beroep ter inzage.

De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. Ook worden zij geïnformeerd over de beroepsmogelijkheden.

Planning en uitvoering

Daags na vaststelling kan het college de omgevingsvergunning verlenen voor de gecoördineerde omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan en de samenhangende besluiten worden tegelijkertijd bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Alle besluiten worden als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij RvS) openstaat voor belanghebbenden.

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:

- Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Bestemmingsplan 'IV Limbeek-Woenselse Watermolen (De Bunker)'
- Ingediende zienswijzen

- De bijlagen worden meegestuurd
- De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 oktober 2018;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 20 november 2018;

- dat het ontwerp bestemmingsplan "IV Limbeek-Woenselse Watermolen (De Bunker", en het ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning ontwikkeling Bunkertoren met inachtneming van het bepaalde in en krachtens als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling) en de gemeentelijke coördinatieverordening ten behoeve van de voorbereiding en bekendmaking van de met elkaar samenhangende besluiten is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning herontwikkeling Bunkertoren in digitale vorm gedurende de periode van donderdag 14 juni 2018 tot en met woensdag 25 juli 2018 voor iedereen ter inzage hebben gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat er vier zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ontwikkeling Bunkertoren zijn ontvangen;
- dat de zienswijzen tijdig zijn ontvangen en dat deze ontvankelijk zijn;
- dat de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' ongegrond worden verklaard;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de gemeentelijke coördinatieregeling, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en het Bouwbesluit

besluit:

- 1 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:

Regels:

- Wijziging van artikel 3.1.1 onder r: 50 m² vervangen door 75 m²;
- Verwijderen lid 3.2.1 'een afwijking van het...'
- Verwijderen artikel 3.3 (oude nummering) *Afwijken bouwregels*;
- Wijziging van artikel 3.4 lid b *Specifieke gebruiksregels* naar artikel 3.3 lid b *Specifieke gebruiksregel*:
Het is verboden om in de bestaande situatie de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een toename van de autoparkeerbehoefte conform de Nota Parkeernormen 2016;
- Bijlage 2 van de regels vervangen door het vastgestelde besluit hogere waarden Wet geluidhinder;

- 2 Reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;

- 3 De zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' ongegrond te verklaren;
- 4 Het bestemmingsplan "IV Limbeek-Woenselse Watermolen (De Bunker" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80318-0201.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 september 2018 alsmede een papieren versie van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 5 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 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 27 november 2018.

J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**behorende bij het bestemmingsplan 'IV Limbeek-Woenselse
Watermolen (De Bunker)'**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
september 2018

3482110

september 2018 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - behorende bij het bestemmingsplan 'IV Limbeek-
Woenselse Watermolen (De Bunker)'
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

september 2018

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 3 Ambtshalve wijzigingen	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan 'IV Limbeek-Woenselse Watermolen (De Bunker)'.

Aanleiding tot dit bestemmingsplan is de (her)ontwikkeling van de projectlocatie de 'Bunkertoren' aan de John F. Kennedylaan in Eindhoven. De oorspronkelijke bebouwing staat inmiddels leeg. Het betreft een markante plek aan een van de toegangswegen naar het centrum van Eindhoven, gelegen ter hoogte van het terrein TU/e- Campus. De (her)ontwikkeling zorgt voor een opwaardering van een bijzondere plek in Eindhoven met behoud van een markant en vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol object. Het project de 'BunkerToren' betreft de realisatie van 210 gestapelde woningen alsmede 3.000 m² bvo geschikt voor kantoren en 1.000 m² bvo voor horeca.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'IV Limbeek-Woenselse Watermolen (De Bunker)' 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 Eindhoven. Zij zijn geïnformeerd over (de terinzagelegging van) dit plan. Verder zijn meerdere informatieavonden georganiseerd voor de bewoners woonachtig rondom de Bunker, de laatste was op 31 mei 2018.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een reactie in te dienen is in het weekblad Groot Eindhoven van 14 juni 2018 gepubliceerd, alsmede op de gemeentelijke website en Staatscourant. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke coördinatieverordening maken het mogelijk dat de verschillende besluiten die genomen moeten worden en plannen die vastgesteld moeten worden om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken tegelijk worden voorbereid en bekendgemaakt.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De coördinatieregeling is van toepassing op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

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 zijn binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste wijze ingediend. Wij achten de zienswijzen derhalve ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen richten zich tegen zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp omgevingsvergunning.

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 ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

	Naam	Adres	Datum verzonden	Datum ontvangst
1	Bewoner Bisschopsmolen Eindhoven		25 juli 2018	25 juli 2018
2	Bewoner Bisschopsmolen Eindhoven		10 juli 2018	11 juli 2018
3	Bewoner Bisschopsmolen Eindhoven		23 juli 2018	27 juli 2018
4	DAS rechtsbijstand, Den Bosch, namens persoon X met zicht op de Bunker	Onderwijsboulevard 206-224, 5233 DJ, Den Bosch	23 juli 2018	24 juli 2018

2.2. samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

■ Zienswijze 1

→ *Zienswijze 1.1:*

De woontoren komt op korte afstand van de woning aan de Bisschopsmolen te liggen met grote impact op het straatprofiel en zorgt daarmee voor een waardedaling van de koopwoning

Standpunt gemeente zienswijze 1:

De afstand van de te realiseren nieuwbouw tot de woning van reclamant bedraagt tenminste 30 meter. Dat is een ruime maar aanvaardbare afstand in stedelijke gebieden gezien de situering en de hoogte van de betreffende bebouwing (woningen aan de Bisschopsmolen versus nieuw te realiseren hoge Bunkertoren).

Reclamant heeft niet gemotiveerd wat de impact is op het straatprofiel van de Bisschopsmolen. De situering van de te realiseren woontoren heeft echter geen nadelige gevolgen voor straatprofiel.

Voor zover reclamant van mening is dat er sprake is van een waardedaling van zijn woning dan staat het reclamant vrij een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen ten gevolge van een onherroepelijke planologische maatregel. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Parkeren

→ *Zienswijze 1.2*

Omdat de te realiseren parkeerplaatsen in het bouwplan voldoende mogelijkheid biedt om te voorzien in de parkeerbehoefte, wordt verzocht geen parkeervergunning af te geven aan toekomstige bewoners, gebruikers, bedrijven en medewerkers van bedrijven van de Bunkertoren.

Standpunt gemeente:

De gemeente Eindhoven beschikt over een onlangs vastgesteld 'Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing'. De ondergrondse parkeergarage in de 'Bunkertoren' biedt ruimte aan 98 parkeerplaatsen.

Dit paraplubestemmingsplan wordt gebruikt bij de invulling van bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan en de omgevingsvergunning).

Om te voorkomen dat functies die beschikken over eigen parkeergelegenheid of die het parkeren oplossen door toepassing van de mobiliteitscorrectie, houdt de gemeente een POET-overzicht (Parkeren op eigen terrein) bij. Het doel van dit POET-overzicht is dat wordt voorkomen dat vaste gebruikers en/of bezoekers van dergelijke functies parkeren in het openbare gebied dat primair voor anderen bestemd is. Het verlenen van parkeervergunningen aan functies die op dit POET-overzicht staan wordt daarmee uitgesloten of beperkt. Voor de planontwikkeling van de Bunkertoren wordt dit beleid toegepast.

Er zijn nog enkele vergunninghouders gebieden in Eindhoven maar vergunninghoudersparkeren wordt niet meer toegepast.

In Eindhoven willen we parkeerplaatsen zo efficiënt mogelijk benutten en bij betaald parkeren is dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Om te voorkomen dat wijkvreemde bezoekers alsnog in de wijk gaan parkeren zijn verschillende maatregelen denkbaar zoals het opheffen van het dagtarief of het verhogen van het uurtarief.

→ *Zienswijze 1.3*

Tijdens bewonersbijeenkomsten is toegezegd door de gemeente Eindhoven dat er gekeken zou worden om betaald parkeren om te zetten naar parkeren voor vergunninghouders.

Standpunt gemeente:

Deze veronderstelling is niet juist. Tijdens een bewonersbijeenkomst heeft een medewerker van de gemeente Eindhoven aangegeven op welke wijze bewoners zelf betaald parkeren kunnen aanvragen bij de gemeente en welke spelregels daar voor gelden. Er is nimmer een toezegging gedaan door de gemeente om betaald parkeren om te zetten naar parkeren voor vergunninghouders nabij het plangebied van de Bunker/Bisschopsmolen. Er zal geen vergunninghouder gebied voor parkeren van kracht worden.

→ *Zienswijze 1.4*

In verband met de aanwezig parkeerdruk is het niet wenselijk dat parkeervakken aan de oostzijde van de straat (te lezen Bisschopsmolen) verdwijnen.

Standpunt gemeente:

De gemeente Eindhoven heeft momenteel geen plannen om parkeervakken aan de oostkant van de Bisschopsmolen te onttrekken aan de openbaarheid. De directe omgeving van de Bunkertoren wordt omgevormd tot een aantrekkelijke groene parkomgeving. De herinrichting van de Bisschopsmolen wordt hierin meegenomen. Daarbij is het laten vervallen van enkele parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Bisschopsmolen niet uit te sluiten om een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren. De voortzetting van vergroening en ontharding van het plangebied verdient de voorkeur boven het in stand houden van enkele openbare parkeervoorzieningen.

→ *Zienswijze 1.5*

Reclamant heeft vraagtekens bij de invulling van de parkeernormen. Uit de stukken blijkt niet wat de exacte aantallen zijn. Men vraagt om de rechtvaardiging voor het schrappen van 44 parkeerplaatsen door het toevoegen van 11 deelauto's.

Standpunt gemeente:

Het college heeft in mei 2016 de nota 'Parkeernormen 2016' vastgesteld (gemeentebblad 2016, nummer 2016.041). In deze nota zijn de parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze normen en het daarbij horende beleid is toegepast op de beoogde planontwikkeling en beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan.

Voor het voorliggende plan zijn normen van belang, uitgaande van de locatie in de schilwijk en enkel niet grondgebonden woningen, waarbij zowel rekening is gehouden met bewoners- als bezoekers parkeren. Hieronder is de normatieve parkeerbehoefte in beeld gebracht voor de projectlocatie.

Parkeernormen wonen:

Functie wonen in zone Schilwijk	Norm	Aantal woningen	Behoeft bewoners	Norm bezoekers	Behoeft bezoekers
Niet-grondgebonden woning (klein) tot en met 60 m ²	0,5	46	23	0,3	13,8
Niet-grondgebonden woning (middel) 60 -120 m ²	0,6	140	84	0,3	42
Niet-grondgebonden woning (groot) 60 -120 m ²	0,9	24	21,6	0,3	7,2
<i>Totaal</i>		210	128,6		63

Parkeernormen overige functies:

De nota 'Parkeernormen 2016' kent een overzicht van de parkeernormen voor de overige functies in de Schilwijk. Voor het grand-café (1.000 m² bvo) is uitgegaan van 500 m² bvo voor de café-functie en 500 m² bvo voor de restaurant-functie. De kantoorfunctie betreft kantoren zonder baliefunctie (administratief/zakelijk).

Functie grand-café en kantoren in zone Schilwijk	Norm	bvo's	Behoeft	Aandeel bezoekers	Aandeel personeel
Kantoor (zonder baliefunctie per 100 m ² bvo)	1,3	3.000 m ²	39	5% (=2)	95% (37)
Restaurant (per 100 m ² bvo)	8	500 m ²	40	80% (=32)	20% (=8)
Café (per 100 m ² bvo)	4	500 m ²	20	90% (=18)	10% (=2)
<i>Totaal</i>			99	52	47

Op basis van eerder voornoemd parkeerbeleid kan de gemeente een mobiliteitscorrectie toepassen afhankelijk van een aangedragen mobiliteitsplan. In casu is er een mobiliteitsplan ingediend en goedgekeurd door de gemeente. Hierin wordt voor deelauto's binnen de gemeente een reductie van 5 reguliere parkeerplaatsen op 1 deelauto toegepast. Aangezien 1 deelauto ook gestald moet worden en daardoor 1 parkeerplaats inneemt is voor 11 deelauto's de totale mobiliteitsreductie 44 reguliere parkeerplaatsen.

→ *Zienswijze 1.6*

Hoe gaat de gemeente om met gebruikers en bezoekers van de Bunkertoren die buiten het plangebied gaan parkeren. Ook het aantal parkeervakken aan de oost- en westzijde van de Bisschopsmolen mogen niet verminderen.

Standpunt gemeente:

Om te voorkomen dat bewoners en gebruikers van de Bunkertoren gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen in de bestaande situatie, kan een betaald parkeersysteem worden geïntroduceerd en gecombineerd met een parkeervergunning voor bewoners van de wijk, waarvoor de bewoners en gebruikers van de Bunkertoren niet in aanmerking komen. Een dergelijk parkeersysteem dient echter wel door de bewoners in de wijk zelf aangevraagd te worden. Ervaringen in andere buurten binnen Eindhoven waar betaald parkeren is ingevoerd hebben aangetoond dat dit een effectieve werking heeft op parkeeroverlast. Het introduceren van betaald parkeren valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

→ *Zienswijze 1.7*

Het groter wordende parkeerprobleem zorgt voor een waardedaling van de woning.

Standpunt gemeente:

Het bestemmingsplan ziet toe op een parkeeroplossing op eigen terrein. Er is voortsnog geen aanleiding om te concluderen dat het project 'bunkertoren' bijdraagt aan het parkeerprobleem in de omliggende buurt. Vanuit ruimtelijk en functioneel perspectief is er een kwalitatieve verbetering van het plangebied gecreëerd met de komst van de Bunkertoren. Er komt een parkeergarage onder de Bunkertoren.

Bij een planschadebeoordeling dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime. Het is de vraag of parkeerproblemen in de omliggende buurt kunnen leiden tot planschade.

Indien er sprake is van een herziening van een bestemmingsplan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om toekenning van een tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend.

Groenvoorzieningen

→ *Zienswijze 1.8*

Reclamant vraagt om borging van juridisch-planologisch invulling ten aanzien van het groenplan in het plangebied. Het groen dient zo te onderhouden worden dat er ook in de avonduren een veilige omgeving wordt nagestreefd.

Standpunt gemeente:

De gemeente en ontwikkelaar hebben de wens uitgesproken om het gebied rondom de Bunkertoren in te richten tot een park. Daarvoor is een landschapsontwerp opgesteld, dat de basis vormt voor de concrete herinrichting van het gebied, waarbij zowel gronden in eigendom van de ontwikkelaar als van de gemeente betrokken worden. Zowel de ontwikkelaar (vanuit de verkoop en verhuur optiek) als de gemeente (creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied in de vorm van een park) hebben een belang bij de uitvoering van het landschapsontwerp. Het bestemmingsplan biedt hiertoe de mogelijkheden en de uitvoering is geborgd in de anterieure overeenkomst. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat het beoogde landschapsontwerp niet wordt uitgevoerd.

→ *Zienswijze 1.9*

Reclamant verwacht dat de aankleding van de parkomgeving rondom de Bunkertoren tevens een visuele compensatie biedt voor de impact die de bewoners aan de Bisschopsmolen ervaren door de komst van de Bunkertoren.

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.8

→ *Zienswijze 1.10*

Omdat er reeds op 200 meter al een speeltuin is gelegen, wordt verzocht geen nieuwe speelgelegenheden binnen het plangebied van de Bunkertoren aan te leggen. Dit zorgt voor voldoende rust.

Standpunt gemeente:

In een parkachtige omgeving past een speelplek en het geeft het park meer verblijfswaarde. De exacte inrichting van het gebied wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar via een inrichtingsplan. Het definitieve inrichtingsplan zal opgesteld worden in samenspraak met de omwonenden.

→ *Zienswijze 1.11*

Reclamant stelt dat er geen waarborgen zijn ten aanzien van de uiteindelijke (her)inrichting van de Bisschopsmolen, het groen, de parkeervakken en een eventuele uitbreiding van de tuinen aan de voorzijde van de huizen aan de westzijde van de Bisschopsmolen.

Standpunt gemeente:

Zowel vanuit de gemeente als de ontwikkelaar is de wens uitgesproken om het gebied rondom de Bunkertoren in te richten als een park. Daarvoor is een landschapsontwerp opgesteld, dat de basis vormt voor de concrete herinrichting van het gebied, waarbij zowel gronden in eigendom van de ontwikkelaar als van de gemeente betrokken worden. De openbare ruimte van de Bisschopsmolen is onderdeel van de landschappelijke invulling. Het is niet uitgesloten dat bij het definitieve ontwerp het bestaande straatprofiel van de Bisschopsmolen wordt gewijzigd en onderdeel wordt van de groene invulling op het perceel van de Bunkertoren. De bestaande parkeervoorzieningen aan de oostzijde van de Bunkertoren vervalt daarbij, zodat het verschil in hoogte in maaiveld kan worden opgevangen. Parkeervoorzieningen zullen aan de westzijde in het straatprofiel opnieuw worden ingepast. De verblijfsruimte blijft echter openbaar gebied en krijgt tevens een functie voor het bestemmingsverkeer (verkeersontsluiting voor woningen in de wijk). Er zal geen sprake zijn van het herinrichten c.q. uitbreiden van particuliere voortuinen voor de woningen aan de Bisschopsmolen.

Verkeersveiligheid

→ *Zienswijze 1.12*

Door de toename van het aantal verkeersbewegingen in de wijk leidt dit tot een verkeersonveilige situatie.

Standpunt gemeente:

Rondom het plangebied is de John F. Kennedylaan (50 km/u) aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. De overige wegen nabij het plangebied zijn erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zoals de Bisschopsmolen.

De toegang tot de parkeergarage is gesitueerd aan de Vincent van de Heuvellaan. Het merendeel van de vervoersbewegingen van de bewoners en gebruikers van de Bunkertoren zal derhalve afgewikkeld worden vanuit de John F. Kennedylaan en de Veldmaarschalk Montgomerylaan via de Vincent van de Heuvellaan naar de ondergrondse parkeergarage en zal niet plaatsvinden in de wijk. Het project Bunkertoren leidt niet tot een noemenswaardige toename van verkeersbewegingen in de wijk.

Luchtkwaliteit

→ *Zienswijze 1.13*

Door het (vracht)verkeer alsmede door het laden en lossen voor de ingang verslechtert de luchtkwaliteit door extra uitstoot van fijnstof.

Standpunt gemeente:

Vervoersbewegingen door gemotoriseerd verkeer veroorzaken helaas altijd uitstoot van fijnstof voor zover het auto's betreft die gebruik maken van fossiele brandstoffen en hebben diensgevolge invloed op de luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.4) is het effect van de voorgenomen planontwikkeling ten aanzien van de luchtkwaliteit beschreven. Na toetsing wordt geconcludeerd, dat zowel in de bestaande situatie als in de toekomstige situatie (na realisatie van de Bunkertoren) voldaan wordt aan de wettelijke normen en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Schaduw-werking

→ *Zienswijze 1.14*

Door de hoogbouw zal er aanzienlijke slagschaduw ontstaan over de omliggende woningen (minder licht in huis en ongewenste schaduw in de tuin). Uit de besluitvorming volgt niet welke norm ten grondslag ligt aan deze besluitvorming.

Standpunt gemeente:

Op 10 januari 2017 heeft het college van B&W van Eindhoven (Gemeentebblad van Eindhoven 2017, nr 009).beleidsregels vastgesteld voor bezonning van woningen. Het college hanteert ten aanzien van het aantal zonuren per dag in een woning in beginsel een minimum van 2 uren in de periode van 19 februari t/m 21 oktober. Dit is gebaseerd op de lichte TNO norm voor bezonning.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een uitspraak op 9 mei 2018 (ECLI: NL:RVS:2018:1515), bepaald, dat ten aanzien van daglichttoetreding geen wettelijke normen bestaan die zien op een minimaal aantal zonuren per dag in een woning. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan de gemeente.

Door middel van een bezonningstudie is inzicht gegeven in de effecten van schaduwwerking van de te realiseren Bunkertoren (zie paragraaf 3.18) op de planlocatie aan de John F. Kennedylaan. Gelet op de beperkte jaarperiode en duur van de schaduwwerking (uitsluitend het ochtenddeel) is een dergelijke beperking niet dusdanig dat hierdoor hinder ontstaat die voor de reclamant als onrechtmatig moet worden gekwalificeerd.

Windhinder

→ *Zienswijze 1.15*

Het windonderzoek beperkt zich tot alleen de begane grond, maar moet toegepast worden op de hogere bouwlagen. Extra windoverlast kan een waardedaling van de woning tot gevolg hebben.

Standpunt gemeente:

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) simulaties is een onderzoek gedaan naar de te verwachten windhinder rondom de nieuw te

bouwen Bunkertoren (zie Bijlage 7 Windhinderonderzoek Bunkertoren).

In het windonderzoek wordt de mate van aanvaardbaarheid van de te verwachten windhinder en het windgevaar beoordeeld ten aanzien van de verblijfsruimten zoals (voor)tuin en openbaar gebied en/of balkons. De inpandige verblijfsruimten in de woning worden daar niet toe gerekend.

De resultaten met veelvuldige vegetatie, zoals voorzien op de aangeleverde bouwplannen, geven aan dat een overwegend goed windklimaat te verwachten is binnen alle activiteitenklassen (doorlopen, slenteren en langdurig zitten). Rondom de Bunkertoren is er nergens een beoordeling slecht. Uit de berekeningen blijkt dat er volgens het gevaarcriterium in de NEN 8100 geen risico is op windgevaar.

Wij zijn van mening dat er sprake is van een goed windklimaat. Het is dan ook niet aannemelijk dat het windklimaat rondom de Bunkertoren leidt tot waardevermindering van de woning.

Indien er sprake is van een herziening van een bestemmingsplan staat het reclamant altijd vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om toekenning van een tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening te doen.

Privacy en aantasting van het leefklimaat

→ *Zienswijze 1.16*

Het bouwplan voor de Bunkertoren vermindert het woongenot en privacy en leidt tot waardedaling van de woning van reclamant.

Standpunt gemeente:

Er is vanuit de woning van reclamant (begane grond en verdieping) geen sprake van een 'vrij' uitzicht op de omgeving aangezien de hoogte van de bestaande bebouwing op het te ontwikkelen perceel het vrije uitzicht al verhindert. Door de realisatie van de woontoren ontstaat er een nieuwe situatie. Dit is echter niet ongebruikelijk daar reclamant in een binnenstedelijke omgeving woont waarbij blijvend recht op een 'vrij' uitzicht niet een vaststaand gegeven is. Een dergelijk uitzicht bezien van de situatie van reclamant is in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie niet zodanig dat deze als onaanvaardbaar moet worden aangemerkt.

De afstand van de te realiseren nieuwbouw tot de woning van reclamant bedraagt tenminste 30 meter. Dat is een ruime en aanvaardbare afstand in stedelijke gebieden gezien de situering en de hoogte van de betreffende bebouwing (woningen aan de Bisschopsmolen versus nieuw te realiseren Bunkertoren). Deze afstand is dermate groot, dat daardoor de inbreuk op de privacy op de woning van reclamant als zeer beperkt mag worden beschouwd. Daarnaast zal de beplanting in het park die in ruimte voor de Bunkertoren wordt aangebracht belemmerend werken ten aanzien van inkijk in de woning van reclamant. Opgemerkt wordt dat volgens het Burgerlijk Wetboek er pas sprake is van onrechtmatige hinder indien binnen een afstand van 2 meter van een naastgelegen perceel vensters worden geplaatst die uitzicht hebben op het perceel. Er is dan ook in onderhavige situatie geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy en daarmee van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van reclamant.

Indien er sprake is van een herziening van een bestemmingsplan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om toekenning van een tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend.

■ **Zienswijze 2**

→ *Zienswijze 2.1*

Omdat de te realiseren parkeerplaatsen in het bouwplan voldoende mogelijkheid biedt om te voorzien in de parkeerbehoefte, wordt verzocht geen parkeervergunning af te geven aan toekomstige bewoners, gebruikers, bedrijven en medewerkers van bedrijven van de Bunkertoren

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.2

→ *Zienswijze 2.2*

Reclamant vraagt om borging van juridisch-planologisch invulling ten aanzien van het groenplan in het plangebied. Het groen dient zo te onderhouden worden dat er ook in de avonduren een veilige omgeving wordt nagestreefd.

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.8

→ *Zienswijze 2.3*

De verkeersveiligheid in de wijk neemt af doordat de hoeveelheid verkeersbewegingen in de wijk toeneemt door de realisatie van de Bunkertoren.

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.12

→ *Zienswijze 2.4*

Door het (vracht)verkeer alsmede door het laden en lossen voor de ingang verslechtert de luchtkwaliteit door extra uitstoot van fijnstof.

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.13

→ *Zienswijze 2.5*

Door de hoogbouw zal er aanzienlijke slagschaduw ontstaan over de omliggende woningen (minder licht in huis en ongewenste schaduw in de tuin).

Standpunt gemeente

Zie antwoord bij 1.14

→ *Zienswijze 2.6*

Reclamant kan extra overlast door wind ervaren zoals aangetoond in het document 'Ambitieniveau Windklimaat' voor de Bunker

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.15

■ **Zienswijze 3**

→ *Zienswijze 3.1*

Het uitzicht van reclamant wordt enorm beperkt gezien de beoogde projectie van het 100 meter hoge woontorengebouw op minder dan 30 meter van de woning van reclamant. Dit geldt zowel vanuit de woning zelf als vanuit de tuin.

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.16

→ *Zienswijze 3.2*

Het bouwplan voor de Bunkertoren vermindert het woongenot, uitzicht en privacy voor de omliggende woningen.

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.16

→ *Zienswijze 3.3*

Reclamant ondervindt slagschaduw over zijn/haar woning met name in de zomerperiode in de ochtend (minder licht en ongewenste schaduw in de tuin).

Standpunt gemeente:
Zie antwoord bij 1.14

→ *Zienswijze 3.4*
Door de toename van het aantal verkeersbewegingen in de wijk leidt dit tot een verkeersveilige situatie.

Standpunt gemeente:
Zie antwoord bij 1.11

→ *Zienswijze 3.5*
Door het (vracht)verkeer alsmede door het laden en lossen voor de ingang verslechtert de luchtkwaliteit door extra uitstoot van fijnstof.

Standpunt gemeente:
Zie antwoord bij 1.13

Parkeren

→ *Zienswijze 3.6*
Reclamant verwacht parkeerproblemen met de ingecalculeerde parkeervoorzieningen. Volgens het CBS heeft een huishouden gemiddeld 0,8 personenauto's en moeten de huishoudens in de toren zo'n 169 parkeerplaatsen nodig hebben.

Standpunt gemeente:
Zie antwoord bij 1.5

→ *Zienswijze 3.7*
Het is voor reclamant onduidelijk waarop de correctie ten aanzien van de parkeerbehoefte op gebaseerd is vanwege het gebruik van 11 deelauto's.

Standpunt gemeente:
Zie antwoord bij 1.5

→ *Zienswijze 3.8*
Reclamant betwijfeld of gebruik gemaakt gaat worden van de deelauto's aangezien het concept met deelauto's nog niet geïntegreerd is in het dagelijks leven in Eindhoven.

Standpunt gemeente:
Op Philips Lighting, Strijp S en NS station wordt veelvuldig gebruik gemaakt van deelauto's. Daarnaast staan er ongeveer 15 greenwheels deelauto's in de stad, en zijn er in ieder geval veel ontwikkelingen "in wording" waar met deelauto's gewerkt zal gaan worden. Deelauto's zijn in een dichtbevolkte stad als Eindhoven wel de toekomst en maakt deel uit van duurzame mobiliteit. Duurzame mobiliteit richt zich vooral op smart mobility, elektrisch rijden en bevorderen van fietsen, ov en deelvervoer. Duurzame mobiliteit is een van de belangrijkste speerpunten van de gemeente Eindhoven.

→ *Zienswijze 3.9*
Reclamant stelt dat het aantal van 97 parkeervoorzieningen ontoereikend zal zijn voor bewoners en gebruikers van het gebouw.

Standpunt gemeente:
Zie antwoord bij 1.5

→ *Zienswijze 3.10*

Reclamant verwacht dat bezoekers van de Bunkertoren vaker in de wijk Woenselse Watermolen zullen parkeren dan bij de Kennispoort en het Kennedyplein. Het niet verlenen van een parkeervergunning zal het probleem niet oplossen.

Standpunt gemeente:

Het al dan niet parkeren van bezoekers in de wijk (Woenselse Watermolen) wordt vooral bepaald door het gedrag van potentiële autoparkeerders. Indien een gebied aantrekkelijk is om te parkeren (bijvoorbeeld vanwege het ontbreken van een betaald parkeren regime) zal dit van invloed zijn op het parkeergedrag. Het invoeren van betaald parkeren kan bijdragen aan een ander parkeergebruik door gebruikers van de Kennispoort en het Kennedyplein. Bewoners en personeel krijgen geen parkeervergunning om elders te parkeren dan in de daartoe aangewezen parkeergarage (zie antwoord bij 1.2). Desondanks kan niet voorkomen worden dat men gebruik maakt van openbare parkeerplaatsen. Het parkeergedrag van werknemers uit de omgeving valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

→ *Zienswijze 3.11*

Volgens reclamant ontbreekt een zorgvuldige besluitvorming en een goede motivering ten aanzien van het aspect parkeren.

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.5

→ *Zienswijze 3.12*

Volgens reclamant heeft de landschappelijke inpassing met veel bomen en ander groen geen vertaling gekregen in de plankaart of de regels. Reclamant verzoekt ter borging ervan een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor al het groen, zodat dit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Standpunt gemeente:

Het park is vertaald in het bestemmingsplan. Binnen de bestemmingen Gemengd en Groen zijn groenvoorzieningen toegestaan. Het bestemmingsplan doet echter geen uitspraak over de inrichting met bomen en planten. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar heeft belang bij een deugdelijk aanplant en onderhoud van de groenvoorzieningen. Over het onderhoud zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar. Zowel gemeente als ontwikkelaar zal erop toezien dat de uitvoering van deze afspraken wordt nagekomen. Over de feitelijke inrichting van de buitenruimte (park) vindt overleg en afstemming plaats tussen omwonenden, ontwikkelaar en gemeente. Het creëren van een veilige en overzichtelijke omgeving heeft daarin volledige aandacht.

→ *Zienswijze 3.13*

Het onderhavige nieuwe bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van de woningen aan de Bisschopsmolen.

Standpunt gemeente:

Het toevoegen van extra woningen, kantoorvoorzieningen, een horecagelegenheid en een park levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk Woenselse Watermolen. De oude Bunker verkeerde al jaren in slechte staat met achterstallig onderhoud en veel geluidsoverlast voor omwonenden (door gebruikers- studenten).

Voor zover er sprake zou zijn van een sterke waardevermindering van de woning van reclamant zal dit aangetoond dienen te worden door middel van een taxatie van de te verwachten waardevermindering in het kader van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vooralsnog is geen aanleiding om vanwege dit aangedragen aspect door reclamant het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel anderszins in gewijzigde vorm vast te stellen.

■ Zienswijze 4

→ Zienswijze 4.1

Reclamant ondervindt schaduwwerking op de woning vlakbij het plangebied en het daarbij behorende balkon rond 21 maart en 23 september omstreeks 09.00 uur. Hiermee is onvoldoende rekening gehouden bij de besluitvorming. Aan de TNO norm wordt niet voldaan, omdat de twee uur zonlicht in de ochtend wordt weggenomen.

Standpunt gemeente:

Zien antwoord bij 1.14

→ Zienswijze 4.2

Het windonderzoek beperkt zich tot alleen de begane grond, maar moet toegepast worden op de hogere bouwlagen en balkons. Motivering hiervan ontbreekt.

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.15

→ Zienswijze 4.3

Reclamant geeft aan dat er een vermoeden is dat betreffende gronden van de Bunkertoren niet geschikt zou zijn voor een bouwwerk van dit formaat vanwege hydrologische aspecten (natte gronden).

Standpunt gemeente:

Hydrologisch gezien doen er zich in de ondergrond van Eindhoven geen situaties voor die het bouwen van een toren op deze locatie technisch onmogelijk maken.

→ Zienswijze 4.4

Volgens reclamant heeft de landschappelijke inpassing met veel bomen en ander groen geen vertaling gekregen in de plankaart of de regels. Reclamant verzoekt ter borging ervan een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor al het groen, zodat dit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.8.

→ Zienswijze 4.5

Reclamant stelt vraagtekens bij de invulling van de parkeernormen. Door het toevoegen van 11 deelauto's, mogen liefst 44 parkeerplaatsen worden geschraapt. Onduidelijk is waar deze correctie op gebaseerd is. Ook is onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen daadwerkelijk zullen worden opgevangen in Parking Kennedyplein en hoe de gemeente wil waarborgen dat bezoekers in de parkeergarage parkeren en niet in de wijk.

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.2 en 1.5

→ Zienswijze 4.6

Reclamant is van oordeel dat er sprake is van een inbreuk op de privacy en verstoring van het uitzicht aangezien de balkons en ramen van de toekomstige woningen in de Bunkertoren direct uitzicht hebben op c.q. in het zicht staan van de woning met balkon van reclamant.

Standpunt gemeente:

Zie antwoord bij 1.16

Algehele conclusie

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

Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen

Regels

1. Wijziging van artikel 3.1.1 onder r: *50 m²* vervangen door *75 m²*;
2. Verwijderen lid 3.2.1 *'een afwijking van het...'*
3. Verwijderen artikel 3.3 (oude nummering) *Afwijken bouwregels*;
4. Wijziging van artikel 3.4 lid b *Specifieke gebruiksregels* naar artikel 3.3 lid b
Specifieke gebruiksregel:
Het is verboden om in de bestaande situatie de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een toename van de autoparkeerbehoefte conform de Nota Parkeernormen 2016;
5. Bijlage 2 van de regels vervangen door het vastgestelde besluit hogere waarden Wet geluidhinder;



OMGEVINGSVERGUNNING

John F Kennedylaan 3
Zaaknummer V17/31928
Bag-document 1396231
Datum: 13 december 2018.

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 21 december 2017 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van Bunkertoren B.V..

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

Het realiseren van een woontoren, kantoren en een grand café aan de John F. Kennedylaan 3 kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie K nummer 1250.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V17/31928.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende in de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteiten.

- Bouwen
- Kappen van een boom

Coördinatieregeling

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke coördinatieverordening maken het mogelijk dat de verschillende besluiten die genomen moeten worden en plannen die vastgesteld moeten worden om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken tegelijk worden voorbereid en bekend gemaakt. De aanvrager heeft op grond van de coördinatieverordening verzocht om naast de vereiste herziening van het bestemmingsplan ook de ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning gecoördineerd te behandelen.

Zienswijze

14 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.



Tijdens de genoemde termijn is het voor een belanghebbende mogelijk geweest om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp omgevingsvergunning. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop vindt u in de bijlagen.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor het aangevraagde project, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wabo.

Voorschriften

Tevens verbinden wij aan deze vergunning voorschriften. Dit zijn de voorwaarden waar u aan moet voldoen bij de uitvoering van uw project.

Motivering

De motivering vindt verderop in dit besluit.

Stuurt u ons aanvullende gegevens

We hebben nog een aantal gegevens van u nodig. Namelijk:

- De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk, schaal 1 op 1:100;
- Veiligheidsplan;
- Monsters voor Welstand;
- Berekening van de benzeenemissie.

Stuurt u ons deze gegevens op tijd

Zorgt u ervoor dat u dat doet uiterlijk drie weken voordat u start met het werk. Daarmee voorkomt u dat het werk vertraging oploopt. U kunt namelijk pas beginnen met de uitvoering van uw plan nadat wij de ingediende gegevens hebben goedgekeurd.

U levert de gegevens aan via het Omgevingsloket Online (OLO)

Noemt u daarbij altijd het onderwerp en zaaknummer. Wij kunnen de aanvraag dan zo snel mogelijk beoordelen. Mocht u problemen hebben met de indiening via het OLO, neemt u dan contact op met de bouwinspectie via telefoonnummer 14040.



Samenhang

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de informatie met een stempel (gewaarmerkte documenten) en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

ing. E.A.M. Rooijackers
hoofd afdeling vergunningen



Inhoudsopgave

Bouwen	4
Motivering besluit	13
Het kappen van bomen	16
Overzicht documenten die bij dit besluit horen	21
Vastgesteld (bouw)kosten	22

De bovenstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.



Bouwen

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

Welstand

Overleggen van monsters

U overlegt aan ons een aantal monsters voordat u begint met het verwerken van het materiaal.

Wij moeten de monsters namelijk eerst goedkeuren. Denkt u daarbij aan monsters van de gevels, daken, terreinafscheiding, etc. Let erop dat u de monsters voorziet van:

- naam
- kleur
- typenummer
- eventueel fabrikant
- zaaknummer

dan kunnen wij de monsters op een juiste manier beoordelen. Als u hierover nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met het secretariaat van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Bestemmingsplan

Geluid

De woningen waarvoor in het rapport van van Rho adviseurs voor leefruimte, rapportnummer 20161446, d.d. 17 mei 2018 hogere waarden zijn gegeven en die in het hogere waardenbesluit zijn vastgesteld moeten worden voorzien van een geluidluwe gevel.

Horeca

De horecabedrijven moeten passen in bijlage 1 van het bestemmingsplan 'IV Limbeek-Woenselse Watermolen (De Bunker)'.

Parkeren

De totale ontwikkeling heeft voor:

- de woonfunctie een parkeervraag van minimaal 129 parkeerplaatsen voor bewoners (avond/nacht - maatgevend moment) en 63 parkeerplaatsen voor bezoekers (avond/nacht - maatgevend moment). Met toepassing van reductie (11 deelauto's voor de bewoners) wordt de parkeervraag voor bewoners 85 parkeerplaatsen;
- de kantoorfunctie met 1.300 m² (bvo) een parkeervraag van 39 parkeerplaatsen, waarvan 37 voor werknemers (overdag) en 2 voor bezoekers;
- de horecavoorziening (restaurant/café) met 1.000 m² (bvo) een parkeervraag van 60 parkeerplaatsen, waarvan 10 parkeerplaatsen voor personeel (avond - maatgevend moment) en 50 parkeerplaatsen voor bezoekers.



Parkeernormen wonen

Functie wonen in zone Schilwijk	Norm	Aantal woningen	Behoeft bewoners	Norm bezoekers	Behoeft bezoekers
Niet-grondgebonden woning (klein) tot en met 60 m ²	0,5	46	23	0,3	13,8
Niet-grondgebonden woning (middel) 60 -120 m ²	0,6	140	84	0,3	42
Niet-grondgebonden woning (groot) 60 -120 m ²	0,9	24	21,6	0,3	7,2
Totaal		210	128,6		63

Parkeernormen overige functies

Voor het grand-café (1.000 m² bvo) is uitgegaan van 500 m² bvo voor de café-functie en 500 m² bvo voor de restaurant-functie. De kantoorfunctie betreft kantoren zonder baliefunctie (administratief/zakelijk).

Functie grand-café en kantoren in zone Schilwijk	Norm	bvo's	Behoeft	Aandeel bezoekers	Aandeel personeel
Kantoor (zonder baliefunctie per 100 m ² bvo)	1,3	3.000 m ²	39	5% (=2)	95% (37)
Restaurant (per 100 m ² bvo)	8	500 m ²	40	80% (=32)	20% (=8)
Café (per 100 m ² bvo)	4	500 m ²	20	90% (=18)	10% (=2)
Totaal			99	52	47

Dubbelgebruik en mobiliteitscorrectie

Vastgesteld kan worden dat qua maatgevende momenten en aanwezigheidspercentages op weekdays overdag 50% van de bewoners aanwezig zal zijn, en 100% voor wat betreft de kantoorfunctie. In de avonden en weekeinden is de aanwezigheid voor woningen uiteraard (veel) hoger, maar is de aanwezigheid voor kantoren (veel) lager tot nihil. Dit betekent dat medegebruik van de parkeergarage voor kantoren en horecavoorziening (niet bezoekersdeel) denkbaar is.

Er kan een mobiliteitscorrectie plaatsvinden op grond van de mitigerende maatregelen die in het mobiliteitsplan voor het gebied worden opgenomen (waaronder 'smart mobility' oplossing alsmede gebruik van private parkeerplaatsen op korte loopafstand). Er komen 11 deelauto's in de ondergrondse parkeergarage voor de bewoners. (reductie van 5 parkeerplaatsen op 1 deelauto). Hierdoor kan een reductie worden toegepast van 44 parkeerplaatsen voor bewoners van de 'Bunkertoren' (11 deelauto's - reductie van 55 parkeerplaatsen - minus stalling van 11 wagens = 44 parkeerplaatsen).

Tevens is gesproken met de beheerder van de P1 Parking Kennedyplein en is bij schrijven van 13 oktober bevestigd dat er beschikbare parkeerplaatsen zijn op de Parking Kennedyplein op slechts 350 meter van de planlocatie voor toekomstige bezoekers van de Bunkertoren.

*Parkeergarage*

De ondergrondse parkeergarage in de 'Bunkertoren' biedt ruimte aan 98 parkeerplaatsen. Dit biedt overdag voldoende ruimte voor bewoners en het personeel van de kantoren (37 parkeerplaatsen) gelet op de aanwezigheidspercentages (zie tabel 3.1).

Categorie	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
<i>Woning</i>	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
<i>Kantoor</i>	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%
<i>Restaurant</i>	30%	40%	90%	95%	70%	100%	40%
<i>Café</i>	30%	40%	90%	85%	0	100%	45%

Tabel 3.1: aanwezigheidspercentages per functie

In de avondperiode (meest belaste moment qua parkeerdruk betreft de werkdag avond) biedt de parkeergarage ruimte aan bewoners (85 parkeerplaatsen) en het personeel van het grand-café (12 parkeerplaatsen). De parkeerbehoefte kan derhalve binnen de parkeergarage opgevangen worden.

Bezoekersparkeren (kantoren, bewoners en horecavoorziening)

Voor het bezoekersdeel van de kantoren (2 parkeerplaatsen), woningen (63) en horecavoorziening (50) wordt uitgegaan van het gebruik van parkeervoorzieningen in de directe nabijheid. Bezoekers kunnen op korte afstand van de planlocatie parkeren op de parkeervoorzieningen bij de Kennispoort (circa 150 meter) en het Kennedyplein (350 meter) die voor het bezoekersaandeel een passende parkeeroplossing kunnen aanbieden. Deze parkeergarages hebben nog voldoende restcapaciteit om de 115 parkeerplekken (normatieve behoefte) voor bezoekers te kunnen opvangen. Het gebruik van deze restcapaciteit zal door middel van een overeenkomst vastgelegd worden (met een gedwongen 'sturing' naar deze voorzieningen).

Op de planlocatie zelf (bovengronds) wordt in beperkte mate in parkeervoorzieningen voorzien. Het betreft ruimte benodigd als opstelplaats voor hulpdiensten die tevens kunnen dienen voor het laden en lossen, het ophalen/afzetten van bewoners/bezoekers. De betreffende buitenruimte dient namelijk een parkachtige uitstraling te hebben, waarbinnen openbare parkeervoorzieningen niet zonder meer wenselijk zijn.

Bouwbesluit*Toepassen van de bouwvoorschriften*

U dient te bouwen overeenkomstig de bouwvoorschriften uit het Bouwbesluit.

Overleggen van tekeningen/ berekeningen

Er bestaat geen bezwaar tegen de ingediende hoofdopzet van de constructie.



De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat wij een reactie op de ingediende stukken hebben gegeven.

Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdopzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Brandveiligheid

De onderstaande brandveiligheidsvoorwaarden moeten in de vergunning worden opgenomen.

- De brandveiligheidsvoorwaarden zoals genoemd in het Masterplan Brandveiligheid van Deernis Nederland B.V. d.d. 19-12-2017 moeten worden overgenomen en verwerkt op de werktekeningen;
- Daar waar in het Masterplan wordt verwezen naar kwaliteitsverklaringen en testrapporten moeten deze voordat de constructie- en installatieonderdelen worden aangebracht worden overlegd aan het bevoegd gezag;
- De bereikbaarheid en bluswatervoorziening moet voldoen aan de "Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening 2016" van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. U dient hiervoor op tijd contact op te nemen met de afdeling Planvorming van de VRBZO;
- Voor aanvang van de bouw moeten er goedgekeurde UPD's worden overlegd bij het bevoegd gezag van de sprinkler-, overdruk-, brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.

Gemeenschappelijke toegankelijkheidssector

Op grond van artikel 4.24 geldt voor het bouwwerk een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector.

Afscheidingen van vloer en trap

Bij randen van vloeren en trappen dienen vloerafscheidingen te worden aangebracht. Ze dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- de hoogte is minimaal 1m, vanaf de vloer gemeten. Indien de hoogte meer dan 13 m bedraagt, is de hoogte minimaal 1,2 vanaf de vloer gemeten. Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam volstaat een afscheiding met een minimum hoogte van 0,85 m;
- de afstand tussen vloer en afscheiding mag (horizontaal gemeten) niet groter zijn dan 0,05 m;
- tot een hoogte van 0,7 m boven de vloer geen bredere openingen dan 0,1 m;
- geen bredere openingen dan 0,2 m;
- geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven de vloer;
- voor wat betreft de constructieve veiligheid van de vloerafscheiding moet deze voldoen aan de NEN 6702;

Alleen van toepassing bij een rand die meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water.

Geluidwering gevels

Alle maatregelen zoals in het rapport van van Deerns Nederland B.V., rapportnummer 20180426-v1.0, d.d. 26 april 2018 moeten tijdens de uitvoering worden verwerkt.

Geluidwering intern

Alle bouwkundige maatregelen zoals omschreven in het rapport van Deerns Nederland B.V. met kenmerk 20171215-v1.0, d.d. 15 december 2017 moeten tijdens de uitvoering worden verwerkt.

Energieprestatie

De uitgangspunten uit de rapportage van Deerns Nederland B.V. met kenmerk 20171215-v1.0, d.d. 15 december 2017 dienen te worden overgenomen.

Energiezuinigheid, nieuwbouw

- Aanbrengen van Pvpanelen conform de aangeleverd EPC berekening
- Door middel van de Warmte Koude Opslag (WKO, aangevuld met een centrale collectieve warmtepomp en koeler. Omdat bij een open systeem grondwater aan de bodem wordt onttrokken, is een watervergunning nodig van Gedeputeerde Staten. Deze vergunning ziet niet alleen op de onttrekking van het grondwater zelf toe maar op de werking van het gehele WKO-systeem. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag moet Gedeputeerde Staten beoordelen of het grondwater in gevaar komt en of de bodemenergie doelmatig wordt gebruikt.
- Op basis van het door IF-Technology uitgevoerde vooronderzoek naar een WKO ter plaatse van De Bunker In Eindhoven worden de uitgangspunten onderschreven door het bevoegd gezag (Provincie). Zonder hierbij een definitief uitsluitsel te kunnen geven over het kunnen verlenen van de watervergunning voor het aanleggen en exploiteren van een open bodemenergiesysteem, staat de Provincie op basis van de aangeleverde informatie positief ten opzichte van een systeem ter plaatse van De Bunker. De definitieve afweging zal gebeuren op basis van een volledige aanvraag.
- De WKO mag pas worden geplaatst nadat de Provincie de watervergunning heeft afgegeven. Indien er afgeweken wordt van de rapportage van Deerns Nederland B.V. met kenmerk 20171215-v1.0, d.d. 15 december 2017, dienen de gewijzigde EPC berekeningen van het bouwwerk uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling te worden ingediend.

Ventilatie parkeergarage

In de rapportage opgesteld door HCPS B.V. met kenmerk C9117328_2AB d.d. 12-12-2017 wordt gesproken over emissiebeperkende maatregelen. In dit project is gekozen voor een uitblaas op het maaiveld. Op de voor de beoordeling relevante emissiepunten mag de concentratie benzeen niet hoger zijn dan 5 µg/m³.

De volgende maatregelen dienen als voorschriften te worden opgenomen in de vergunning.

- afvoer ventilatielucht via twee afvoerschachten en afvoerventilatoren.

Riolering

Naar aanleiding van opmerkingen op de notitie is deze aangepast (versie P18-0230 d.d. 18 mei 2018) en opgenomen als bijlage 14 van het bestemmingsplan.

De uitwerking van de notitie is weergegeven in tekening met nummer DLA 17022 20180426

DO106 en is akkoord met dien verstande :

- overloopvoorziening van de wadi/drain op het laagste punt wordt aangebracht zodat dit niet tot overlast kan geschieden conform fig. 5.8 van de notitie;
- indien de bestaande dakconstructie onvoldoende stabiliteit biedt t.a.v. groendak dient dit gecompenseerd te worden in de dimensionering van de wadi's;
- Voor dat u start met de werkzaamheden neemt u contact op met de afdeling huisaansluitingen.
- Op tekening ontbreken echter diameters en diepteligging. Deze zijn nodig om te beoordelen of aansluiting mogelijk is. U houdt hierbij rekening met de spelregels die u kunt vinden via de link : <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>;
- indien u wijzigingen aanbrengt in de waterhuishouding zijnde capaciteit of oplossingsrichting t.a.v. hemelwaterverwerking dient u dit te allen tijde kort te sluiten met de gemeente.

Veiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor het begin van de werkzaamheden moet een veiligheidsplan worden overlegd. Dit plan, onder vermelding van het zaaknummer, kan op het OLO worden gezet. Met voornoemde werkzaamheden mag pas begonnen worden nadat het veiligheidsplan is goedgekeurd.

Scheiding bouwafval volgens artikel 4.11 van het Bouwbesluit

U zorgt voor scheiding van het bouwafval. Daarbij houdt u rekening met een scheiding tussen: als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffenlijst(EURAL; Stc. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9); steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwplaats bedraagt; glaswol, mits dit meer dan 3 m³ per bouwplaats bedraagt; overig afval.

Afvoer bouwafval

Als het overige afval bestaat uit meer dan 1 afvalstof voert u dit dan af naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen. Overig afval dat uit een afvalstof bestaat, evenals de andere fracties, wordt het afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting, dan wel een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.



Als de totale hoeveelheid bouwafval minder bedraagt dan 10 m³ mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Veilig onderhoud gebouwen

Een te bouwen gebouw is zodanig dat onderhoud aan het gebouw veilig kan worden uitgevoerd. Om dit te kunnen beoordelen wordt gebruik gemaakt van de checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.

Algemeen verantwoordelijk uitvoering

Ten minste 2 dagen voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet bij Gemeente Eindhoven in het bezit worden gesteld van naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk is (zijn) voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, inclusief een gewaarmerkte kopie van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken (paragraaf 1.1, onderdelen c en d van Besluit indieningsvereisten).

De gegevens kunt u aanleveren via het Omgevingsloket Online (OLO).

Flora en Fauna

U dient bij het bouwen rekening te houden met de aanbevelingen in de Quicksan Flora- en Fauna, behorende bij het bestemmingsplan.

Bouwverordening

Bodem

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er geen sprake is van een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Naar aanleiding van de inhoud van de rapportage van het verkennend onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de gesteldheid van de bodem van het betreffende perceel op dit moment GEEN belemmering vormt voor verlening van de omgevingsvergunning.

Aangezien de locatie op circa 150 meter van een sterke grondwater verontreiniging ligt dient, indien tijdens de bouwwerkzaamheden grondwater onttrokken moet worden, voorafgaand aangetoond te worden dat deze verontreiniging niet wordt verplaatst.

Algemeen

Uitzetten peil en rooilijnen

Voordat u begint met de bouw moet dit gemeld worden bij de betreffende bouwinspecteur. Deze is te bereiken via het secretariaat van Toezicht en Handhaving, telefoonnummer: (040) 2388516.

De bouwinspecteur draagt er zorg voor dat de afdeling GEO-informatie over de betreffende gegevens beschikt. De landmeter van GEO-informatie zal buiten in het veld uw perceel vervolgens uitzetten en controleren. De landmeter neemt contact met u op om een afspraak te maken zodra hij de uitgezette punten gecontroleerd heeft.

De gemeente geeft ook aansluithoogtes van uw perceel op de openbare ruimte. Dit zijn de hoogtes van de openbare ruimte direct grenzend aan uw perceel. Naast aansluithoogtes kan de

gemeente op uw verzoek een advies geven over de vloerpeilhoogte. Een eventueel op uw bouwtekening aangegeven peilmaat is daarmee dus voorshands goedgekeurd.

Achteraf kan de landmeter op verzoek komen controleren of voor het bouwwerk het juiste peil is gehanteerd. Indien u lager bouwt dan 10 centimeter boven het – toekomstig – peil van de weg neemt u daarmee zelf verantwoording voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuizen in de gebruikfase.

Alle bovengenoemde hoogtes worden afgegeven ten opzichte van N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil).



Motivering besluit

Bij het nemen van het besluit hebben wij de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst aan de Bouwverordening, het bestemmingsplan 'IV Limbeek-Woenselse Watermolen (De Bunker)', de eisen van welstand en het Bouwbesluit.

bouwverordening bodem

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er geen sprake is van een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Als bij de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt die elders wordt hergebruikt, heeft men te maken met de regels volgens het Besluit Bodemkwaliteit. Eindhoven heeft een vastgesteld bodembeheerplan met bodemkwaliteitskaart. Meer informatie hierover kunt u vinden op de gemeentelijke website: <https://www.eindhoven.nl/inwonersplein/leefomgeving/milieu/bodem.htm>

bestemmingsplan

Het project is getoetst aan het bestemmingsplan "IV Limbeek-Woenselse Watermolen (De Bunker)" en is onder voorschriften hiermee in overeenstemming.

geluid

Op grond van artikel 5, lid 5.3 geldt: bij het realiseren van geluidgevoelige gebouwen of delen van gebouwen waarin geluidgevoelige functies worden gerealiseerd, dan wel bij het wijzigen van gebruik van een niet-geluidgevoelige functie in een geluidgevoelige functie, geldt dat een aanvaardbare geluidssituatie dient te bestaan.

De woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moeten conform het gemeentelijk beleid een geluidluwe gevel hebben. In het uiteindelijke plan is dit opgelost door de betreffende woningen te voorzien van een loggia met een borstwering ter hoogte van 1,6 meter gecombineerd met geluidwerende maatregelen.

parkeren

Voor uw ontwikkeling wordt de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein of op een andere wijze afgehandeld. Uw adres is toegevoegd aan de POET-lijst (Parkeren op eigen terrein). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen voor dit adres worden afgegeven. Houdt u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van uw gebouw.

welstand

In de vergadering van 23 mei 2018 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld dat het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand, mits dat de vluchtrap buiten aan de kant van de John F. Kennedylaan behouden blijft.



bouwbesluit

Het project voldoet niet aan artikel 4.31, lid 1 Bouwbesluit, omdat niet alle woningen beschikken over een niet-gemeenschappelijke buitenberging met een minimale oppervlakte van 5 m². In casu is er een gemeenschappelijke fietsenberging aanwezig in het gebouw en een kleinere berging in de woningen. De aanvrager heeft onderbouwd waarom de situatie in het kader van gelijkwaardigheid zou voldoen aan de eisen. Wij kunnen, onder voorschriften akkoord gaan met gemeenschappelijke fietsenberging en kleinere bergingen in de woningen. De situatie is hierdoor gelijkwaardig aan de prestatie-eis uit het Bouwbesluit. Wij geven in dit geval toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit.

Het beheer van een gemeenschappelijke fietsenberging voldoet minimaal aan de volgende voorwaarden:

1. Privaatrechtelijk is vastgelegd dat ieder appartement het aantal fietsplekken heeft conform de gemeentelijke parkeernomen, gekoppeld aan de woningen.
2. Het huishoudelijke reglement bevat bij ingebruikname afspraken over gebruik en beheer.
3. De fietsplekken zijn genummerd met de huisnummers van de woningen waartoe ze behoren.
4. De toegewezen fietsplekken van een woning liggen bij elkaar en er zijn per woning ten minste twee plekken in een laag rek.
5. De fietsplekken zijn overzichtelijk en worden geclusterd en afgesloten.
6. Per gemeenschappelijke fietsenberging omvat de fietsplekken voor maximaal 100 woningen.
7. De toekomstige bewoners worden door de vergunninghouder erop gewezen dat gelijkwaardigheid is toegepast.

geluid

Uit het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Bunker Eindhoven' van Rho adviseurs voor leefruimte, rapportnummer 20161446, d.d. 17 mei 2018, blijkt dat de geluidbelasting van een groot aantal woningen in de zone van de John F. Kennedylaan ten gevolge van het wegverkeer op deze weg meer dan 48 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Alle woningen met een geluidbelasting vanwege het wegverkeer hoger dan 53 dB beschikken over een geluidluwe gevel, daarom kunnen hogere waarden worden verleend.

Ventilatie parkeergarage

Uit de rapportage Benzeen opgesteld door HCPS B.V. met kenmerk C9117328_2AB d.d. 12-12-2017 kan niet worden bepaald of voor de garage in het huidige ontwerp de uitblaassituatie van de ventilatie mogelijk is zonder dat dit leidt tot een onacceptabele luchtkwaliteit in de garage of de omgeving ervan. Vooralsnog kan niet worden geconcludeerd dat aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer worden wordt voldaan.

Wij kunnen niet instemmen met de uitgangspunten van het rapport en de wijze waarop de emissieberekening van benzeen is berekend. Op basis van de rekenresultaten kunnen wij nog niet concluderen dat aan de grenswaarde voor benzeen uit de "Wet luchtkwaliteit" (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer) wordt voldaan.

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit, mits u de voorschriften naleeft die hierboven genoemd staan

Economische haalbaarheid

De afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn bekrachtigd in een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn ook de afspraken over het verhalen van de kosten op de ontwikkelaar vastgelegd. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.

Onder de voorwaarde dat bovengenoemde voorschriften worden nageleefd verlenen wij de omgevingsvergunning 'bouwen', conform artikel 2.1, lid 1, sub a en artikel 2.10 van de Wabo.

Het kappen van bomen

U krijgt een omgevingsvergunning 'het kappen van bomen'

Dit besluiten we volgens artikel 2.2, lid 1, sub g en 2.18 van de Wabo.

Voor uw aanvraag gelden de volgende voorwaarden

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De werkingskracht van deze vergunning is één jaar. Als u binnen een jaar na vergunningverlening gaat kappen voorkomt u dat u geen gebruik meer kunt maken van deze omgevingsvergunning activiteit kappen (artikel 2.23 Wabo).
- De te kappen bomen moeten worden gecompenseerd. Deze worden, binnen het plangebied gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen met een totale compensatiewaarde van € 128.445,00.
- Indien het vellen van de houtopstand noodzakelijk is als gevolg van voorgenomen bouwactiviteiten, dan mag van deze vergunning geen gebruik worden gemaakt alvorens de voor de bouwactiviteiten benodigde vergunning(en) is/zijn verleend.
- Activiteiten zoals vellen worden zoveel mogelijk tussen half augustus en half februari uitgevoerd. Dit is de minst kwetsbare periode voor broedvogels. Houdt er in elk geval rekening mee dat de periode maart–juli extra risicovol is vanwege verhoogde broedactiviteiten van vogels. Een goede planning scheelt inventarisatiewerk, overleg en problemen.
- Is het onvermijdelijk om in het broedseizoen te werken? Volg dan de tips vermeld op de site www.vogelbescherming.nl van vogelbescherming Nederland of neem contact op met de AID groendesk tel. 030-6692640;
- Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat in de Wet Natuurbescherming, van kracht geworden per 01-01-2017, de regels van de Flora en Faunawet zijn opgenomen en van toepassing zijn.

Uw plan voldoet aan de voorwaarden

1. We hebben getoetst of uw aanvraag voldoet aan de Verordening bomen Eindhoven 2015 /Nadere regels. Wij kunnen de vergunning weigeren als het kappen van de boom afbreuk veroorzaakt bij:
 - I. de natuurwaarde van de houtopstand
 - II. de landschappelijke waarde van de houtopstand
 - III. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand
 - IV. de waarde van de houtopstand voor stadsschoon
 - V. de waarde voor de leefbaarheid in de omgeving van de houtopstand.
 - VI. de beeldbepalende waarde van de houtopstand



2. We vroegen advies bij Trefpunt Groen Eindhoven.

AD 1:

Afdeling Gebiedsbeheer heeft de 2 bomen op geen punt van grote waarde bevonden *Sorbus intermedia* (boomnr 48 en 50) in de geschatte leeftijd van 30 – 35 jaar in matige vitaliteit bevonden en geeft ze een levensverwachting van nog maximaal 15 jaar. Advies: negatief.

Opmerking: "Op basis van visuele beoordeling zijn de bomen matig/voldoende gezond. Hiervoor is niet direct reden voor kap. Aangegeven is dat de bomen de geplande bebouwing in grote tot ernstige mate in de weg staan.

Voor 1 boom, een *Sorbus intermedia* (boomnr. 49) in de geschatte leeftijd van 30 – 35 jaar is bevonden dat zij op geen punt van grote waarde en in een matige vitaliteit is, aanleiding voor het toewijzen van een levensverwachting van maximaal 5 jaar. Aangegeven is dat de boom de geplande bebouwing in grote tot ernstige mate in de weg staat.

Voor 1 boom, een paardekastanje (boomnr. 3) in de geschatte leeftijd van 50 – 60 jaar is bevonden dat zij op geen punt van grote waarde en in een slechte tot matige vitaliteit is, aanleiding voor het toewijzen van een levensverwachting van maximaal 5 jaar. Aangegeven is dat de boom de geplande bebouwing in grote tot ernstige mate in de weg staat.

De van beeldbepalende waarde bevonden *Betula pendula* (boomnr. 4 t/m 23) in de geschatte leeftijd van 30 – 35 jaar zijn in voldoende vitaliteit bevonden en hebben een levensverwachting van meer dan 15 jaar. Advies: negatief. Opmerking:

"Op basis van visuele beoordeling zijn de bomen voldoende gezond. Hiervoor is geen reden voor kap." Aangegeven is wel (ook hier) dat de bomen de geplande bebouwing in grote mate in de weg staan.

De van beeldbepalende waarde bevonden *Betula pendula* (boomnr. 7 en 19) in de geschatte leeftijd van 30 – 35 jaar is bevonden dat zij in een matige vitaliteit zijn, aanleiding voor het toewijzen van een levensverwachting van maximaal 5 jaar. Aangegeven is dat de boom de geplande bebouwing in grote mate in de weg staat.

De van beeldbepalende waarde bevonden *Acer pseudoplatanus* en *Quercus palustris* (boomnr. 26 en 28) in de geschatte leeftijd van slechts 30 – 35 jaar zijn in voldoende vitaliteit bevonden en hebben een levensverwachting van nog meer dan 15 jaar. Op basis van visuele beoordeling zijn de bomen voldoende gezond. Hiervoor is niet direct reden voor kap. Aangegeven is dat de bomen de geplande bebouwing in geringe mate in de weg staan.

AD 2:

Trefpunt Groen Eindhoven heeft als volgt positief geadviseerd met een MITS:

Aanleiding

De Bunker aan de John F. Kennedylaan wordt ontwikkeld tot een complex voor woningen, kantoren en horeca. Het project omvat een transformatie van De Bunker, de huidige versteende buitenruimte alsmede de Hooidonksemolen (weg ten noorden van de bestaande 'Bunker') en de daar weer noordelijk van gesitueerde grondwal met begroeiing. Bovenop de Bunker zal een toren worden ontwikkeld die reikt tot 100 meter hoogte. De huidige – versteende - buitenruimte binnen de projectgrenzen zal worden ontwikkeld tot een parklandschap met verschillende soorten bomen, struikvormers, bloemen en grassen.

Om deze herontwikkeling mogelijk te maken zullen in totaal 35 bomen worden gekapt. Hiervan staan 9 bomen op perceel 1250, de grondwal ten noorden van de Hooidonksemolen. 26 bomen staan op het perceel van de Bunker. Voor de twee percelen zullen twee aparte kapvergunningen worden aangevraagd. Deze kapaanvraag heeft betrekking op de 26 bomen op het perceel van de Bunker. Deze bomen kunnen niet worden behouden omdat ze door aanleg van de parkeergarage en de bouw van de toren negatief beïnvloed zullen worden.

De ontwikkelaar is voornemens om onderstaande bomen te kappen. Deze bomen zijn daarmee onderwerp van dit kapadvies. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bomen 1,2, 24, 25 en 27 niet zullen worden gekapt ondanks dat deze zijn benoemd in onderstaande inventarisatie. Deze bomen maken dus geen onderdeel uit van de kapaanvraag.

Te kappen bomen

De waarde van deze bomen is bepaald door Soontjens volgens de NVTB methode. De totale waarde van de 35 te kappen bomen bedraagt: € 57.923,00.

Afweging Trefpunt Groen

Om tot een advies te komen is gekeken naar de zorgvuldigheid waarmee binnen het project is omgegaan met het bestaande groen en naar hetgeen wat terug zal komen voor de 26 te kappen bomen (het compensatieplan).

Over het algemeen kan gesteld worden dat zorgvuldig wordt omgegaan met het bestaande groen. De beeldbepalende en waardevolle groep eiken aan de zuidoostzijde van het plangebied langs de John F. Kennedylaan verkeren in een goede conditie en zullen worden ingepast. Evenals het groepje esdoorns aan de noordzijde lang de John F. Kennedylaan. De rij berken aan de westzijde van het plangebied langs de Bisschopsmolen kunnen vanwege de aanleg van de parkeergarage helaas niet behouden blijven. Echter zijn deze bomen gelet op hun leeftijd, conditie en toekomstverwachting (10-15 jaar) vervangbaar.

Trefpunt Groen Eindhoven kan zich echter niet vinden in de voorgenomen kap van de twee gewone esdoorns ten noorden van de bunker (boomnr. 26 en 28) en de moeraseik in de zuidwesthoek van het perceel (boomnr. 3). Op locatie heeft TGE waargenomen dat deze bomen in een gezonde conditie verkeren. Gelet op hun omvang en habitus zijn de bomen bovendien van grote waarde voor de beeldkwaliteit, de waterhuishouding, het thermisch comfort, de ecologie etc. Ook Soontjens rapporteert dat de bomen in een gezonde conditie verkeren en dat deze een toekomstverwachting hebben van >15 jaar. Daar waar deze bomen bovendien inpasbaar zijn (zie

Boom Effect Analyse) verzoekt Trefpunt Groen Eindhoven om deze bomen uit de kapvergunning te halen en de bomen te behouden om het nieuwe parklandschap met volwassen bomen te kunnen sieren.

De waarde van de te kappen bomen vormt de onderlegger voor de toets van het compensatieplan. Er moet voor een totaalwaarde van € 57.923,00 worden gecompenseerd. Het totaal te kappen bomen (9 op gemeentegrond en deze 26 op perceel van de Bunker) zullen worden gecompenseerd binnen het plangebied door aanplant met een compensatiewaarde van €128.445,00. De compensatie voldoet dus ruim.

Trefpunt Groen Eindhoven is blij met de ruime compensatie binnen de grenzen van het plangebied. De huidige versteende omgeving rondom de Bunker zal worden getransformeerd tot een parkachtige omgeving waarmee het plan het groennetwerk ten oosten van het plangebied (de Dommelzone) zal versterken. Het groenvolume zal op de langere termijn flink toenemen waardoor het een positieve invloed heeft op de luchtkwaliteit, de waterhuishouding (hydrologisch positief), het thermisch comfort, de biodiversiteit en de fysieke en mentale gezondheid van stedelingen. De wijk Woenselse Watermolen zal er met deze ontwikkeling een verblijfspark vol groenbeleving bij krijgen en wordt voorbereid op de klimaatveranderingen.

Conclusie

Trefpunt Groen Eindhoven staat positief tegenover de voorgenomen kap en compensatie mits de twee gewone esdoorns ten noorden van de bunker (boomnr. 26 en 28) en de moeraseik in de zuidwesthoek van het perceel (boomnr. 3) ingepast zullen worden in het ontwerp voor de openbare ruimte.

Afweging afdeling Vergunningen

Uit het oogpunt van gezondheid hoeven de bomen niet te wijken, zie advies afdeling Gebiedsbeheer. De compensatie is akkoord bevonden.

TGE staat positief tegenover de voorgenomen kap en compensatie mits de twee gewone esdoorns ten noorden van de bunker (boomnummers 26 en 28) en de moeraseik in de zuidwesthoek van het perceel (boomnummer 3) ingepast zullen worden in het ontwerp voor de openbare ruimte. Op locatie heeft TGE waargenomen dat deze bomen in een gezonde conditie verkeren. Gelet op hun omvang en habitus zijn de bomen bovendien van grote waarde voor de beeldkwaliteit, de waterhuishouding, het thermisch comfort, de ecologie etc.

De ontwerper van het landschapspark behorende bij de 'Bunkertoren' heeft gekeken naar de mogelijkheid om de drie bomen in te passen. Vooralsnog gaat dit niet lukken om de volgende redenen:

1. Boom 3 staat in de hellingbaan van de parking en kan gelet op te graven parkeerbak ten behoeve van de aanleg van de ondergrondse parkeergarage met hellingbaan (in- en uitrit) niet behouden blijven. Zie figuur 1.3 (verantwoording noodzaak kap)
2. Boom 26 staat te dicht naast de te realiseren nutsvoorzieningen (trafo's) en de benodigde vrije ruimte hiervoor. Zie figuur 1.4.

3. Boom 28 staat op een locatie waar verharding komt. Deze verharding kan niet verminderd worden i.v.m. de toegankelijkheid voor de brandweer en de benodigde vrije ruimte (doorgang). Zie figuur 1.4.

Indien niettemin blijkt dat bij de uitvoering van het landschapsplan boom nummer 26 en boom nummer 28 behouden kunnen blijven, zal een kap van deze bomen achterwege blijven. Dit is aan de orde indien het toch mogelijk blijkt voldoende reserveringsruimte te kunnen creëren voor de aanleg en bereikbaarheid van de te realiseren nutsvoorzieningen (in de nabijheid van boom nr. 26) en/of voldoende ruimte overblijft voor het aanbrengen van verharding en het garanderen van een vrije doorgang i.v.m. toegankelijkheid van de brandweer (in de nabijheid van boom 28).

De vergunning om de 26 bomen te kappen wordt dan ook verleend voor het totaal te kappen bomen (9 op gemeentegrond en 26 op het perceel van de Bunker). De bomen zullen worden gecompenseerd binnen het plangebied door aanplant met een compensatiewaarde van ter hoogte van € 128.445,00.

Het plan voldoet hiermee aan de voorschriften. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat geen van de weigeringsgronden op de aanvraag van toepassing blijven.

Daarom verlenen wij de omgevingsvergunning 'het kappen van bomen', conform artikel 2.2, lid 1, sub g en 2.18 van de Wabo.

Overzicht bij besluit behorende documenten

De gewaarmerkte bijlagen maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Vast te stellen (bouw)kosten

De bouwkosten zijn vastgesteld op € 32.065.000 inclusief BTW.