

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'IV Binnenstad Raadsvoorstel (De Nieuwe Eindhoven)'

Inleiding

Op de hoek van de Vestdijk/ Raiffeisenstraat ligt een braakliggend terrein. Het is momenteel tijdelijk in gebruik als kleinschalig parkeerterrein door het Crown Hotel. Het voornemen is om hier de woontoren 'De Nieuwe Eindhoven' te bouwen. Een woontoren met een hoogte van maximaal 75 meter. Rond de voet van de woontoren wordt voorzien in een stadstuin die openbaar toegankelijk wordt.



Figuur 1: het bouwplan

Deze ontwikkeling past gezien de bouw- & goothoogte niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Het bestemmingsplan maakt maximaal 180 woningen mogelijk. De planvorming voor De Nieuwe Eindhoven was vóór vaststelling van het gemeentelijk Woonprogramma 2021-2025 al in een vergevorderd stadium. Vanuit de gemeente is op 30 juli 2020 aangegeven medewerking te verlenen aan het plan. Hiervoor is een plankostenbrief verstuurd. Begin 2021 is een afwijkend woonprogramma overeengekomen voor dit project. De onderstaande verdeling is in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Categorie	Programma centrum stedelijk	DNE
Sociale huur	20%	20% (minimaal)
Middenhuur	20%	30% (minimaal)
Dure huur	5%	50% (maximaal)
Sociale koop	30%	0%*
Middeldure koop	15%	0%*
Dure koop	10%	0%*
totaal	100%	100%

* Mogelijk worden de woningen (deels) verkocht, hierbij geldt per prijs categorie hetzelfde percentage als is vastgelegd voor de huurwoningen.

Omwonenden zijn door de initiatiefnemer op meerdere momenten geïnformeerd. Onder andere via verschillende brieven en vier inloophmomenten. Ook is gesproken met diverse belangenorganisaties, stakeholders en overige belanghebbenden, zoals Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), Henri van Abbe Stichting (HvA), EindhovenXL, Dommel District (horeca), Stichting Beter Eindhoven, Pathé Eindhoven en andere ontwikkelaars in de omgeving. Het plan is door initiatiefnemer op 1 juni 2022 gepresenteerd aan uw gemeenteraad. Dit zoals verwoord in bijlage 19 van de toelichting bij het bestemmingsplan (Rapportage omgevingsdialoog De Nieuwe Eindhoven).

Het conceptbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplicht bestuurlijk vooroverleg aangeboden aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap. Beiden zijn akkoord. Het is aanvullend (informeel) aangeboden aan TGE, HvA en Stichting Bescherming Wederopbouw Erfgoed Eindhoven (SBWE). TGE en HvA staan positief tegenover dit bestemmingsplan. Van SBWE is geen reactie ontvangen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens voor iedereen zes weken (19 januari 2023 tot 2 maart 2023) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen leiden tot enkele (kleine) wijzigingen in het bestemmingsplan (verbeelding en regels).

Voor deze ontwikkeling worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd, overeenkomstig de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019'. De nog in werking te treden Omgevingswet (1 januari 2024) is op deze procedure niet van toepassing.

- ☒ Wettelijke taak
 - Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening
- ☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college



☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

Een juridisch, ruimtelijk kader bieden om de bouw van een woontoren met maximaal 180 woningen mogelijk te maken.

Voorstel

1. in te stemmen met de beslissing van burgemeester en wethouders om de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' toe te passen, voor de voorbereiding en bekendmaking van de met elkaar samenhangende besluiten gericht op de ontwikkeling van woningbouw;
2. indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen zoals verwoord in het besluit in het bestemmingsplan aan te brengen;
5. ambtshalve wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen, zoals verwoord in het besluit;
6. het bestemmingsplan 'IV Binnenstad (De Nieuwe Eindhoven)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80414-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd 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 gewijzigd vast te stellen;
7. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
8. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

- 1.1 *De coördinatieregeling zorgt voor kortere doorlooptijd voor realisatie van woningen.*

Het plan maakt woningbouw mogelijk. Gelet op de krapte op de woningmarkt is er een enorme behoefte aan het realiseren van woningen op korte termijn. Op 7 maart 2019 heeft Eindhoven, samen met de andere SGE-gemeenten en de provincie Noord-Brabant, een Woondeal gesloten met de minister van Binnenlandse Zaken (BZK). De Woondeal is gericht op het versnellen van de woningbouwproductie in het SGE. Het toepassen van de coördinatieregeling draagt bij aan deze versnelling. Door verschillende besluiten die samenhangen met de realisatie van dit plan gezamenlijk voor te bereiden, kan een tijdswinst worden behaald. Hiertoe is het ontwerp van het bestemmingsplan (vaststelling is bevoegdheid gemeenteraad) en het ontwerp van de omgevingsvergunning (bevoegdheid burgemeester en wethouders) voor de activiteit



bouwen tegelijkertijd ter inzage gelegd. Voordeel van de gezamenlijke terinzagelegging is dat in één keer op de verschillende (gecoördineerde) besluiten kan worden gereageerd (één zienswijze). Ook is dan beroep mogelijk bij één instantie (Raad van State), in plaats van bij meerdere instanties (rechtbank en Raad van State). De Raad van State behandelt de besluiten als één besluit en moet in principe binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift haar (eind)oordeel geven. Hierdoor kan een tijdswinst worden behaald. Daarom heeft initiatiefnemer verzocht om de coördinatieregeling (3.30 Wro) toe te passen. De toepassing moet gemotiveerd worden. De wet geeft hierbij aan dat de coördinatieregeling alleen kan worden toegepast als het *“de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt”*. Het realiseren van woningen om in de urgente woningbehoefte te kunnen voorzien is een categorie van gevallen dat bijdraagt aan de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Met deze ontwikkeling wordt hieraan voldaan. Gezien de coördinatieverordening moet de motivatie bekrachtigd worden.

2.1 *De zienswijzen zijn op tijd ingediend*

Gedurende 6 weken bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan met vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daardoor (juridisch) ontvankelijk. Dit zoals verwoord in hoofdstuk 2 van de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’.

3.1 *De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen gedeeltelijk gegrond verklaard*

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Om redenen zoals verwoord in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’, worden de zienswijzen daarom (juridisch) gedeeltelijk gegrond verklaard en gedeeltelijk ongegrond.

4.1 *De zienswijzen leiden tot wijziging van het bestemmingsplan*

Twee (gelijkluidende) zienswijzen zien op het ontbreken van een onderzoek naar hittestress, de milieueffectbeoordeling en parkeren. Een aanvullend onderzoek naar hittestress is uitgevoerd. Dit zoals verwoord in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’.

De derde zienswijze ziet met name op het niet betrekken van de ontwikkelplannen van indiner, windhinder, bezonning, akoestiek, parkeren en de formulering van enkele regels. De zienswijze leidt tot enkele wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan; De doeleindenomschrijving wordt anders geformuleerd en de voorwaardelijke verplichting voor groen wordt verduidelijkt. Dit zoals verwoord het besluit en in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’.

5.1 *De raad dient ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan apart vast te stellen*

Ambtshalve is voorgesteld twee (kleine) wijziging in de bestemmingsplanregels door te voeren. Dit door een definitie op te nemen voor ‘gemeentelijke normen windhinder’



en in artikel 5.2.3 de correcte opsommingsletters te gebruiken. Dit zoals verwoord in het besluit en de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

6.1 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 digitale bestemmingsplan is voor u (digitaal) raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80414-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

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

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 zijn de kosten "anderzijds" verzekerd, doordat met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst is gesloten. Als deze situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan (formeel) te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8.1 De raad kan GS verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren

Als wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, anders dan op grond van een zienswijze van Gedeputeerde Staten (GS), dan bepaald de wet dat zes weken moet worden gewacht met publiceren dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Om de doorlooptijd te versnellen kan GS worden verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren, zodat het ook eerder ter inzage kan worden gelegd (beroepstermijn).

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Op basis van artikel 6.12 Wro is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Onder 'anderszins verzekerd' wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst verstaan, zoals met initiatiefnemer gesloten. In de overeenkomst zijn de kosten voor het bestemmingsplan verzekerd. De kosten voor de omgevingsvergunning worden verhaald via leges.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het 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 wordt ook de verlening van het gecoördineerde besluit van de omgevings-

vergunning (bevoegdheid college) bekendgemaakt. De indieners van zienswijzen worden per brief geïnformeerd onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit.

Planning en uitvoering

De dag na vaststelling van het bestemmingsplan kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). De besluiten worden als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij de Raad van State) openstaat. 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 de 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 'IV Binnenstad (De Nieuwe Eindhoven)
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Ingediende zienswijzen

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'IV Binnenstad Raadsvoorstel (De Nieuwe Eindhoven)'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders 18 april 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 6 juni 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 13 juni 2023;

overwegende dat,

- het bestemmingsplan 'IV Binnenstad (De Nieuwe Eindhoven)' met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- het ontwerpbestemmingsplan 'IV Binnenstad (De Nieuwe Eindhoven)', met vormvrije m.e.r.-beoordeling, zowel in digitale als analoge vorm gedurende een periode van zes weken (19 januari 2023 tot 2 maart 2023) voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat iedereen de gelegenheid heeft gehad om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- van drie indieners een op schrift gestelde zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan met besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (en ontwerp omgevingsvergunning) is ontvangen;
- de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en daarmee juridisch ontvankelijk zijn;
- in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' de zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt en
- gelet op o.a. de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit ruimtelijke ordening;



besluit:

1. in te stemmen met de beslissing van burgemeester en wethouders om de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' toe te passen, voor de voorbereiding en bekendmaking van de met elkaar samenhangende besluiten gericht op de ontwikkeling van woningbouw;
2. indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - artikel 5.4.1. van de ontwerperegels (afwijken van de gebruiksregels voor kamerbewoning en woningsplitsing toe te staan) te verwijderen;
 - in artikel 5.1, onder a het woord "wonen" vervangen door "woongebouwen" en de titel van de definitie 1.47 "woning/wonen" aan te passen in (alleen) "woning" en
 - artikel 5.2.2 (voorwaarde bouwen groencompensatie) van de ontwerperegels te verwijderen en toe te voegen:

Artikel 12 Groenopgave

12.1 Voorwaardelijke verplichting groenopgave

1. *Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen staat vast dat wordt voorzien in minimaal 8 m² aan groenvoorzieningen per toegevoegde woning.*
2. *Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 5.1, is slechts toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
 - a. *de groenvoorzieningen van 8 m² groen per toegevoegde woning, zoals bedoeld in lid 1, zijn binnen 1 jaar na realisatie van de woningen gerealiseerd, en*
 - b. *de groenvoorzieningen als bedoeld in sub a dienen in stand worden gehouden.*
3. *In afwijking van het bepaalde in lid 2 mogen de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 5.1 gebruikt worden tot 1 jaar na realisatie van de woningen.*



5. ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
 - in de regels als definitie (1.30) voor ‘gemeentelijke normen windhinder’ op te nemen: “*normen windhinder, gepubliceerd op 4 juni 2020 (gemeentebblad van Eindhoven 2020, nr. 141113) en in werking getreden op 5 juni 2020.*” en
 - in artikel 5.2.3 (ondergronds bouwen) de opsommingsletters e. en f. te vervangen door a. en b.
6. het bestemmingsplan ‘IV Binnenstad (De Nieuwe Eindhoven)’ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80414-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd 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 gewijzigd vast te stellen;
7. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
8. 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 20 juni 2023.

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan: IV Binnenstad (De Nieuwe Eindhoven)

gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

Concept

maart 2023

Concept

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Bewoner Stationsweg (1)	4
2.2	Bewoner Stationsweg (2)	10
2.3	Lexence N.V. te Amsterdam	10
3	Ambtshalve wijzigingen	22

Bijlagen:

1. Hittestress analyse De Nieuwe Eindhoven te Eindhoven
2. Parkeerdruk openbare garages 2019

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hoort bij het bestemmingsplan 'IV Binnenstad (De Nieuwe Eindhoven)'. Het heeft betrekking op de realisatie van een woontoren van maximaal 75 meter hoog en maximaal 180 woningen in de binnenstad op de hoek Vestdijk/Raiffeisenstraat. Rond de voet van de woontoren wordt voorzien in een stadstuin die openbaar toegankelijk wordt.

Het ontwerpbestemmingsplan met het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit van 10 januari 2023 hebben 6 weken (van 19 januari 2023 tot 2 maart 2023) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Eventuele bezwaren tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit kon ook gedurende voornoemde periode als zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingebracht worden.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 18 januari 2023 gepubliceerd. Ook is kennisgegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn zienswijzen ontvangen. In deze 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (verder: nota) zijn de zienswijzen samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'IV Binnenstad (De Nieuwe Eindhoven)' zijn zienswijzen ontvangen. Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Bewoner Stationsweg (1) (ontvangen 27 februari 2023)
2. Bewoner Stationsweg (2) (ontvangen 28 februari 2023)
3. Lexence N.V. te Amsterdam (ontvangen 1 maart 2023)

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen in een aparte bijlagen opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Eén zienswijze (nr. 3) is ingediend als zogenoemde pro forma zienswijze (inhoudelijke gronden ontbreken). Indiener is per brief (verzonden 2 maart 2023) in de gelegenheid gesteld om de binnen de in jurisprudentie voorgeschreven termijn van 2 weken de zienswijze alsnog van inhoudelijke gronden te voorzien. Bij verzending ter post is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits zij niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen¹. De aangetekend verzonden brief, gedateerd 16 maart, is bij de gemeente ontvangen op 17 maart. Het is daarom binnen de termijn verzonden en binnen een week na afloop van de termijn ontvangen. De zienswijzen zijn daarmee (juridisch) ontvankelijk.

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

2.1 Bewoner Stationsweg (1)

Zienswijze

1. Hittestress

Hittestress is een belangrijk onderwerp in de gemeente Eindhoven en zeker in het centrum van de stad. Hittestress is niet terug te vinden in de documentatie bij het bestemmingsplan. Het is onduidelijk hoeveel de temperatuur zal stijgen door de warmte die de hoge gebouwen zullen afgeven.

De gemeente zou een voorwaardelijke verplichting op moeten nemen met betrekking tot groen op/aan de toren etc. Hieruit blijkt echter onvoldoende wat daarvan de effecten zijn. Ik ben van mening dat de effecten ten aanzien van hittestress voor vaststelling van het bestemmingsplan dienen te worden onderzocht.

Verder heeft de Raad van State op 23 februari 2023 aangegeven dat het onderzoek naar het dossier VDMA opnieuw is geopend t.a.v. hittestress. Dit is ook relevant voor De Nieuwe Eindhoven (verder: DNE), die in deze aanvullende onderzoeksopdracht zou moeten worden meegenomen. Bij de hittestressonderzoeken zouden ook ontwikkelingen aan het Stationsplein/ de Stationsweg meegenomen dienen te worden. Dit omdat ondergetekende midden in een gebied woont waar duizenden woningen worden gerealiseerd.

¹ artikel 6:9, tweede lid, in samenhang met artikel 3:16, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

2. Milieueffectbeoordeling

Gezien de enorme binnenstedelijke bouwopgaven die Eindhoven probeert uit te voeren, is het vreemd dat er geen separate MER wordt uitgevoerd. DNE vormt samen met VDMA een lintbebouwing met deze plannen, waarbij de verkeersas Vestdijk wordt gebruikt als hoofdadier voor het bouwverkeer van meerdere plannen, zoals VDMA terrein (750 woningen), DNE (178 woningen), District-E (800 woningen), Lichthoven B (400+ studentenkamers (10 maanden bewoning)), Parkeergarage Q-Park Heuvelgalerie, Lichthoven D (250 woningen), Lichthoven Fase 2 EDGE (300 woningen), The Dutch Mountains (kavel), De Bunkertoren (ten noorden van Fellenoord) en KnoopXL gebied (6500 woningen). Een ruwe optelling van deze plannen, die zich allemaal in een straal van 100-200 meter van woning van indiener bevinden, is 2330 woningen (excl. KNOOPXL). Alleen dit al rechtvaardigt de vraag of een MER niet verplicht had moeten gesteld van het cluster nieuwbouwprojecten. Hiermee wordt de ondergrens bij een verplichte m.e.r.-beoordeling van 2000 woningen eenvoudig gehaald. In een iets ruimere straal van mijn woning zijn recent ook door ontwikkelaar BEING de Bunkertoren gerealiseerd (210 woningen) en richting het PSV-stadion staat ook de Victoriatoren nog op de lijst om te ontwikkelen (450 appartementen), de ONYX-toren die een paar jaar geleden is ontwikkeld (ingebruikname in 2019, oppervlak 13.000 m²). Ook de Dutch Mountains zullen nog gebouwd worden aan de Dr. Dorgelolaan, een kavel dat direct grenst aan KNOOPXL en honderden woningen zal omvatten. Hoe meer de gemeente knipt in postzegelbestemmingsplannen, des te gunstiger de optelling van alle woningen in de deelplannen uitpakt om een MER te vermijden. Integraliteit, cumulatieve effecten en wat dies meer zij worden zo over het hoofd gezien of bewust van de radar geveegd. In een MER hadden zaken als windhinder, bezonning en hittestress beter kunnen worden geborgd, plus in integraliteit met andere binnenstedelijke verdichtingsvraagstukken kunnen worden bekeken. Om verdichting en schaalsprongen mogelijk te maken, is een juiste milieuafweging essentieel om de leefbaarheid voor eenieder te garanderen.

3. Parkeren

Door de bouwactiviteiten bij het station, verdwijnen veel openbare parkeerplaatsen in de binnenstad. Daar komt nu ook het parkeerterrein aan de Raiffeisenstraat bij. De hotels in de omgeving hebben al veel moeite om in de omgeving de auto's van gasten kwijt te kunnen en huren zelf additionele parkeerplaatsen bij commerciële en publieke partijen. Eerdere blunders met de onderbouwing van deelmobiliteit (heeft geleid tot bestuurlijke lussen bij de Raad van State) maakt de gemeente het nu extra bont door een parkeernorm van nul te hanteren. Dit betekent zonder enige twijfel een grote parkeerdruk in de omgeving van bewoners, bezoekers en onderhoudsvoertuigen. Het wensdenken van de gemeente dat er geen parkeerbehoefte zou zijn is absurd, evenals ervan uitgaan dat het absorptievermogen van de bestaande parkeercapaciteit oneindig zou zijn. Nu al moeten binnenstadbewoners hun parkeergedrag synchroniseren met het speelschema van PSV.

Gemeentelijke reactie

1. Hittestress

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is reeds ingegaan op hittestress. Onder andere in paragraaf 3.10.3 (Gezondheid – hittestress), paragraaf 2.6.2 (openbare ruimte en groenvoorzieningen) en in de waterparagraaf (hoofdstuk 5). Zoals in paragraaf 3.10.3 is aangegeven:

“Op de projectlocatie van 'De Nieuwe Eindhoven' wordt voorzien in de aanleg van veel groen (zie paragraaf 2.6.2), waaronder ook bomen in de te realiseren stadstuin op maaiveldniveau. Dit zorgt voor verkoeling en levert een verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie

(verhard /parkeerterrein). Daarnaast wordt de bebouwing voorzien van een lichte gevelkleur en zal geïnvesteerd worden in een duurzaam klimaatbeheersingssysteem in het gebouw. Ook geldt de beleidsregel 'Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen', waarin onder andere is bepaald dat het bestemmingsplan voorziet in voldoende waterberging. In paragraaf 5.5.1 van het Gemeentelijk Rioleringsplan Eindhoven 2019-2022/ WKA zijn daartoe normen opgenomen, waar op grond van de voorwaardelijke verplichting van artikel 11 van de planregels aan voldaan moet worden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (zie hoofdstuk 5)."

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 5.2.2. van de planregels ook reeds voorzien in een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van groen (minimaal 8 m² aan groenvoorzieningen per toegevoegde woning)².

Aanvullend is onderzoek gedaan naar de effecten van toenemende hitte. Het onderzoek, 'Hittestress analyse De Nieuwe Eindhoven te Eindhoven', is als bijlage bij deze nota gevoegd (bijlage 1). Het onderzoek heeft het effect van de inrichting op hitte in het plangebied en de directe omgeving getoetst. Dit mede in vergelijking tot de bestaande situatie (verhard/ parkeerterrein). In het hitemodel zijn bomen in de te realiseren stadstuin niet meegenomen. Het betreft dus een 'worst case' scenario. Gekeken is naar zowel het stedelijk hitte-eiland en warme nachten als de gevoelstemperatuur op een hete zomerdag. Het stedelijk hitte-eiland en de warme nachten worden veroorzaakt door het vasthouden van warmte door bebouwing en verharding in de stad en is onafhankelijk van de windrichting. De gevoelstemperatuur betreft hoe warm een persoon het heeft op een specifieke locatie op een representatieve hete zomerdag.

In het onderzoek is zowel het effect van DNE op zichzelf staand als het cumulatieve effect van DNE en het bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)' geanalyseerd. Het effect van de ontwikkelingen bij o.a. het Stationsplein is niet meegenomen, omdat daarmee door de afstand geen cumulatief effect wordt verwacht. Uit de beoordeling van het effect van DNE blijkt dat het bestemmingsplan:

- een licht positief effect heeft op het stedelijk hitte-eiland en warme nachten in de wijk door de toename van vegetatie;
- een grote verlaging van de gevoelstemperatuur (tot °C PET 6) op een hete zomerdag veroorzaakt op straat direct rond het gebouw door het verkoelend effect van de tuin en extra schaduw;
- een lichte verhoging van de gevoelstemperatuur (tot 1 à 2 °C PET) op een hete zomerdag veroorzaakt op straat ten westen van het plangebied door de toename van windreductie³. Op de schaal is 1 à 2 °C PET een klein verschil en betekent dat de gevoelstemperatuur binnen dezelfde categorie van stressniveau blijft of net van de bovenkant van een categorie naar de volgende gaat;
- geen effect heeft op de gevoelstemperatuur op een hete zomerdag in de buitenruimte ter hoogte van de Dommelstraat en Stationsweg.

DNE zorgt dus grotendeels voor een verlaging van de gevoelstemperatuur rond het plangebied en een verlaging van het stedelijk hitte-eiland en aantal warme nachten. Als gevolg van dit bestemmingsplan is daarom geen sprake van een onaanvaardbare toename van hittestress.

² Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan artikel 12 (Groenopgave)

³ De gevoelstemperatuur wordt volgens de standaardmethode berekend voor een representatieve hete zomerdag. Dit zoals voorgeschreven door het RIVM en geverifieerd en gevalideerd door Wageningen University and Research (WUR). Hierdoor kan een consistente vergelijking gemaakt worden tussen de huidige situatie en een plan. In de standaardmethode is de representatieve hete zomerdag 1 juli 2015, met oostenwind, van toepassing. Op een andere dag zou niet alleen de windrichting, maar ook luchttemperatuur, windsnelheid, luchtvochtigheid en zonnestraling anders zijn, waardoor de gevoelstemperatuur en het hittestressniveau over het gehele gebied hoger of lager kunnen zijn. Om een consistente vergelijking te maken tussen de huidige situatie en een plan, is uitgegaan van de standaardmethode.

2. Milieueffectbeoordeling

Uit recente rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Raad van State of de Afdeling) blijkt dat voor de toepassing van de m.e.r.-regelgeving sprake moet zijn van één (samenhangende) activiteit. De recente rechtspraak ziet onder andere op de in de zienswijze mede genoemde projecten, zoals Lichthoven fase 1, Lichthoven fase 2 (EDGE), District-E en Victoriatoren⁴. De Raad van State geeft bij District E aan dat: *“De Afdeling overweegt dat de raad zich op het standpunt mocht stellen dat er tussen het voorliggende plan en de andere ontwikkelingen in het Stationsgebied waar appellanten op wijzen niet zo’n samenhang bestaat dat de ontwikkelingen voor de toepassing van de m.e.r.-regelgeving één activiteit vormen. De Afdeling volgt daarin het standpunt van de raad dat niet is gebleken van een financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen en dat de ontwikkeling niet afhankelijk is van de realisatie van de andere ontwikkelingen in het Stationsgebied”*. Deze lijn kan worden doorgetrokken voor DNE.

Ook in dit kader bestaat tussen DNE en de andere genoemde ontwikkelingen in onder andere het Stationsgebied niet een samenhang dat de ontwikkelingen voor de toepassing van de m.e.r.-regelgeving één activiteit vormen. De ontwikkelaar werkt niet samen met de andere ontwikkelaars om de verschillende projecten te realiseren. De ontwikkeling van DNE is niet afhankelijk van de realisatie van de andere genoemde ontwikkelingen in onder andere het Stationsgebied. De ontwikkeling is zelfstandig te realiseren. Er is daarom geen sprake van een financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang tussen de DNE en andere ontwikkelingen. Ook niet t.a.v. het meest nabij gelegen project (VDMA). Zoals de Raad van State bij ook overweegt: *“Het feit dat de ontwikkelingen op relatief korte afstand van elkaar zijn gelegen, maakt niet dat er sprake is van een bouwkundige samenhang. De omstandigheid dat de gemeente Eindhoven beschikt over een overzicht van de geplande bouwactiviteiten van de ontwikkelingen in het Stationsgebied maakt evenmin dat de raad had moeten uitgaan van samenhang tussen de ontwikkelingen.”* Geconcludeerd is dat er geen aanleiding is om DNE samen met de andere genoemde ontwikkelingen samen te beschouwen als één m.e.r.-beoordelingsplichtig stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is op zichzelf wel een stedelijk ontwikkelingsproject, waarvan de mogelijke milieueffecten zijn beoordeeld in de vormvrije m.e.r.-beoordeling van Rho adviseurs van 21 oktober 2022 (hierna: de m.e.r.-beoordeling). Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling is op 10 januari 2023 besloten dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt. Omdat de mogelijke milieueffecten van het voorliggende plan in beeld zijn gebracht in de m.e.r.-beoordeling en geconcludeerd is dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieueffecten, bestaat op grond van de Wet milieubeheer in samenhang met het Besluit m.e.r. geen verplichting om voor de vaststelling van dit plan een milieueffectrapport op te stellen.

3. Parkeren

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar, waardoor de gemeente de schaarse ruimte efficiënt moet gebruiken. Vanwege de grote verdichtingsopgave in Eindhoven is er straks minder plaats voor autoverkeer en parkeren in en om het autoluwe centrum. Dit blijkt ook uit het parkeerbeleid, zoals opgenomen in de ‘Actualisatie nota parkeernormen 2019’ (verder: de parkeernota 2019). De gemeente streeft daarin naar het aanleggen van zo min mogelijk nieuwe parkeerplaatsen en

⁴ Zie ECLI:NL:RVS:2023:1335 (Lichthoven fase 1 (kavels C en D)), ECLI:NL:RVS:2022:3312 (Lichthoven fase 1 (kavel A)), ECLI:NL:RVS:2022:3519 (Lichthoven fase 2 (EDGE)), ECLI:NL:RVS:2023:292 (District E) en ECLI:NL:RVS:2022:3313 (Victoriatoren)

zet zoveel mogelijk in op duurzame alternatieve vervoerswijzen zoals lopen, fietsen of openbaar vervoer. Dit is onder andere uitgewerkt in de zogenoemde verplichte "HOV-reductie", wat inhoudt dat er minder parkeerplaatsen bij stations en hoogwaardige openbaar vervoer-haltes gerealiseerd worden (o.a. *ECLI:NL:RVS:2022:3312* en *ECLI:NL:RVS:2022:3519*).

Aan de hand van de parkeernota 2019 is berekend dat er 96 parkeerplaatsen nodig zijn om aan de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners te voldoen. Nu het plan onder andere op korte afstand van het station Eindhoven Centraal ligt, is de uit hoofde van de parkeernota 2019 verplichte "HOV-reductie" van 50% toegepast. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van het project totaal 48 parkeerplaatsen bedraagt. Deze berekening is opgenomen als bijlage 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Deze parkeerbehoefte, zowel voor de bewoners als bezoekers, kan overeenkomstig de Parkeernota 2019, opgevangen worden door middel van stadsbrede alternatieve mobiliteitsoplossingen (stap 6), zoals de realisatie van de mobiliteitshubs, P+R's, fiets(parkeer)voorzieningen en optimaliseren en uitbreiden OV. Vooral in en nabij het centrum is van belang om met andere mobiliteitsoplossingen te komen. De ruimte is immers schaars. Gezien de zeer kleine ontwikkelingkavel, de grote woningbehoefte- en opgave, het programma waarin is ingezet op groen (stadstuin), het opvangen van de fietsopgave in de ondergrondse kelder en het feit dat uitbreiding van autoparkeren met name in het centrum niet wenselijk is, is de autoparkeeropgave via stap 6 opgelost.

Op basis van de ambities uit de omgevingsvisie om een gezonde en toekomstbestendige stad te zijn, streven we naar een autoluwe binnenstad, als onderdeel van een autoluw centrum. We zetten daarom in op meer ruimte voor voetgangers en fietsers en openbaar vervoer. Voor de auto zetten we in op duurzame en slimme mobiliteitsoplossingen, zoals deelmobiliteit (deelfietsen/-auto's etc.) en nieuwe mobiliteitsdiensten (Mobility as a Service; MaaS). Nieuwe ontwikkelingen dienen hierop in te spelen. Het vastgestelde beleid zoals opgenomen in de visie Eindhoven op Weg, de Menukaart Autoluw en Parkeerstrategie is daarbij uitgangspunt.

In het centrum is het daarom van belang om met andere mobiliteitsoplossingen te komen dan het faciliteren van de auto. In en rondom het centrum zijn op dit moment ruim 10.000 betaalde openbare parkeerplaatsen aanwezig. Daarvan is tijdens de piekuren ca. tweederde tot driekwart bezet (bron: Parkeerstrategie Eindhoven d.d. december 2021⁵). Daarnaast zijn nog vele private parkeerplaatsen aanwezig. Uitbreiding van parkeren in en rond het centrum is bij groei van de behoefte niet gewenst, omdat het wenselijk is de bestaande parkeercapaciteit beter en efficiënter te benutten. In het centrum is maatwerk met een combinatie van mobiliteitsvormen zeer goed mogelijk zoals bijvoorbeeld het oplossen van het parkeren in het huidige parkeeraanbod in/ rond het centrum of aan de rand van de stad.

Wonen midden in het centrum in een drukke stad als Eindhoven, betekent eenmaal dat het bezitten van een auto niet meer vanzelfsprekend is. Daar moeten de toekomstige bewoners rekening mee houden. Veel van (nieuwe) inwoners in het centrum hebben al geen eigen auto, omdat ze daarvoor kiezen. Dat aandeel groeit alleen maar. Het autobezit van bewoners in het centrum van Eindhoven daalt al een aantal jaren, zoals in alle andere grote steden (bron: [www.eindhoven.incijfers.nl](https://eindhoven.incijfers.nl) , 2021⁶). Met name onder de jongere doelgroepen. In 2016 was sprake van 0,9 personenauto per huishouden. In 2021 al gedaald naar 0,4 personenauto per huishouden. Ook bevat het woonprogramma van deze ontwikkeling (DNE) geen grote (gezins)woningen (> 75m²). Voornaamste doelgroep van deze woningen zijn daardoor een- en

⁵ https://eindhoven.parlaeus.nl/user/bestuursdocument/env=help/action=showannex/qdb=3332/Bijlage_2_-_Rapport_parkeerstrategie.pdf

⁶ <https://eindhoven.incijfers.nl/jive/>

tweepersoonshuishoudens. Deze doelgroep (veelal jonge stedelingen zonder kinderen, aan het begin van hun carrière) heeft vaak minder behoefte aan het bezitten van een auto. Ze maken graag gebruik van alternatieve vervoersmiddelen dat de steden aan hen bieden zoals de nabijheid van het Centraal Station, goede fietsenstalling, deelmobiliteit of HOV-buslijn etc. (bron: Mobility-as-a-Service onder de loep, Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid, 2019⁷). Ervaring laat ook steeds meer zien dat bij kleine appartementen tot ca 70 m² in het centrum er niet of nauwelijks vraag is naar parkeerplaatsen. De stad groeit vooral door zijn internationale positie. Bijna 100% van alle nieuwkomers is een international/kenniswerker (Kwartaal beeld Woningmarkt Noord-Brabant, Provincie Noord Brabant, 2022⁸). Deze mensen maken vooral gebruik van het openbaar vervoer en de fiets. Van autobezit is vaak nauwelijks sprake. Ook de andere doelgroepen, starters en Young Professionals, beschikken meestal niet over een (lease)auto). Ook deze doelgroep reist vooral met het openbaar vervoer en de (elektrische)fiets. Vanuit werkgevers wordt inmiddels ook massaal ingezet op het mobiliteitsbudget (deelauto's, openbaarvervoerbudget, deelfietsen, etc.). Gebruik gaat voor bezit.

Als bij sommige bewoners toch een behoefte zal gaan ontstaan om een auto te gaan bezitten, dan kan deze parkeerbehoefte nog altijd opgevangen worden in de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte (bestaande parkeergarages). Dit met het afsluiten van een privé abonnement. Gezien de kosten van dit soort abonnementen is de verwachting dat het afsluiten van een parkeerabonnement in de nabijgelegen parkeergarages meer een uitzondering gaat zijn dan een regel. Bezoekers van de bewoners van deze ontwikkeling die met de auto zullen komen, kunnen ook terecht in de naastgelegen openbare parkeergarages.

Zoals blijkt uit de rapportage "Parkeerstrategie Eindhoven" van 6 december 2021⁹ van Mobycon is er in het gebied 'Centrum' nog voldoende overcapaciteit in de openbare parkeergarages. Tijdens de piekuren zijn deze garages maar voor ca. tweederde tot driekwart bezet.

Ook de parkeerdrukmeting van 2019 voor de parkeergarages in het Centrum laat dit beeld zien. Zoals blijkt uit de tabel opgenomen in de bijlage "Parkeerdruk openbare garages 2019, De Nieuwe Eindhoven" (**bijlage 2**), is er in de nabije parkeergarages binnen de loopafstand van 400 m hemelsbreed op het maatgevend moment (dinsdagmiddag) maar een parkeerbezetting van 60% (De Heuvelgalerie, Mathildelaan, Hooghuis, Kennedy Business Centre en Admirant). Dat betekent dat zelfs op het drukste moment nog een restcapaciteit is van 40% (1454 parkeerplaatsen). Bij het bepalen van deze restcapaciteit is rekening gehouden met de andere geplande ontwikkelingen in de stad dat beroep ook doen op deze parkeergarages.

De betreffende parkeerplaatsen in de zijn openbaar toegankelijk voor iedereen. Tevens is het mogelijk om een abonnement af te sluiten, waarbij de parkeergarage ook 24 uur per dag, 7 dagen per week toegankelijk is. Deze parkeergarages zijn daardoor duurzaam beschikbaar.

Er is daarom, gelet op de relatief lage parkeerdruk, voldoende ruimte in de parkeergarages in het centrum/ rondom het plangebied om de parkeerbehoefte op te vangen.

Ten aanzien van de zorgen van indiener van de zienswijze, dat dit plan tot parkeeroverlast in de omgeving gaat leiden, het volgende. Alle adressen van deze ontwikkeling (DNE) worden toegevoegd aan de adressenlijst 'uitsluiting parkeervergunningen'/ POET-overzicht. Dit betekent dat bij (invoering van) betaald parkeren, geen parkeervergunningen en bezoekersregelingen voor deze adressen worden afgegeven.

In het centrum is betaald parkeren van kracht. Voor parkeren zonder parkeervergunning op straat geldt een minimaal tarief van € 2,60,-/uur. Op enkele locaties is er een dagtarief mogelijke van minimaal € 10,-/dag. Het parkeertarief geldt tot 21 uur en ook in het weekend. In het centrum zijn

⁷ <https://www.kimnet.nl/publicaties/rapporten/2019/9/12/mobility-as-a-service-onder-de-loep>

⁸ [cijfers2022Q4 - Cijferswonen 2022 Q4 \(brabant.nl\)](#)

⁹ https://eindhoven.parlaeus.nl/user/bestuursdocument/env=help/action=showannex/qdb=3332/Bijlage_2_-_Rapport_parkeerstrategie.pdf

hoogwaardige alternatieven beschikbaar voor de eigen auto, namelijk het intercitystation Eindhoven Centraal, stads- en regionaal busstation Neckerspoel en bushaltes die onderdeel zijn van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) of de stads- en streeklijnen. Ook is er een goed fietsnetwerk met snelle verbindende routes naar belangrijke locaties, dat bovendien steeds verder uitgebreid wordt. Ook is in het centrum al een groot en divers aanbod van deelvoertuigen aanwezig. Stadsbreed worden mobiliteitshubs ontwikkeld, met een divers op de vraag afgestemd aanbod aan deelvervoermiddelen (deelfiets, -scooter, -bakfiets, -auto). De digitale toegankelijkheid van het aanbod wordt verbeterd. In totaal komt er voor alle bewoners een hoogwaardig aanbod aan deelmobiliteit beschikbaar.

Gelet op het voorgaande zal het plan daarom niet zal leiden tot een onaanvaardbare toename van parkeerdruk voor indieners van de zienswijze.

Daarbij is ook overwogen dat er geen bestaande openbare parkeerplaatsen verwijderd worden als gevolg van het project dat voorligt. Dit betekent dat er niet uitgeweken hoeft te worden naar andere parkeerplaatsen, omdat als gevolg van het plan niet langer gebruik zou kunnen worden gemaakt van bestaande openbare parkeerplaatsen. Het tijdelijke gebruik van het (afgesloten) terrein voor parkeerders van het Crown Hotel houdt wel op. Gelet op het feit dat dit altijd om een tijdelijke parkeersituatie ging, hoeft dit niet elders te worden gecompenseerd. Bovendien beschikt het hotel over een eigen parkeergelegenheid en gebruiken zij het tijdelijke terrein alleen als 'over flow', als het parkeerterrein vol staat. Zoals de manager van het Eden Crown Hotel aangeeft komt dit niet vaak voor. Overigens, zoals hierboven is aangegeven, is in de omgeving nog voldoende parkeercapaciteit beschikbaar in de openbare garages.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.2 Bewoner Stationsweg (2)

De zienswijze is van gelijke strekking als de onder 2.1 opgenomen zienswijze. Korthedshalve wordt daarom verwezen naar onze standpunten en conclusie onder 2.1.

2.3 Lexence N.V. te Amsterdam

Zienswijze

Achtergrond Vestdijk

Indiener is sinds 24 februari 2006 eigenaar van het pand en exploitant van het daarin gevestigde hotel. In het huidige bestemmingsplan is het pand aangeduid als 'karakteristiek'. Dit betekent dat het pand niet geheel dan wel gedeeltelijk mag worden gesloopt zonder omgevingsvergunning. Sinds 2016 is indiener in overleg met de gemeente Eindhoven om haar pand te kunnen transformeren. De eerste planvorming werd afgewezen (o.a. doordat rekening gehouden moet worden met het gegeven dat in het bestemmingsplan voor deze locatie de aanduiding 'karakteristiek' geldt, waardoor de bebouwing moet passen in/aansluiten bij de karakteristiek van het gebied). Een groot volume wordt daarmee in principe uitgesloten en aansluiting op de aangrenzende bebouwing is gewenst. De verbazing van indiener was groot, toen zij in 2017 vernam dat de eigenaar van het direct aan het pand van indiener gelegen perceel voornemens was een toren van 75 meter hoog te bouwen. Per brief van 13 januari 2021 is een aangepaste ontwikkeling voorgesteld. Eind 2022 waren de contouren van de beoogde ontwikkeling duidelijk. De karakteristieke delen van het huidige pand blijven behouden en er wordt een

'optopping' gerealiseerd mét doorsteek naar DNE waar wellicht nog een terras mogelijk zou zijn. Uit het verslag Atelier Binnenstad volgt verder dat het atelier positief is over het feit dat dat er hoogte wordt toegevoegd aan het pand en dat de straatwand compleet wordt gemaakt.

Gronden

Indiener kan zich om de navolgende redenen niet verenigen.

1. Karakteristieke waarden pand indiener onevenredig aangetast

Het pand van indiener betreft een pand die vanwege de cultuurhistorische waarde een beschermde status heeft op grond van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Binnen dit bestemmingsplan is het pand aangeduid als 'karakteristiek'. Het is verboden het pand geheel of gedeeltelijk te slopen zonder omgevingsvergunning, waarmee is beoogd te voorkomen dat er een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het pand. In tegenstelling tot hetgeen hierover in de plantoelichting wordt opgemerkt, leidt het ontwerpbestemmingsplan ertoe dat het pand volledig wordt weggedrukt door grootschalige architectuur en zowel fysiek als visueel wordt gescheiden van het ensemble kleinschalige historische volumes nabij de kruising Vestdijk/ Raiffeisenstraat. Daarmee wordt een onevenredige afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving en die van het pand van indiener in het bijzonder. Indiener meent dat de ontwerpbesluiten onvoldoende rekening houden met de karakteristieke waarden van haar pand.

2. Ontwikkeling indiener niet betrokken bij beoordeling van de planvorming

Het ontwerpbestemmingsplan houdt op geen enkele wijze rekening met het concrete initiatief van indiener ten aanzien van haar pand. Dit initiatief bestaat uit de uitbreiding van het pand door middel van hoogbouw. Dit initiatief is voldoende concreet. Op 15 februari 2023 is het initiatief (genaamd variant 2a) besproken bij het Atelier Binnenstad. Het is vaste rechtspraak dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief over ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Indiener is niet gebleken dat haar initiatief is betrokken bij de beoordeling van de gevolgen het ontwerpbestemmingsplan.

Ook is niet onderzocht welke cumulatieve effecten de ontwikkelingen (DNE en de ontwikkeling van indiener) tezamen kunnen hebben. Dit cumulatieve onderzoek had echter wel verricht moeten worden in het kader van de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zowel het ontwerpbestemmingsplan als de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling zijn niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen en in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

3. Bestemming Wonen / doelgroep

Binnen de enkelbestemming 'Wonen' geldt hierbinnen wonen is toegestaan, alsmede (gezamenlijke) voorzieningen en ruimten en publieke balkons ten dienste van de bewoners van de woning/ wonen. In het ontwerpbestemmingsplan is het begrip wonen niet gedefinieerd. Wel is het begrip woning/ wonen gedefinieerd. Uit die definitie volgt dat hieronder wordt verstaan een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. Gelet op deze definitie valt kamerbewoning rechtstreeks onder het begrip wonen, terwijl in artikel 5.1, onder o van de planregels is vastgelegd dat kamerbewoning niet is toegestaan. Daarom is sprake van een tegenstrijdigheid in de planregels die leidt tot rechtsonzekerheid. Er is in die zin sprake van een zorgvuldigheidsgebrek als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb. Gelet op de

onduidelijke definiëring van het begrip wonen is niet duidelijk of kamerbewoning door bijvoorbeeld studenten is toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan is in zoverre (nog) niet duidelijk.

4. Windhinder

Ten aanzien van windhinder en -gevaar gelden binnen de gemeente Eindhoven de beleidsregels 'Beleidsregel gemeentelijk normen windhinder', zoals vastgesteld op 26 mei 2020. Daarin is vastgelegd dat - conform de NEN-norm 8100:2006 - als ondergrens een goed windklimaat moet worden bereikt in de openbare ruimte. Indiener meent dat het windklimaat ter hoogte van haar pand onvoldoende is onderzocht en de gevolgen van DNE onvoldoende zijn betrokken bij de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zij vreest ervoor dat ter plaatse van het terras bij het pand en het dakterras op de hoogste verdieping van het pand een slecht tot matig windklimaat zal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. De gevolgen van de ontwikkeling op het pand zijn dus niet, althans onvoldoende betrokken bij de belangenafweging die de gemeenteraad dient te maken. Voor zover de gevolgen voor het windklimaat bij het pand van indiener wel zouden zijn betrokken, meent indiener dat aan die gevolgen ten onrechte onvoldoende gewicht is toegekend en er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5. Groencompensatie

Artikel 5.2.2 van de planregels bevat een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van groencompensatie. Zo dient bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen vast te staan dat wordt voorzien in minimaal 8 m² aan groenvoorzieningen per toegevoegde woning/ wonen op maaiveldniveau en/of op en/of aan de bebouwing. Die groenvoorzieningen moeten binnen één jaar na realisatie van het gebouw aangelegd en/of aangebracht te worden en daarna blijven in stand gehouden te worden. Met de voorwaardelijke verplichting is slechts vastgelegd dat met de realisatie van de groenvoorzieningen wordt aangevangen. Daarmee is echter niet gegarandeerd dat de groenvoorzieningen ook binnen een jaar aangelegd zullen zijn. Om te voorkomen dat het onnodig lang duurt voordat de groenvoorzieningen volledig zijn aangelegd, wordt verzocht om de voorwaardelijke verplichting zo aan te passen dat de groenvoorzieningen binnen een jaar na realisatie van het gebouw zijn aangelegd.

6. Bezonnig

Een gebouw voldoet aan de lichte TNO-norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonnig mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is geen vereiste dat de bezonnig aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november op het gebouw bezonnig mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonnig aansluiten plaatsvindt (ECLI:NL:RVS:2023:172). Indiener is er op voorhand niet van overtuigd dat het belang van indiener bij voldoende zonlicht is meegenomen in de belangenafweging. Bij besluitvorming over nieuwbouw moet inzichtelijk worden gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij er een evenwichtige afweging is gemaakt van alle belangen, waaronder de toetsing van de effecten van hoge(re) gebouwen op omringende gebouwen. Niet is gebleken dat die afweging heeft plaatsgevonden.

7. Parkeren

- In artikel 10.1 onder a bij het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat aan de hand van de beleidsregeling Actualisatie nota parkeernormen (2019) en de beleidsregeling Kwaliteitseisen in pandige fietsenstallingen (de Parkeernota) wordt bepaald of hieraan is voldaan. Opgemerkt wordt dat verplichting om in voldoende

parkeergelegenheid te voorzien enkel en alleen is gekoppeld aan de activiteit bouwen. Op grond van artikel 5.4.1 van de planregels kan het bevoegd gezag echter afwijken van het bestemmingsplan, door kamerbewoning en woningsplitsing toe te staan. Voor de kamerbewoning zou alleen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn vereist op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo). In dat geval zou geen sprake zijn van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en zou dus niet voldaan hoeven te worden aan de verplichting om voor de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van deze wijziging in voldoende parkeergelegenheid te voorzien. Dit zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare toename in de (fiets)parkeerdruk in de omgeving van de ontwikkeling en is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Indiener verzoekt om artikel 5.4.1 van de planregels in die zin aan te passen.

- Het is indiener vooralsnog niet duidelijk in hoeverre in voldoende parkeerbehoefte wordt voorzien. Uit het memorandum Beoordeling Voorlopig ontwerp De Nieuwe Eindhoven volgt dat niet in de volledige parkeerbehoefte wordt voorzien. Volgens de ontwerpvergunning wordt daarvoor en voor een tekort aan fietsparkeerplaatsen de afkoopregeling toegepast. Een deugdelijke motivering voor het toepassen van die regeling, zonder eerst de overige stappen in de Parkeernota toe te passen. De ontwerpbesluiten zijn in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd.

8. WBDBO

In het rapport De Nieuwe Eindhoven te Eindhoven, WBDBO I Brandveiligheid d.d. 3 juni 2022 wordt in paragraaf 5.4.1 geconcludeerd dat aan de noordwestzijde het gebouw van DNE op circa 2 meter van de erfgrens is gelegen. Uit de spiegel symmetrische beoordeling volgt dat de brandoverslag hier niet zonder meer goed gaat. Dit betekent dat de WBDBO-eis van 60 minuten behaald dient te worden door de gevelopeningen 2-zijdig 30 minuten brandwerend te maken. Dit wordt door Peutz als een noodzakelijke voorziening aangemerkt. Het is indiener onduidelijk hoe deze brandwerendheid is geborgd in de ontwerpbesluiten.

9. Inrichtingslawaaï

In het rapport De Nieuwe Eindhoven - geluid t.g.v. Little Grand Hotel d.d. 6 juli 2022 is een akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidsniveaus op de gevels van het nieuwbouwplan DNE. Het onderzoek is kennelijk verricht op basis van de beschikbare informatie op basis van de luchtfoto's en een maximale invulling van de bedrijfsvoering. De vervolgens in het rapport opgenomen aannames zijn echter niet juist. Zo wordt aangenomen dat zich in de Groene Toren op circa 12 meter ten noorden van de installaties woningen gerealiseerd kunnen zijn. Dit is feitelijk echter onjuist. In het pand De Groene Toren is immers een hotel gerealiseerd. Bovendien wordt in het akoestisch onderzoek benoemd dat het perceel waarop DNE is geprojecteerd, in de huidige situatie ook reeds is bestemd voor woningbouw. Indiener benadrukt dat in beide situaties echter feitelijk geen woningen aanwezig zijn, waarmee rekening gehouden hoeft/hoeft te worden bij de bedrijfsvoering. Voor zover hiermee in het akoestisch onderzoek is beoogd te concluderen dat indiener in haar bedrijfsvoering en in het bijzonder ten aanzien van de geluidsbelasting die zij veroorzaakt reeds rekening moet houden met die woningen en die niet anders wordt na realisatie van DNE, bevat dit onderzoek gebreken en leemten in kennis en kon dit onderzoek niet zonder meer aan de ontwerpbesluiten ten grondslag worden gelegd. De ontwerpbesluiten zijn in zoverre niet zorgvuldig tot stand gekomen en indiener vreest ervoor dat zij onevenredig in haar bedrijfsvoering zal worden belemmerd door de ontwikkeling van DNE.

In aanvulling op het voorgaande merkt indiener op dat de akoestische onderzoeken onvoldoende rekening houden met de herontwikkeling die indiener voor ogen heeft en waarmee de gemeente Eindhoven bekend is.

10. Natuur

Stikstof

Een AERIUS-berekening ligt ten grondslag die is verricht met de calculator versie 2021.2. Indiener merkt op dat er op 26 januari 2023 een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. Daarin is ook rekening gehouden met de gevolgen van het Wijzigingsbesluit Habitatrictlijnen vanwege aanwezige waarden. In het laatstgenoemde besluit zijn de aanwijzingsbesluiten van 101 Natura 2000-gebieden gewijzigd, waarbij habitattypen en soorten waar van toepassing zijn toegevoegd en soms verwijderd. De nieuwe versie heeft onmiddellijke werking. Indiener constateert dat de AERIUS-calculaties die als bijlage bij de ontwerpbesluiten zijn gevoegd, niet uitgaan van de laatste wetenschappelijke, ecologische en juridische inzichten. De ontwerpbesluiten zijn daarom in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Flora en fauna

Een bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld indien op voorhand in redelijkheid moet worden vastgesteld dat er geen ontheffing van de Wet natuurbescherming kan worden verleend (ABRVS 8 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:600). In de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt ten aanzien van flora en fauna overwogen, dat het plangebied potentieel ongeschikt is voor beschermde flora en fauna en geen natuurwaarden kent. Deze conclusie wordt echter getrokken zonder daartoe onderzoek verricht te hebben. Zonder veldbezoek kan niet worden uitgesloten dat er binnen het plangebied beschermde plant- en/of diersoorten aanwezig zijn of in potentie geschikt is voor bepaalde soorten. De ontwerpbesluiten zijn op dit punt in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Gelet op het vorenstaande verzoekt indiener om rekening te houden met onderhavige zienswijzen en te besluiten om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Gemeentelijke reactie

1. Karakteristieke waarden pand indiener onevenredig aangetast

Juist door de contrasten in maatvoering en verschijningsvorm van de opeenvolgende en tegenovergelegen panden aan dit deel Vestdijk wordt de historische gelaagdheid benadrukt en zelfs meer zichtbaar gemaakt (centrale doelstelling gemeentelijk erfgoedbeleid). De nieuwe ontwikkeling van DNE voegt zich in dit patroon. De Vestdijk als levendige stedelijke straat, die verschillende ontwikkelingsperioden heeft gekend. Het pand van indiener zelf blijft behouden. In deze optiek voldoet het dan ook aan de eisen die in het ter plaatse geldende bestemmingsplan specifiek voor die locatie zijn gesteld. Ook voldoet het aan de eisen die in de gemeentelijke Verdichtingsvisie Binnenstad Eindhoven¹⁰ (verder: Verdichtingsvisie) in algemene zin voor het direct omliggende gebied zijn geformuleerd. Op kleiner schaalniveau is met het creëren van een groen openbaar gebied rond de voet van DNE een goede overgang gecreëerd.

Het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' uit 2013 regelt ter plaatse van het pand van indiener de aanduiding 'karakteristiek'. De aanduiding betreft een sloopvergunningstelsel voor het pand van indiener en zegt niets over regels voor de omgeving. Zoals in de toelichting bij het

¹⁰ vastgesteld door de gemeenteraad in december 2020

bestemmingsplan 'Binnenstad' in de paragraaf cultuurhistorie aangegeven: *“Met betrekking tot cultuurhistorische waarden hebben de bestemmingsplanbepalingen niet tot doel ontwikkelingen te belemmeren, maar wel om de historische ontwikkeling in zijn gelaagdheid herkenbaar te houden. Dit gebeurt deels door (...) bij beeldbepalende panden een afweging bij sloop mogelijk te maken.”*

De Verdichtingsvisie benoemt het gebied als zogenoemde 'focusgebied' (specifieke gebieden waarin hoogbouw mogelijk is) en 'XL-gebied' (gebouwen met een bouwhoogte toegestaan tot 105 meter). Onderdeel van de Verdichtingsvisie is ook cultuurhistorie (o.a. par. 2.3 van het onderdeel strategie en hoofdstuk 3 van het onderdeel uitgangspunten). Zoals uit de Verdichtingsvisie blijkt is ook direct nabij cultuurhistorisch waardevolle panden (aanduiding karakteristiek/ monumenten) contrasten en verdichting goed denkbaar: *“Verdichting naast of achter cultuurhistorische panden is mogelijk, maar blijft maatwerk onder supervisie en in afstemming met een gemeentelijk erfgoeddeskundige en de commissie ruimtelijke kwaliteit”* (p.48).

Onderdeel van de Verdichtingsvisie is ook het historisch stratenpatroon. Juist aan de binnenring zijn grotere volumes passend geacht binnen het historisch gegroeide karakter van dit stedenbouwkundig gegeven. De binnenring maakt onderdeel uit van het historisch stratenpatroon, maar onderscheidt zich door een afwijkende ontwikkeling met een breder profiel en grotere bouwvolumes, zelfs met enkele fabrieksgebouwen. Daarom wordt in deze en ook het eerdere hoogbouwbeleid anders omgegaan met de binnenring en wijken de uitgangspunten voor de binnenring af van die voor het overige historische stratenpatroon (p.49).

Ten slotte is een zorgvuldig voortraject doorlopen met onder andere advisering van het atelier binnenstad en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), het gemeentelijke adviesorgaan (ook als het gaat om cultuurhistorie).

2. Ontwikkeling van indiener niet betrokken bij beoordeling van de planvorming

In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet voor dat plangebied inderdaad rekening worden gehouden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. In dit geval ziet het plangebied van het bestemmingsplan 'IV Binnenstad (De Nieuwe Eindhoven)' uitsluitend op de ontwikkelingslocatie van DNE. Het pand van indiener maakt geen onderdeel uit van dit plangebied. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft in zoverre daarom geen rekening gehouden te worden met de ontwikkelplannen van indiener.

Los daarvan moet een eventuele bestemmingswijziging voor de ontwikkelplannen namens indiener ruimtelijk onderbouwd zijn en moet onder andere de milieuhygiënische inpasbaarheid zijn aangetoond. Dit voordat de (definitieve) wenselijkheid/ aanvaardbaarheid kan worden uitgesproken. Op dit moment beschikt de gemeente nog niet over voldoende concrete informatie om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van uw planvoornemen te beoordelen. In het kader van het atelier binnenstad wordt weliswaar gesproken, maar ook vanuit het atelier binnenstad ligt nog geen positief advies.

3. Bestemming wonen/ doelgroep

Er is inderdaad geen goede (juridische) koppeling tussen de in artikel 5.1, onder a opgenomen bewoording “wonen” en de opgenomen definitiebepalingen in artikel 1. Dit wordt aangepast; De in artikel 5.1, onder a van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen woord “wonen” wordt vervangen door “woongebouwen”. De definitiebepaling “woning/ wonen” wordt aangepast in “woning”.

Mede gezien artikel 5.1, onder o van de planregels, wat aangeeft dat kamerbewoning niet is toegestaan, en de opgenomen definitie voor ‘kamerbewoning’ (= “woonvorm - niet zijnde inwoning in de zin van artikel 1.32 - waarbij sprake is van woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten, die geen eigen afzonderlijke toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche/bad en/of toilet) buiten die onzelfstandige woonruimte, met dien verstande dat hieronder niet wordt verstaan maatschappelijke voorzieningen in de vorm van beschermd en/of verzorgd wonen. De huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren wordt niet als kamerbewoning aangemerkt.”) is kamerbewoning niet rechtstreeks toegestaan.

4. Windhinder

In paragraaf 3.10.1 van de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan en daarbij gevoegde windhinderonderzoek (bijlage 6 bij de toelichting) is ingegaan op het aspect windhinder.

De beleidsregel ‘gemeentelijke normen windhinder’ (mei 2020) stelt voor het toevoegen van hoge gebouwen binnen de stad eisen aan windhinder in de openbare ruimte. Voor windhinder zijn geen wettelijke regels. De beleidsregel werkt daarom als toetsingskader. Dit is ook geborgd in het bestemmingsplan. In artikel 5.2.5 van de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan is geregeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen vaststaat dat sprake is van een acceptabel windklimaat, overeenkomst de beleidsregel ‘gemeentelijke normen windhinder’. Hiervoor is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Hierover het volgende.

In de beleidsregel ‘gemeentelijke normen windhinder’ worden vijf kwaliteitsklassen, A t/m E, gedefinieerd, waarbij A overeenkomt met de kleinste overschrijdingskans en E met de grootste overschrijdingskans. Voor de openbare ruimte moet een ‘goed’ windklimaat worden nagestreefd (afhankelijk van de activiteit; windklasse A, B of C). Een beoordeling ‘matig’ windklimaat kan na bestuurlijke afweging geaccepteerd worden (afhankelijk van de activiteit; windklasse B, C of D). Zie onderstaande tabel voor het beoordelingsklimaat.

Overschrijdingskans dat $v > 5$ m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		1. Doorlopen	2. Slenteren	3. Langdurig zitten
< 2.5	A	Goed	Goed	Goed
2.5 - 5.0	B	Goed	Goed	Matig
5.1 - 10.0	C	Goed	Matig	Slecht
10.1 - 20.0	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Uit het windhinderonderzoek (bijlage 6 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan) blijkt dat als gevolg van DNE nergens een ‘slecht’ windklimaat komt. Het windklimaat rond DNE is afhankelijk van de activiteit over het algemeen ‘goed’. Dat is in onderstaande figuren 1 en 2 aangegeven in donkerblauw (A), lichtblauw (B) en groen (C).

Ten aanzien van het pand van indiener verbetert het windklimaat aan de zijde van de Vestdijk (wordt windklasse A). Daarentegen ontstaat in de steeg tussen de twee hotels ook een gedeelte met windklasse C; Dit is nog altijd een ‘goed’ windklimaat voor de activiteit ‘Doorlopen’. Het op pagina 15 van het windonderzoek genoemde terras (1,6 diep x 10,6 m lang) aan noordkant van het hotel, in de steeg tussen de twee hotels, is in de huidige situatie zeer plaatselijk een windklasse A en grotendeels windklasse B (zie fig. 1). Dit wijzigt in windklasse B. Het windklimaat voor het terras aan de zijde van de Vestdijk verbetert (van deels windklasse B naar windklasse A).

Op drie locaties ontstaan in de omgeving als gevolg van DNE plaatselijke gebiedjes met een 'matig' windklimaat voor de activiteit 'Doorlopen' (windklasse D), maar deze zijn op afstand van het pand van indiener.

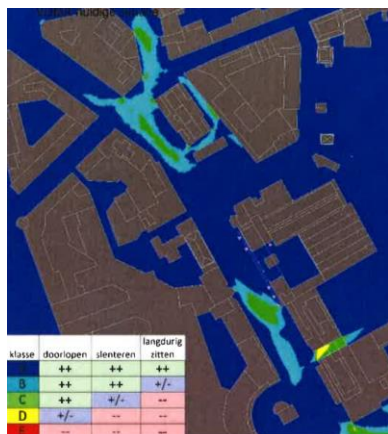


Fig. 1: huidige situatie (zonder DNE)

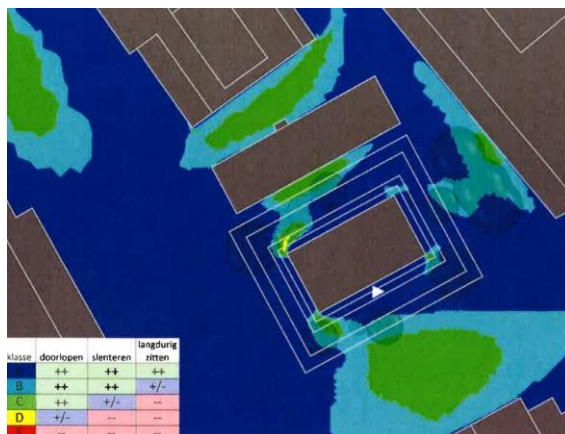


Fig. 2: nieuwe situatie (met DNE)

Aanvullend is, gezien de situering naast het bouwplan VDMA (vastgesteld bestemmingsplan), gekeken naar de effecten van DNE en VDMA samen (figuur 3). Aan de noordkant van DNE, rond het pand van indiener, ontstaan drie (kleine) gebiedjes met een 'matig' windklimaat voor de activiteit 'Doorlopen' (windklasse D).

Het terras aan noordkant van het hotel, in de steeg tussen de twee hotels, wijzigt nog steeds naar windklasse B. Dit kan nog verbeterd worden door het plaatsen van een scherm (zie fig. 4). Het windklimaat voor het terras aan de zijde van de Vestdijk verbetert grotendeels naar een 'goed' windklimaat (windklasse A).

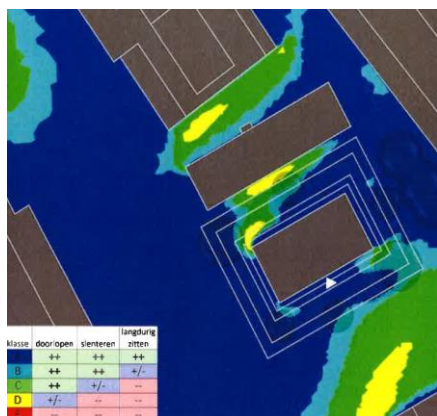


Fig. 3: Nieuwe situatie cumulatief met VDMA

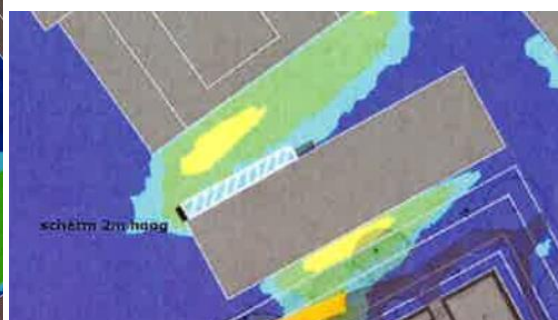


Fig. 4

Door het plaatsen van bomen in de stadstuin rond de voet van DNE verbetert het windklimaat ter plaatse sterk. Uitvoering en instandhouding is in het bestemmingsplan geborgd (artikel 5.2.5). Gebleken is dat (aanvullende) effectieve luifels moeilijk tot niet inpasbaar zijn. En effectieve windschermen (op de begane grond) belemmeren de doorgang van mensen. Verdere verbetering van het windklimaat direct rond DNE is daarom niet mogelijk. Maatregelen als windschermen en luifels ter plaatse van DNE en VDMA hebben op grotere afstand geen invloed. Daarom is na bestuurlijke afweging, mede gezien de grote verdichtingsopgave in Eindhoven en het woningtekort, voor deze ontwikkeling plaatselijk een 'matig' windklimaat geaccepteerd.

Hoewel genoemde NEN 8100:2006 alleen ziet op loop- respectievelijk openbare buitenruimte is gezien het windhinderonderzoek, het feit dat betreffende (hotel)terras onderdeel is van het gebouw (overkapt, muren en windschermen, hoewel de constructie ter plaatse niet volledig van buitenaf is afgeschermd) en rekening houdend met de mitigerende gevolgen van de al bestaande schermen, muren en overkapping rondom/ boven het dakterras, de verwachting niet dat sprake zal zijn van en wezenlijk andere windsituatie, dan wel zal leiden tot een onaanvaardbare situatie.

Gezien bovenstaande zijn de gevolgen van de ontwikkeling op het pand van indiener daarom voldoende betrokken bij de belangenafweging.

5. Groencompensatie

De genoemde bepaling van artikel 5.2.2 van de planregels wordt vervangen door een nieuwe (gemeentelijke standaard)bepaling. Korte termijn wordt verwezen naar de onder de conclusie opgenomen nieuwe bepaling.

6. Bezonnig

In paragraaf 3.10.2 van de (ontwerp)toelichting bij het bestemmingsplan en bijlage 7 bij de toelichting is reeds ingegaan op het aspect bezonnig. Zoals in paragraaf 3.10.2 onder andere aangegeven: *“Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezonnig van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn wel vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonnig. Wel bestaan er de zogenaamde TNO-normen voor bezonnig van woonkamers (...).* De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. Het bevoegd gezag kan daarom in het kader van een bestemmingsplan wel eisen opnemen. Deze beleidsruimte heeft de gemeente Eindhoven ingevuld door op 10 januari 2017 de 'beleidsregels voor bezonnig woningen' vast te stellen.” In het gemeentelijk bezonningsbeleid 'Beleidsregels voor bezonnig woningen' is aansluiting gezocht bij de door TNO opgestelde richtlijnen voor bezonnig (lichte TNO-norm).

De effecten van het bouwplan DNE op de bezonningsduur rondom DNE zijn gevisualiseerd in een bezonningsstudie (bijlage 7 van de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan). De door de gemeente Eindhoven opgestelde regels voor bezonnig gelden, zoals gebruikelijk, alleen voor woningen. Het pand van indiener is een hotel met overnachtingsmogelijkheden met twee terrasjes en een dakterras. Op basis van de studie is echter wel te concluderen dat op de voorgevel (=westgevel) van het pand van indiener (aan de Vestdijk) op de meest kritische datum nog ca. 4 uur zon over blijft, wat ruim meer is dan de eis zoals in de lichte TNO-norm gesteld aan woningen (minimaal twee uur) en de strenge TNO-norm van minimaal drie uur per etmaal. Deze normen (TNO) worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Voor wat betreft de noordgevel - hoogbouw of niet – is er nooit direct zonlicht.

De bezonnig van de oostgevel en zuidgevel wijzigt niet ten gevolge van de realisatie van DNE. Wel is het zo dat de hoeveelheid zon op het dakterras van het pand (zie foto) van indiener afneemt. Gezien het feit dat het dakterras al grotendeels overdekt is (mede ter wering van de zon), wordt dit niet onaanvaardbaar geacht.



In de studie wordt verder een goed beeld gegeven van de effecten van de plannen op de woonbebouwing in de omgeving. De resultaten daarvan zijn meegenomen in de besluitvorming. Hierbij is een afweging gemaakt tussen de belangen van de

bewoners die mogelijk extra schaduw ondervinden enerzijds en de noodzaak voor het realiseren van woningen in de stad anderzijds.

Mede gezien het stedelijk gebied met een grote verdichtingsopgave, wordt de schaduwwerking als gevolg van de realisatie van DNE niet onaanvaardbaar geacht, dan wel is niet zodanig dat hierdoor sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het ondernemersklimaat van het hotel.

7. Parkeren

- Artikel 5.4.1 van de planregels (afwijkingsbevoegdheid om met omgevingsvergunning alsnog kamerbewoning en woningsplitsing toe te staan) wordt verwijderd.
- Korthedshalve wordt voor het auto-parkeren verwezen naar onze reactie op zienswijze 1, onder 3. Ten aanzien van fiets-parkeren geldt het volgende.

Het genoemde memorandum "Beoordeling Voorlopig Ontwerp De Nieuwe Eindhoven" maakt onderdeel uit van de ontwerp-omgevingsvergunning. In dat kader zal hierop (ook) gereageerd worden. In het kader van het bestemmingsplan geldt het volgende. In artikel 10 van het ontwerpbestemmingsplan is neergelegd dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, de regel geldt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd; 'voldoende' betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in de parkeernota 'Actualisatie nota parkeernormen (2019)' (verder: de parkeernota) of diens opvolger.

Op basis van de parkeernota bedraagt de parkeervraag voor bewoners 450 fietsparkeerplaatsen (verder: fpp) en 36 fpp voor bezoekers (totaal 486 fpp). De parkeernota kent voor fpp geen verplichte HOV-reductie. Bezoekers van bewoners kunnen door de bewoners binnengelaten worden, waardoor de fietsparkeervraag deels semiopenbaar kan worden opgelost. In totaal worden 475 fpp gefaciliteerd. De opgave fietsparkeren voor bezoekers wordt daarom op 11 fpp na opgelost binnen het plan. Aangezien er niet veel ruimte meer is voor de verdere optimalisaties in de kelder (verdere optimalisaties en andere oplossingen hebben negatieve gevolgen op de verhouding buitenmodelfietsen) en de gewenste kwaliteit van de stadstuin in de openbare ruimte, is besloten deze 11 fpp in dit geval af te kopen via het mobiliteitsfonds. Deze ontwikkeling is vanuit de disciplines (inrichting openbare ruimte, stedenbouw etc.) gewenst en daarom wordt toestemming gegeven om gebruik te maken van fietsenstallingen in de openbare ruimte. Het bedrag van afkoop komt in het mobiliteitsfonds terecht, dat is ingesteld om (duurzame) stads brede mobiliteitsvoorzieningen te (co)financieren waaronder dus ook het fiets parkeren voor bezoekers in het centrum.

8. WBDBO

Het betreffende rapport, en de genoemde voorziening, ziet op de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag en de daarvoor geldende eisen in het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit 2012 bevat zelfstandige normen in verband met de brandveiligheid, waaraan bij vergunningverlening voor nieuwe situaties dient te worden voldaan. In het kader van de nota van zienswijze bij de omgevingsvergunning wordt hierop nader ingegaan. Het staat de uitvoering in het kader van het bestemmingsplan niet in de weg, dan wel leidt niet tot het oordeel dat om die reden strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden aangenomen.

9. Industrielawaai

Het hotel van indiener (verder: het hotel) heeft geen toestemming gegeven voor het uitvoeren van een geluidonderzoek ter plaatse. De initiatiefnemer van DNE was daardoor niet in staat om de daadwerkelijke geluidemissie van het hotel te bepalen. Als alternatief is initiatiefnemer daarom uitgegaan van beschikbare informatie op basis van luchtfoto's en een maximale invulling van de bedrijfsvoering, waarbij het hotel in de huidige situatie juist voldoet aan het wettelijk kader. Bij de beoordeling van de maximale bedrijfsvoering zijn alle bestaande en planologisch mogelijke gebouwen in de omgeving betrokken, waar bewoning is toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan.

In het pand ten noorden van het hotel, te weten de Groene Toren, bevinden zich naast een hotel ook woningen. Het perceel ten zuiden van het hotel, te weten het perceel waarop DNE is geprojecteerd, is in de huidige situatie ook mede bestemd voor woningbouw. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege het hotel mogen in de huidige situatie ter plaatse van deze (bestaande en planologisch mogelijke) woningen in de omgeving niet hoger zijn dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Als juist aan deze grenswaarden wordt voldaan, is sprake van een maximale (akoestische) invulling van de bedrijfsvoering van het hotel.

Gezien het geluidonderzoek is daarom uitgegaan van de maximaal mogelijke bedrijfsvoering van het hotel, vormen de nieuwe woningen in DNE geen beperkingen voor de bedrijfsvoering, ook niet bij een eventuele herontwikkeling van het hotel. De realisatie van DNE vormt daarom geen akoestische belemmering voor het hotel.

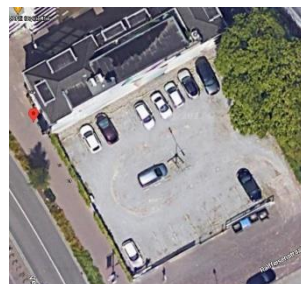
10. Natuur

Stikstof

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 januari ter inzage gelegen. Op dat moment was de nieuwe versie nog niet beschikbaar (26 januari 2023) en kon (en mocht) daarvan ook niet worden uitgegaan. In de AERIUS-calculaties die als bijlage bij de ontwerpbesluiten zijn gevoegd, is daarom uitgegaan van de op het moment van terinzagelegging geldende inzichten. Daarbij is op 17 februari 2023 al een geactualiseerde berekening op basis van de nieuwe versie uitgevoerd, welke als bijlage 11 van de toelichting bij het (vast te stellen) bestemmingsplan is gevoegd.

Flora & Fauna

De locatie is momenteel volledig verhard en in gebruik als parkeerterrein. Veldbezoek is niet nodig geacht om uit te sluiten dat er binnen het plangebied beschermde plant- en/of diersoorten aanwezig zijn of in potentie geschikt is voor bepaalde soorten. Daarbij wordt overwogen dat er wel een veldbezoek (inventarisatie en controle) heeft plaatsgevonden van de bomen direct buiten de woningbouwlocatie. Het bestemmingsplan is op dit punt niet in strijd met artikel 3:2 van de Awb.



Conclusie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

- Artikel 5.4.1. (afwijken van de gebruiksregels voor kamerbewoning en woningsplitsing toe te staan) wordt verwijderd;
- In artikel 5.1, onder a wordt het woord “wonen” vervangen door “woongebouwen” en de titel van de definitie 1.47 “woning/ wonen” wordt aangepast in (alleen) “woning”;
- artikel 5.2.2 (voorwaarde bouwen groencompensatie) van de ontwerperegels wordt verwijderd en vervangen door:

Artikel 12 Groenopgave

12.1 Voorwaardelijke verplichting groenopgave

1. *Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen staat vast dat wordt voorzien in minimaal 8 m² aan groenvoorzieningen per toegevoegde woning.*
2. *Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 5.1, is slechts toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
 - a. *de groenvoorzieningen van 8 m² groen per toegevoegde woning, zoals bedoeld in lid 1, zijn binnen 1 jaar na realisatie van de woningen gerealiseerd, en*
 - b. *de groenvoorzieningen als bedoeld in sub a dienen in stand worden gehouden.*
3. *In afwijking van het bepaalde in lid 2 mogen de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 5.1 gebruikt worden tot 1 jaar na realisatie van de woningen.*

3 Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan bij de vaststelling ambtshalve op een aantal punten aangepast. De ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven per onderdeel van het bestemmingsplan: verbeelding, planregels en de daarbij behorende toelichting¹¹.

Onderdeel van bestemmingsplan	betreft	Wat?
Regels	Definitie (1.30) opnemen voor het in artikel 5.2.5 (voorwaardelijke verplichting/bouwregel windklimaat) gebruikte 'gemeentelijke normen windhinder' (incl. kruisverwijzing)	<i>"normen windhinder, gepubliceerd op 4 juni 2020 (gemeentebld van Eindhoven 2020, nr. 141113) en in werking getreden op 5 juni 2020."</i>
	Artikel 5.2.3 (ondergronds bouwen)	Opsommingsletters e. en f. aanpassen in a. en b.

¹¹ Wijzigingen/aanpassingen in de toelichting leidt juridisch niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.