



## Vaststelling bestemmingsplan III Emmasingelkwadrant- Raadsvoorstel Fellenoord 2013 (TAC-gebouw)

### Inleiding

#### *Voorgeschiedenis*

Op 14 februari 2017 stelde de Gemeenteraad de upgrade van de ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant 2016 vast die kaders stelt en richting geeft aan de herontwikkeling van dit binnenstedelijk gebied (17bst00015). Op 17 april 2018 stemde de raad vervolgens in met gewijzigde vaststelling van de ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant 2016 met deelbehoud van het TAC-gebouw (18bst00138). Daaropvolgend besloot de raad op 5 november 2019 om, binnen de kaders van de gewijzigd vastgestelde ontwikkelingsvisie, het te behouden deel van het TAC-gebouw te vullen met een culturele bestemming met TAC als 'preferred supplier'. Daarmee werd de propositie van het TAC-consortium voor het vernieuwbouwen van het TAC (TAC 2.0) omarmd. Aan deze instemming werden door de raad aanvullende financiële en juridische voorwaarden/zekerheden verbonden die ook werden toegezegd door het TAC-consortium. Middels een RIB in juni 2021 bent u hierover gerapporteerd.

In het kielzog van dit positieve raadsbesluit deed TAC succesvol een beroep op een bijdrage van € 1,5 mio uit de Regio-Deal gelden Broedplaatsen, Ateliers, Workspaces en Experimentele presentatieruimte als bijdrage voor de onrendabele top van de businesscase dat gericht is op het vernieuwen en renoveren van een deel van het oude TAC-gebouw.

Onderhavig dossier behandelt de planologische uitwerking van dit plan en eerder meegegeven kaders. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat het TAC-gebouw onderdeel uitmaakt van het Emmasingelkwadrant en niet van knooppunt XL.

#### *Programma en afspraken TAC-Gebouwen*

Het bestemmingsplan dat nu voorligt heeft betrekking op de nieuwbouw. Het gedeelte van het bestaande TAC-gebouw dat niet gesloopt wordt, past namelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet nodig om voor dit gedeelte van de TAC-ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het bestaande gebouw wordt verduurzaamd. Ook zal in het bestaande gebouw de functie van het TAC terugkeren. In de gebouwen (bestaande en nieuwe gebouw) zal in totaal 4800 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) ten behoeve van de functies van het TAC terugkomen. Dit zijn onder andere betaalbare ateliers en maker spaces.

Deze 4800m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) terug voor cultuur en ateliers is privaatrechtelijk geborgd via de anterieure overeenkomst tussen gemeente en het TAC-consortium. De



koopovereenkomst is getekend op 1 juni 2021. De afspraken die toen gemaakt zijn prevaleren boven beleidseisen die na 21 juni 2021 zijn gesteld. De gemaakte afspraken in het verleden over bijvoorbeeld het woonprogramma worden gerespecteerd.

### *Programma bestemmingsplan nieuwbouw TAC*

Het bestemmingsplan voor de nieuwbouw maakt het volgende programma mogelijk:

- 255 appartementen, waarvan 9 atelierwoningen als uniek aan TAC gekoppeld woon/werk concept en onderdeel van het sociale programma;
- circa 1395 m<sup>2</sup> bvo voor aan TAC-concept gelieerde ruimtes.

Het betreft woningen in de sociale huur (30%), middeldure huur (50%) en dure huurwoningen (20%).

In eerdere correspondentie met de raad is er gesproken over 228 woningen. In overleg met de supervisor is het plan verder uitgewerkt en zijn er nog 27 woningen toegevoegd aan het woonprogramma.

### *Communicatie*

Op 21 december 2021 is de planopzet gepresenteerd aan en besproken met de Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven, de Van Abbe Stichting en Trefpunt Groen. De Stichting Wederopbouw vraagt aandacht voor het wijzigen van de historische structuur van de Gagelstraat. In het Emmasingelkwadrant zal een verwijzing komen naar de Gagelstraat die gaat verdwijnen, maar dit maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Daarnaast vraagt Trefpunt Groen Eindhoven aandacht voor de huidige bomen en het groen in het plangebied. De adviezen voor de bomen zullen opgevolgd worden en voor wat betreft groen is een verplichting in het bestemmingsplan opgenomen dat er overeenkomstig het groenbeleidsplan 4m<sup>2</sup> groen per woning zal worden toegevoegd (Ten tijde van de overeenkomst was sprake van een 'richtlijn' van 4-8m<sup>2</sup>. De 4m<sup>2</sup> is toen ook gezien als 'extraatje' bovenop het grote park wat door de ruimtelijke ontwikkelingen in het Emmasingelkwadrant al ontstaat.).

Voor het project zijn diverse inspanningen verricht om de buurt zo goed als mogelijk mee te nemen in de ontwikkeling van het plan. Zo is er op 19 juli 2021 een info avond georganiseerd specifiek voor de bewoners van de Ventose flat. De bewoners zijn die avond bijgepraat over stand van zaken van het project en zijn door de gemeente bijgepraat met betrekking tot de nieuwe parkeervisie van de gemeente.

In het corona tijdperk was het niet altijd mogelijk om een fysieke bewonersavond te organiseren. Daarom is er voor gekozen om de omgeving in een tweede sessie op 16 december 2021 te informeren met behulp van een online bijeenkomst. Deze is gezamenlijk georganiseerd door alle ontwikkelaars van bouwveld A van het Emmasingelkwadrant. De ingeschreven bewoners werden in 3 groepen verdeeld die afwisselend door de verschillende projectontwikkelaars werden geïnformeerd. Daarbij is iedereen in de gelegenheid gesteld vragen te stellen over de plannen. Ook in april 2022 is er een bijeenkomst geweest in het TAC om de actuele stand van zaken toe te lichten en omwonenden mee te laten denken over de invulling van de binnentuin, gevels en



toelichting te geven op thema's als bezonning, in voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure.

Mensen die niet in de gelegenheid waren bij deze verschillende avonden aan te sluiten zijn doorlopend via de site van de gemeente in de gelegenheid gesteld vragen te stellen. De vragen hadden betrekking op cultuurhistorie, groen, het supporters café en verkeer en parkeren. Tijdens de avonden is aangegeven dat het TAC-gebouw deels behouden zal blijven, dat het supporters café een plek krijgt in het gebouw, dat groen wordt aangelegd in het middengebied, op het dak en in het Victoriapark. Voor wat betreft verkeer is aangegeven dat in het TAC-gebouw ruimte komt voor fietsparkeren en dat auto's kunnen worden geparkeerd bij de andere ondergrondse parkeervoorzieningen in het Emmasingelkwadrant.

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

## Doelstelling

Vaststellen van een juridisch kader, zodat de herontwikkeling van het TAC-gebouw mogelijk wordt gemaakt in aanvulling op de reeds bestemde oudbouw TAC die deels behouden en verduurzaamd wordt.

## Voorstel

- 1 reclamant in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijze ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan III Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (TAC-gebouw) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80403-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

## Argumenten

1. *De ontvangen zienswijze is ontvankelijk.*

Van 23 juni tot en met 3 augustus 2022 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Er is één zienswijze ingediend.

Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indiener in zijn zienswijzen ontvankelijk kan



worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de ingebrachte zienswijze binnen de gestelde wettelijke termijn is ontvangen.

## 2 *De zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard*

Er is één zienswijze ingediend door een bewoner aan de Lichtstraat.

Hieronder staat een samenvatting van de zienswijze opgenomen en het gemeentelijk standpunt. De zienswijze wordt om de redenen, zoals verwoord hieronder ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van de regels van het bestemmingsplan en/of de verbeelding van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze Bewoner Lichtstraat**

#### *Samenvatting*

##### a Postzegelplan

Er is sprake van een postzegelplan. Voor een goede ruimtelijke ordening zou het Emmasingelkwadrant integraal beschouwd moeten worden.

##### b Parkeren

De berekening van de parkeerbehoefte is niet realistisch. Het uitgangspunt dat één deelauto tien reguliere auto's vervangt zit aan de bovengrens van beschikbare gegevens over deelauto's.

In praktijk werkt dit niet, omdat de behoefte aan een deelauto vooral groot is rond forensentijden. De resterende bewoners zullen carpoolen wat leidt tot meer verkeersbewegingen dan waarvan uit is gegaan.

##### c Hittestress

In het plan ontbreekt een doorrekening van de warmte door het toevoegen van bouwmassa aan dit plan. Er is geen sprake van een gezonde leefomgeving.

### **Standpunt gemeente**

##### a Postzegelplan

De herontwikkeling van het Emmasingelkwadrant is stedenbouwkundig gezien in zijn geheel bekeken (Ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant), maar de uitvoering van deelgebieden vindt op verschillende momenten door verschillende partijen plaats. Dat betekent ook dat per deelgebied een bestemmingsplan wordt gemaakt.

##### b Parkeren

De aanname van 10 deelauto's komt uit de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019. Deze aanname is gebaseerd op onderzoek van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KIM). Hierin is aangegeven dat uit Europese studies blijkt dat 1 deelauto 3 tot 11 parkeerplaatsen kan reduceren.

In het centrum van Eindhoven is er gekozen voor 1 op 10 deelauto's, omdat hier sprake is van grote verstedelijkingsopgave en er keuzes gemaakt moeten worden. Naast woningen willen we groen, waterberging en zijn er parkeerplaatsen nodig. Om te komen tot een leefbare stad moeten we ook naar andere mobiliteitsoplossingen kijken.



Een strenge parkeernormering is nodig om alle ontwikkelingen in de stad te kunnen faciliteren en ook nog een fijn leefklimaat te hebben. Bovendien worden nieuwe bewoners in kennis gesteld dat het niet mogelijk is om een auto voor de deur te parkeren of een parkeervergunning aan te vragen.

## c Hittestress

Er is onlangs door Tauw onderzoek (Gemeente Eindhoven hitte effect Emmasingelkwadrant, 1 september 2022) gedaan naar het hitte-effect van de herontwikkeling van het Emmasingelkwadrant, waar de herontwikkeling van het TAC onder valt. De conclusie van dit onderzoek is dat de ontwikkeling van het Emmasingelkwadrant niet tot een verslechtering leidt van de situatie m.b.t. hittestress, maar eerder tot een verbetering. Er wordt veel groen toegevoegd. Het plan biedt als geheel een goede afwisseling van schaduw en zon door de vele bomen in de straatprofielen en er komt een groot stadspark te midden van het Emmasingelkwadrant. Het onderzoek van Tauw zal worden toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.

## Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het hitte-onderzoek toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting. De zienswijze leidt niet tot wijziging van de verbeelding en/of de regels. De zienswijze wordt daarom ongegrond geacht.

- 3 *Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge 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](https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl) via de directe link

<https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.80403-0301>

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

- 4 *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. In dit geval is zijn de kosten anderszins verzekerd. Er is in dit geval een anterieure overeenkomst afgesloten zodat er geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld

## Kanttekeningen

Niet van toepassing.



## Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Leges worden na afloop van het vergunningentraject geïnd. Tot die tijd worden deze kosten voorgefinancierd binnen de daartoe beschikbare middelen van de sector Ruimtelijke Expertise. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

## Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website [www.eindhoven.nl](http://www.eindhoven.nl). In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan fysiek beschikbaar zijn bij het Inwonersplein en digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook is aangegeven 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 indiener van de zienswijze wordt per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Ook wordt hij 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.

## Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit 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 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:

- Bestemmingsplan III Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (TAC-gebouw);
- Ingekomen zienswijze;
- Onderzoek Hittestress Tauw, 1 september 2022.



- 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.

## **Vaststelling bestemmingsplan III Emmasingelkwadrant- Raadsvoorstel Fellenoord 2013 (TAC-gebouw)**

### **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Eindhoven;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2022;  
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 6 december 2022;  
gelet op de nadere toelichting van 13 december 2022;  
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 13 december 2022;

overwegende,

- dat het ontwerp-bestemmingsplan III Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (TAC-gebouw), met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1<sup>e</sup> lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp-bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 23 juni 2022 tot en met woensdag 3 augustus 2022 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat één zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en dat de indiener ervan in zijn zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard;
- dat in dit raadsvoorstel deze zienswijze is samengevat en is voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;
- de Crisis- en herstelwet is van toepassing;

besluit:

- 1 reclamant in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijze ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan III Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (TAC-gebouw) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80403-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te



- stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2022.

J. Jongbloed, griffier.

## **Nadere toelichting bij raadsvoorstel**

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan III Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (TAC-gebouw).

Het bestemmingsplan voor de realisatie van het TAC-gebouw staat geagendeerd om vast te stellen in december 2022.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) uitspraak gedaan in het zogenoemde Porthos-project in de gemeente Rotterdam. De Afdeling heeft daarbij een tussenuitspraak gedaan, waaruit blijkt dat de Bouwvrijstelling uit de Wet natuurbescherming niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Dit betekent dat ook de aanlegfase/bouw- en sloopfase meeberekend moet worden. Deze uitspraak kan effect hebben op lopende ontwikkelingen.

Voor het Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan III Emmasingelkwadrant-Fellenoord (TAC-gebouw) is nog uitgegaan van de Bouwvrijstelling uit de Wet natuurbescherming. Inmiddels zijn AERIUSberekeningen (met AERIUS versie 2021) uitgevoerd voor het TAC-gebouw, waarbij ook de effecten van de bouwfase en sloopfase inzichtelijk zijn gemaakt. Uit de AERIUSberekeningen blijkt dat ook de bouwfase en sloopfase leiden tot een depositie lager of gelijk aan 0,00 mol/ha/jr. Dit houdt in dat significant negatieve effecten op de instandhouding van Natura 2000-gebieden door de depositie van stikstof zijn uit te sluiten. Dit betekent dat er geen strijd bestaat met de Wet natuurbescherming en het Europese natuurbeschermingsrecht en het bestemmingsplan uitvoerbaar is. De Aeriusberekening is als bijlage 1 toegevoegd. Verzocht wordt dit stuk als bijlage op te nemen bij de toelichting van het bestemmingsplan en paragraaf 4.8 Natuur bij het onderdeel 'Gebiedsbescherming' van de toelichting hierop aan te passen.

Voor het project TAC-gebouw heeft uitstel van besluitvorming directe (financiële) gevolgen voor het project. Dit door de huidige marktomstandigheden op bouwmaterialen en energiekosten. Afwegende dat het bestemmingsplan naar de huidige inzichten rijp is voor besluitvorming, is er geen aanleiding om het plan nu aan te houden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris

Bijlage Aeriusberekening