

tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stationsplein- Raadsvoorstel Zuid (District-E)

Inleiding

Het bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District E) is in juni 2021 ter vaststelling aangeboden. De reden dat het bestemmingsplan nogmaals aan uw raad wordt voorgelegd heeft te maken met drie belangrijke zaken.

Ten eerste heeft Amvest haar plan in de tussentijd, mede op basis van de zienswijzen en beroepschriften, verder uitgewerkt. Waar het bestemmingsplan eerder nog maximale ruimte gaf voor ontwikkeling wordt deze nu verder ingeperkt in relatie tot het verder uitgewerkte plan. Het gaat hierbij om een aanpassing van het programma. Het aantal woningen gaat van maximaal 510 naar maximaal 800. Daarnaast heeft er een aanpassing plaatsgevonden van de maximum bouwhoogte. De hoogste toren wordt terug gebracht van maximaal 170 naar maximaal 155 meter.

Ten tweede wil Amvest de appellanten ook tegemoet komen in relatie tot het aspect windhinder. In de ontvangen beroepschriften zijn hierover verschillende zorgen uitgesproken. Door middel van een voorwaardelijke verplichting worden de fysieke windmaatregelen aan het pand verankerd in het bestemmingsplan. Tevens hebben we in het voorliggend bestemmingsplan het gemeentelijk beleid in het kader van klimaatadaptief bouwen verankerd door in de regels op te nemen dat er moet worden voorzien in voldoende waterberging.

En ten slotte willen we graag dat het plan nu ook snel tot realisatie komt op basis van een realistisch en haalbaar programma. Om start bouw eind 2022 te halen is het daarom noodzakelijk het bestemmingsplan ook op deze onderdelen passend te maken en niet door middel van nog een extra procedure in relatie tot de eerdere wijzigingsbevoegdheid.

Door het maximum aantal woningen rechtstreeks te bestemmen in plaats van mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid stijgt het woningaantal van maximaal 510 tot maximaal 800 woningen, het aantal shortstay eenheden daalt van maximaal 200 naar 150 eenheden en de functie hotel vervalt in zijn totaal.

In ieder geval 21% van dit aangepaste woningbouwprogramma zal worden gerealiseerd in het sociaal segment. Daarnaast is er WBI (Woningbouwimpuls) subsidie aangevraagd



en verkregen in februari 2021. Onderdeel van deze subsidie is dat Amvest een extra aandeel middeldure woningen realiseert. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Amvest heeft deze omzetting naar extra woningen kunnen maken omdat de hotelmarkt als gevolg van de COVID-19-crisis sterk verslechterd is én door de WBI beschikking.

De hiervoor genoemde wijzigingen zijn van ondergeschikte aard mede gezien het feit dat de mogelijkheid om het aantal woningen te verhogen naar 800 woningen al mogelijk was middels een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast heeft het terugbrengen van de hoogte van 170 m naar 155 m geen consequenties voor de ruimtelijke uitstraling van het plan.

Uw gemeenteraad is bevoegd om een reeds genomen besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te wijzigen. Als u daartoe overgaat, worden reeds aanhangige beroepschriften op grond van artikel 6:19 Awb geachte mede te zijn gericht tegen het wijzigingsbesluit. Gelet op de korte proceduretijd en de concreetheid van het initiatief is derhalve gekozen om de gemeenteraad voor te stellen om tijdens de thans lopende procedure bovenstaande onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen.

- Wettelijke taak
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- Onvermijdelijk

Doelstelling

Het wijzigen van het vaststellingsbesluit heeft ten doel om tegemoet te komen aan beroepschriften van appellanten, direct meer woningen mogelijk te maken én tot een snellere bouwstart te komen.

Voorstel

- 1 Het raadsbesluit van 22 juni 2021 om het bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80327-0302.gml te wijzigen overeenkomstig de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E).

Argumenten

- 1 *Het nemen van een gewijzigd vaststellingsbesluit is de meest snelle, efficiënte en meest geëigende manier om op deze locatie het bestemmingsplan aan te passen op ondergeschikte onderdelen om op punten tegemoet te komen aan beroepsgronden van appellanten én het bestemmingsplan passender te maken ten aanzien van ontwerp en programma. .*



De gemeenteraad heeft de mogelijkheid het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan te wijzigen tot aan het moment dat het besluit onherroepelijk is geworden.

Aanpassing van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 6:19 Awb is de meest snelle en efficiënte manier om onder andere op deze locatie meer woningen mogelijk te maken. Indien geen gebruik van deze procedurele mogelijkheid wordt gemaakt resteert alleen een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan, die een aanzienlijk langere doorlooptijd kent, inclusief beroepsperiode van circa 1 jaar. We willen namelijk voorkomen dat de bouwstart vanwege een eventuele tweede beroepsperiode doorschiet van eind 2022 naar eind 2023, wat in deze krappe woningmarkt zeer onwenselijk is.

Tegen het vaststellingsbesluit van 22 juni 2021 is beroep ingediend. Artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid om hangende het beroep een nieuw besluit te nemen.

Daar komt bij dat een wijzigingsbesluit kan worden gebruikt om tegemoet te komen aan de zorgen van een aantal appellanten omtrent het windklimaat. Om zekerheid te bieden dat de maatregelen die blijkens het windonderzoek nodig zijn ook daadwerkelijk worden getroffen, kan hiervoor een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast kan het gemeentelijk beleid inzake klimaatrobuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen / waterberging worden verankerd. Op die manier wordt op onderdelen tegemoet gekomen aan het gestelde in een aantal beroepen.

Het college is bevoegd gezag voor wat betreft het nemen van een besluit over de milieu-effecten van het Stationsgebied Zuid. Een groot deel van de beroepsgronden gaat over de vraag of de milieu-effecten voor het stationsgebied in samenhang hadden moeten worden beoordeeld.

Om tegemoet te komen aan dit deel van de beroepen bereidt het college een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit voor. Dit besluit zal voorafgaand aan de vaststelling van dit voorliggende wijzigingsbesluit worden genomen. In het nieuwe voor te bereiden besluit wordt rekening gehouden met het aangepaste programma voor District-E, dus met maximaal 800 woningen en geen hotelfunctie. Op deze manier is vooraf uitgesloten dat er door de wijziging van het programma aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, ook niet in cumulatie met de omgeving.

Kanttekeningen

Beroep

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld. Ook door belanghebbenden die niet eerder een zienswijze of beroep hebben ingediend. Het beroep kan dan alleen betrekking hebben op de wijzigingen die dit besluit mogelijk maakt.

Programmawijziging

De programmawijziging was in het bestemmingsplan verankerd middels een wijzigingsbevoegdheid. Ook na de omzetting van het hotelprogramma naar wonen blijft



het concept van District E geborgd. Zo zal de sky bar, die eerder gekoppeld was aan het hotel, nog steeds gerealiseerd worden boven in de hoogste toren en voor iedereen toegankelijk zijn. De reuring en dynamiek in het gebied zal door de wijziging van hotel naar wonen niet worden aangetast. Mogelijk zal deze wel anders zijn verdeeld over de dag.

Kosten

De kosten voor deze aanpassing van het bestemmingsplan worden verhaald via de grondverkoop aan de ontwikkelaar.

Het opstellen van deze aanpassing van het bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening. Tot op heden zijn hier ongeveer 50 uren mee gemoeid geweest.

De aanpassingen van het programma van hotel naar wonen heeft geen consequenties voor de grondexploitatie.

Communicatie

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. 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.

De indieners van de zienswijzen en van beroepen worden per brief in kennis gesteld van de wijziging van het eerder vastgestelde bestemmingsplan onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overeenkomstig het bepaalde in 6:19 lid 3 Awb van dit besluit in kennis te stellen.

Amvest heeft over de aanpassingen in het bestemmingsplan in december 2021 gesproken met een groot aantal stakeholders en belanghebbenden. Ten tijde van het schrijven van dit raadsvoorstel heeft dit echter nog niet plaatsgevonden waardoor niet kan worden aangegeven wat de reacties waren.

Planning en uitvoering

Op dit moment loopt de beroepsfase al. Nadat deze wijziging van het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt dit besluit opnieuw gepubliceerd en kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de wijziging van het besluit.

In de kennisgeving van het wijzigingsbesluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn



afloopt treedt de wijziging van 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 de wijziging van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke delen van het wijzigingsbesluit de schorsing geldt.

Evaluatie

De ontwikkeling van District E zal tijdens de ontwerp- en realisatiefase door het gemeentelijk projectteam nauwgezet worden begeleid. Het project zal in de nazorgfase worden geëvalueerd.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E)
- Nota met wijzigingen 6.19 Awb bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E).

- 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 23 november 2021;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 11 januari 2022;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 18 januari 2022;
gelet op de nadere toelichting van 25 januari 2022;
gelet op de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies,
gemeenten, waterschappen en openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba;

overwegende,

- dat met dit besluit tegemoet wordt gekomen aan deel van de ingestelde beroepsgronden;
- dat met dit besluit het mogelijk wordt om een aangepast programma te realiseren in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- dat in de Nota van wijziging bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E) de wijzigingen zijn opgenomen ;
- dat de raad kennis heeft genomen van bedoelde Nota van wijziging en de daarbij behorende bijlagen, alsmede van de bij dit raadsbesluit behorende bijlagen;
- dat de raad de voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, regels en toelichting onderschrijft;
- gelet op de Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Crisis- en herstelwet en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 Het raadsbesluit van 22 juni 2021 om het bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80327-0302.gml te wijzigen overeenkomstig de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2022.

M. van Dam, griffier.



Nadere toelichting bij raadsvoorstel

Onderwerp: Raadsvoorstel Bestemmingsplan Stationsplein Zuid District-E

In de commissievergadering van 18 januari jl. zijn naar aanleiding van de behandeling van het dossier "Bestemmingsplanwijziging District E" vragen gesteld in relatie tot het parkeren bij project District E. Hierna volgt de beantwoording hiervan:

Vraag:

Wat zijn de aantallen parkeerplaatsen in zowel het vastgestelde bestemmingsplan (max 510 woningen) en het gewijzigde bestemmingsplan (max 800 woningen) en hoe wordt verklaard dat dit aantal parkeerplaatsen ook bij het hogere aantal woningen in het gewijzigde bestemmingsplan volstaat?

Antwoord:

Het essentiële verschil in de aantallen vormt de inzet van deelmobiliteit in het gewijzigde bestemmingsplan, waardoor overeenkomstig de regels van de parkeernormen 2019 een reductie op de parkeervraag mag worden berekend.

Vastgestelde bestemmingsplan met max 510 woningen

In het plan van max 510 woningen zat er geen overcapaciteit voor bezoekers in de parkeergarage van District E. De opvang van bezoekersparkeren (109 pp) was voorzien in de parkeergarages in de omgeving.

De parkeerbehoefte voor bewoners ging om 120 parkeerplaatsen. In het ontwerp was de parkeergarage daarop gedimensioneerd. In dit plan was geen plek opgenomen voor inzet van deelmobiliteit voor het bewoners parkeren, en als gevolg daarvan ook geen reductie vanwege de inzet van deelauto's opgenomen.

Stap	Toepassingskader autoparkeren	Som	Cumulatieve Parkeervraag	Cumulatief Parkeeraanbod
Stap 1	Normatieve parkeerbehoefte	+240	240	
Stap 2	Toets dubbelgebruik	-0	240	
Stap 3	Mobiliteitscorrectie HOV	-120	120	
Stap 4	Gebruik bestaande parkeercapaciteit	0	0	0
Stap 5	Parkeren op eigen terrein	0	120	120
Stap 6	Mobiliteitsfonds	0	0	0
	Totaal		120	120

Bron: RHDHV, notitie parkeren en verkeert bv District E, NO14-TT&PNT1911131031, november 2019



Gewijzigde bestemmingsplan met max 800 woningen

In het gewijzigde plan wordt bezoekersparkeren (124 pp) ook opgevangen in de parkeergarages in de omgeving. Uit onderzoek blijkt dat in zijn algemeenheid voldoende restcapaciteit in de direct omgeving aanwezig is (met name bij parkeergarages KBC en Mathildelaan).

De parkeerbehoefte voor bewoners is in het gewijzigde plan 113 parkeerplaatsen. In de parkeergarage District E worden in het gewijzigde plan 10 parkeerplaatsen gereserveerd voor deelauto's. Conform de Nota Parkeernormering 2019 mag voor de inzet van elke deelauto het aantal benodigde parkeerplaatsen met 9 worden gereduceerd.

Stap	Toepassingskader autoparkeernorm	Som	Cumulatieve Parkeervraag	Cumulatief Parkeeraanbod
Stap 1	Normatieve parkeerbehoefte	+407	407	
Stap 2	Toets dubbelgebruik	-0	407	
Stap 3a	Mobiliteitscorrectie HOV	-204	204	
Stap 3b	Mobiliteitscorrectie inzet deelauto's	-90	113	
Stap 4	Gebruik bestaande parkeercapaciteit	0	0	0
Stap 5	Parkeren op eigen terrein	0	113	120
Stap 6	Mobiliteitsfonds	0		0
Totaal			113	120

Tabel 5. Overzicht toepassingskader autoparkeernorm

Bron: RHDHV, notitie parkeren en verkeer tbv District E, BF7614_MI_NT2110110946, oktober 2021

Op basis van de onderzoeken is in beide situaties voldaan aan de parkeervraag. Met de realisatie van 120 parkeerplaatsen in de parkeerkelder van District E wordt verwacht dat er geen knelpunten ontstaan in de openbare ruimte op het gebied van parkeren mede door een kleine overcapaciteit van 7 plaatsen.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris



EINDHOVEN

Nota van wijziging

Bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E)

gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

november 2021

6420579

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

Datum

november 2021

Inhoudsopgave

	Colofon	2
	Inhoudsopgave	3
1	Inleiding	4
2	Wijzigingen	7
2.1	Regels	7
2.1.1	Aanpassen bouwlagen	7
2.1.2	Schrappen hotel	7
2.1.3	Maximaal 800 woningen en short-stay	7
2.1.4	Toevoegen voorwaardelijke verplichting wind	7
2.1.5	Verwijderen wijzigingsbevoegdheid	7
2.1.6	Toevoegen voorwaardelijke verplichting wateropvang	7
2.2	Bijlage regels	8
2.3	Verbeelding	8
2.4	Bijlagen toelichting	8
3	Conclusie	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Stationsgebied (District-E) vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen te verhogen van maximaal 510 woningen naar maximaal 800 woningen.

Om meerdere redenen is er aanleiding om het vastgestelde bestemmingsplan op een aantal – in ruimtelijke zin ondergeschikte - punten te wijzigen.

Ten eerste heeft Amvest haar plan in de tussentijd, mede op basis van de zienswijzen en beroepschriften, verder uitgewerkt. Waar het bestemmingsplan eerder nog maximale ruimte gaf voor ontwikkeling wordt deze nu verder ingeperkt in relatie tot het verder uitgewerkte plan. Het gaat hierbij om een aanpassing van het programma. Het aantal woningen gaat van maximaal 510 naar maximaal 800. Daarnaast heeft er een aanpassing plaatsgevonden van de maximum bouwhoogte. De hoogste toren wordt terug gebracht van maximaal 170 naar maximaal 155 meter.

Ten tweede wil Amvest de appellanten ook tegemoet komen in relatie tot het aspect windhinder. In de ontvangen beroepschriften zijn hierover verschillende zorgen uitgesproken. Door middel van een voorwaardelijke verplichting worden de fysieke windmaatregelen aan het pand verankerd in het bestemmingsplan. Tevens hebben we in het voorliggend bestemmingsplan het gemeentelijk beleid in het kader van klimaatadaptief bouwen verankerd door in de regels op te nemen dat er moet worden voorzien in voldoende waterberging.

En ten slotte willen we graag dat het plan nu ook snel tot realisatie komt op basis van een realistisch en haalbaar programma. Om start bouw eind 2022 te halen is het daarom noodzakelijk het bestemmingsplan ook op deze onderdelen passend te maken en niet door middel van nog een extra procedure in relatie tot de eerdere wijzigingsbevoegdheid.

Door het maximum aantal woningen rechtstreeks te bestemmen in plaats van mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid stijgt het woningaantal van maximaal 510 tot maximaal 800 woningen, het aantal shortstay eenheden daalt van maximaal 200 naar 150 eenheden en de functie hotel vervalt in zijn totaal.

In ieder geval 21% van dit aangepaste woningbouwprogramma zal worden gerealiseerd in het sociaal segment. Daarnaast is er WBI (Woningbouwimpuls) subsidie aangevraagd en verkregen in februari 2021. Onderdeel van deze subsidie is dat Amvest een extra aandeel middeldure woningen realiseert. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. Amvest heeft deze omzetting naar extra woningen kunnen maken omdat de hotelmarkt als gevolg van de COVID-19-crisis sterk verslechterd is én door de WBI beschikking.

De hiervoor genoemde wijzigingen zijn van ondergeschikte aard mede gezien het feit dat de mogelijkheid om het aantal woningen te verhogen naar 800 woningen al mogelijk was middels een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast heeft het terugbrengen van de hoogte van 170 m naar 155 m geen consequenties voor de ruimtelijke uitstraling van het plan.

Uw gemeenteraad is bevoegd om een reeds genomen besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te wijzigen. Als u daartoe overgaat, worden reeds aanhangige

beroepschriften op grond van artikel 6:19 Awb geachte mede te zijn gericht tegen het wijzigingsbesluit. Gelet op de korte proceduretijd en de concreetheid van het initiatief is derhalve gekozen om de gemeenteraad voor te stellen om tijdens de thans lopende procedure bovenstaande onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen.

1.2 Juridisch kader

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt nadat het bestemmingsplan 6 weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan (opnieuw) gewijzigd vaststellen.

In de Algemene wet bestuursrecht is geregeld hoe het werkt als er een nieuw besluit wordt genomen, indien er beroep is ingesteld tegen het (eerste) besluit dat is genomen. Dit staat in artikel 6.19 van de Algemene wet bestuursrecht. (Awb).

“Artikel 6:19

- 1. Het bezwaar of beroep heeft van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.*
- 2. Het eerste lid geldt ook indien het bezwaar is gemaakt of het beroep is ingesteld nadat het bestuursorgaan het bestreden besluit heeft ingetrokken, gewijzigd of vervangen.*
- 3. Het bestuursorgaan stelt het nieuwe besluit onverwijld ter beschikking aan het orgaan waarbij het beroep aanhangig is.*
- 4. Indien een ander orgaan een bezwaar- of beroepschrift tegen het nieuwe besluit ontvangt, zendt het dit met toepassing van artikel 6:15, eerste en tweede lid, door.*
- 5. De bestuursrechter kan het beroep tegen het nieuwe besluit echter verwijzen naar een ander orgaan, indien behandeling door dit orgaan gewenst is.*
- 6. Intrekking of vervanging van het bestreden besluit staat niet in de weg aan vernietiging van dat besluit indien de indiener van het bezwaar- of beroepschrift*

Het bestemmingsplan hoeft niet opnieuw in ontwerp ter inzage te worden gelegd als sprake is van ondergeschikte wijzigingen. Het opnieuw vastgestelde plan wordt wel opnieuw voor beroep ter inzage gelegd.

Deze nota gaat in op de wijzigingen die worden voorgesteld om op te nemen in het vastgestelde bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E).

2 Wijzigingen

2.1 Regels

2.1.1 Aanpassen bouwlagen

In artikel 3.1. sub c is per toren geregeld vanaf welke verdieping de woonfunctie is toegelaten. Het is nodig om dit artikel aan te passen zodat de woonfunctie op meer verdiepingen is toegestaan.

Voorgesteld wordt om dit artikel 3.1 sub c als volgt te laten luiden:

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1': vanaf bouwlaag 4 (in plaats van vanaf bouwlaag 20);
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 2': vanaf bouwlaag 3 (ongewijzigd);
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 3': vanaf bouwlaag 3 (in plaats van bouwlaag 6).
4. voor het bepaalde in lid 1 tot en met 3 geldt dat bouwlaag 1 is gelijk aan verdieping 0/ begane grond

2.1.2 Schrappen hotel

In artikel 3.1 sub d is de mogelijkheid opgenomen om een hotel mogelijk te maken. Dit onderdeel wordt geschrapt. Het aantal hotelkamers is geregeld in artikel 3.1. sub r onder 2. Ook dit artikellid wordt geschrapt.

2.1.3 Maximaal 800 woningen en short-stay

In artikel 3.1 sub r zijn de aantallen eenheden woningen, hotel en short-stay geregeld. Het aantal wooneenheden was gesteld op 510.

Dit wordt aangepast waarbij woningen en short stay gezamenlijk maximaal 800 eenheden mag bedragen. Short stay wordt aangepast dat dit maximaal 150 eenheden mag zijn (in plaats van 200).

2.1.4 Toevoegen voorwaardelijke verplichting wind

In artikel 3.3. is al een specifieke bouwregel met een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een groenvoorziening opgenomen.

Aan artikel 3.3. wordt een lid toegevoegd dat ziet op het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van maatregelen voor wat betreft wind. Gelet op het uitgevoerde windhinderonderzoek, dat is opgenomen in bijlage 18 van de toelichting (mei 2020) kan worden voldaan aan deze voorwaardelijke verplichting.

2.1.5 Verwijderen wijzigingsbevoegdheid

De in artikel 3.6 opgenomen wijzigingsbevoegdheid is overbodig geworden en wordt daarom geschrapt.

2.1.6 Toevoegen voorwaardelijke verplichting wateropvang

In artikel 8 overige regels zal de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot water worden opgenomen.

2.2 Bijlage regels

Woningen zijn geluidgevoelige functies. Er worden nu nieuwe woningen toegevoegd op andere bouwlagen dan in het oorspronkelijke besluit was opgenomen. Indien de wijzigingsbevoegdheid zou zijn toegepast, zou dit hogere waardenbesluit zijn genomen gelijktijdig met het wijzigingsplan. Er is een tabel toegevoegd met hogere waarden voor de nieuwe locaties. Dit is een ondergeschikte wijziging.

Dit is de reden waarom het hogere waardenbesluit is gewijzigd is vastgesteld door het college. In de bijlage van de regels is het gewijzigde hogere waardenbesluit opgenomen.

2.3 Verbeelding

De maatvoering bouwhoogte van 170 meter aanpassen in 155 meter.

2.4 Bijlagen toelichting

In het in juni vastgestelde bestemmingsplan is in het kader van de wijzigingsbevoegdheid op een aantal aspecten alvast onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen die het heeft om hier 800 woningen toe te laten. Hiermee is de uitvoerbaarheid van dit programma destijds al op hoofdlijnen aangetoond. Dit zijn de onderzoeken in bijlage 21 en 22 van de toelichting. Bijlage 21 heeft betrekking op externe veiligheid. Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico lager is bij meer woningen dan bij het programma waarbij hotelkamers waren toegelaten. Bijlage 22 heeft betrekking op de regionale behoefte in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit komt naar voren dat het toevoegen van woningen past in de regionale behoefte.

Gelet op het definitief gewijzigde programma zijn een aantal onderzoeken opnieuw uitgevoerd. Dit betreft onder meer het onderzoek naar verkeer en parkeren, waaruit blijkt dat de verkeersaantrekkende werking iets toeneemt (van 960 naar 1150 mvt) en dat deze toename goed op te vangen is binnen het aanwezige verkeersnetwerk. Voor wat betreft parkeren neemt de parkeervraag voor bewoners parkeren toe. Voor de bewoners zullen er deelauto's komen, waarmee de parkeervraag (ruimschoots) past binnen het gestelde maximum. Het parkeren van bezoekers aan de woningen en de commerciële functies wordt afgewikkeld binnen de bestaande parkeercapaciteit.

Gelet op de aangepaste verkeersaantrekkende werking zijn ook de onderzoeken luchtkwaliteit en stikstof geactualiseerd. Uit deze onderzoeken komen geen knelpunten naar voren door het wijzigen van het programma.

Tot slot is er opnieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Alle gevels van de woningen voldoen aan de maximale ontheffingswaarde spoorweglawaaai. De voorwaarde van bijvoorbeeld een geluidluwe zijde is opgenomen in het gewijzigde besluit hogere waarden dat is opgenomen als bijlage van de regels.

Aan de toelichting zijn toegevoegd als bijlagen de opnieuw uitgevoerde onderzoeken voor lucht, stikstof, geluid en verkeer.

3 Conclusie

Het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast stellen:

- I. Artikel 3.1. sub c aanpassen en wonen toelaten op de volgende bouwlagen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1': vanaf bouwlaag 4 (in plaats van vanaf bouwlaag 20);
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 2': vanaf bouwlaag 3 (ongewijzigd);
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 3': vanaf bouwlaag 3 (in plaats van bouwlaag 6).
 4. voor het bepaalde in lid 1 tot en met 3 geldt dat bouwlaag 1 is gelijk aan verdieping 0/ begane grond
- II. Artikel 3.1. sub d en artikel 3.1 sub r onder 2 schrappen (hotel), met hernummering van de artikelliden 3.1 sub e en f alsmede van artikel 3.1 sub r onder 3.
- III. Artikel 3.1 sub r aanpassen zodat het als volgt komt te luiden:
 1. het maximum aantal: wooneenheden en short stay-eenheden gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 800;
 2. short stay-eenheden niet meer mag bedragen dan 150;
- IV. Toevoegen artikel 3.3.2:
3.3.2 Windmaatregelen
 - a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat sprake is van een acceptabel windklimaat, dat wil zeggen dat het windklimaat voldoet aan minimaal windklasse D op grond van NEN 8100;
 - b. Aan het bepaalde onder a wordt in ieder geval voldaan wanneer de maatregelen worden getroffen aan de in artikel 3.2.1 bedoelde gebouwen, zoals aangeduid in het windonderzoek (Bijlage 18 Windonderzoek mei 2020) of wordt voorzien in maatregelen die leiden tot een vergelijkbaar resultaat;
 - c. De in lid a en b bedoelde genoemde maatregelen dienen in stand gehouden te worden.
- V. Verwijderen artikel 3.6 (wijzigingsbevoegdheid)
- VI. Toevoegen artikel 8.4:
8.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging
 - a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid.
 - b. De inhoud van de waterberging en de omvang van de andere maatregelen worden vastgesteld met toepassing van de beleidsregel "*Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen*" behorende bij de bijlage uit het Gemeentelijk Rioleringsplan Eindhoven 2019-2022;
 - c. Als de onder sub b. bedoelde (beleids)regeling wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.
- VII. Bijlage regels: nieuw hogere waardenbesluit geluid (spoorweglawaai) opnemen.

VIII. Verbeelding:

De maatvoering bouwhoogte van 170 meter aanpassen in 155 meter.

IX. Bijlagen toelichting

Toevoegen bijlage 23 onderzoek verkeer en parkeren RHDHV 21 okt 2021

Toevoegen bijlage 24 onderzoek luchtkwaliteit RHDV okt 2021

Toevoegen bijlage 25 onderzoek stikstof okt 2021

Toevoegen bijlage 26 memo hogere waarden Arcadis nov 2021