

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 24bst00565

B&W beslisdatum 02 juli 2024

Dossiernummer 24.27.352

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)'

Inleiding

Eén van de transformatielocaties in de binnenstad is het Emmasingelkwadrant. Een onderdeel van het Emmasingelkwadrant is het Vonderpark Kwartier. Het Vonderpark Kwartier bestaat uit meerdere bouwvelden en gebouwen en het Victoriapark. Tevens wordt met dit bestemmingsplan een deel van het toekomstige Victoriapark (de ontwikkelaar draagt hiervoor grond over aan de gemeente) voorzien van een bestemming 'Groen'. Het voorgaande bestemmingsplan bevat geen groenbestemming en met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt circa 4.150 m² aan groenbestemmingen toegevoegd, waarmee wordt voldaan aan de eis van het toevoegen van minimaal 2.500 m² aan groen.



Verbeelding bestemmingsplan



Deze nieuwe ontwikkeling bestaat uit vijf woongebouwen en een paviljoen, waarvan een woongebouw gesitueerd is in bouwveld A (tussen de Victoriatoren en de TAC ontwikkeling) en vier woongebouwen en het paviljoen in bouwveld B (de locatie waar het 'karkas' voorheen stond). De vijf woongebouwen voorzien in maximaal 625 woningen in combinatie met een levendige plint, met onder andere enkele maatschappelijke functies. Het maakt een deel van het victoriapark mogelijk, als ook de ontwikkeling van Breevast en Lee Foolen Vastgoedontwikkeling.



Bouwdeel B



Bouwdeel A, Bouwdeel B en de Victoriatoren

Woonprogramma

Met de ontwikkelaars/ investeerders (Breevast en Lee Foolen Vastgoed ontwikkeling) zijn afspraken gemaakt over de te realiseren woningen (appartementen). Alle woningen zullen in de huursector worden gerealiseerd. De verhouding is daarbij 30% sociale huur, 50% midden dure huur en 20% dure huur, conform de door de raad vastgestelde ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant. Specifiek met Breevast zijn aanvullende afspraken gemaakt in de vorm van een allonge om o.a. friendswoningen toe te staan om zo een meer divers woonaanbod te creëren dat meer mensen kan huisvesten. Daarnaast is de ontwikkelaar bereid mee te werken aan de huisvesting van gezinnen en mensen met vitale beroepen die erg belangrijk zijn in de ontwikkeling van Eindhoven. Ook dit is in een allonge op de initiële overeenkomst vastgelegd. Deze wijzigingen worden in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hieronder worden de wijzigingen beknopt weergegeven:

*Het sociale programma zal op bouwveld C in een aparte ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt worden. Onderhavig bestemmingsplan betreft enkel bouwveld A en B met maximaal 625 woningen en naast Breevast dus ook nog een ontwikkeling van Lee Foolen vastgoedontwikkeling.

Programma	Contract	Nieuw voorstel
Sociaal	Minimaal 17% sociaal laag minimaal 12% sociaal hoog 50% 2k-woning 50% 3k-woning 154 woningen in totaal	Sociaal conform WWS 111 zelfstandige units 25-35 m2 68 Friendswoningen (2 en 3 persoonshuishoudens). 179 woningen in totaal. De 111 zelfstandige units worden gerealiseerd op bouwveld C, de 68 friendswoningen worden gerealiseerd op bouwveld B
Midden huur	Minimaal 28% lage middenhuur Minimaal 21% hoge middenhuur, Minimaal 50m2 GBO 260 woningen in totaal	Middenhuur conform puntensysteem WWS Minimaal 50 m2 GBO Maximaal 1123 euro per maand 278 woningen in totaal, allemaal gerealiseerd op bouwveld A + B
Vrije sector	22% 116 woningen in totaal	22% 124 woningen in totaal, allemaal gerealiseerd op bouwveld B
Verdeling programma	Op iedere kavel een verdeling van woonprogramma	Sociaal woonprogramma vooral op bouwveld C (dit gaat mee in ontwikkeling Woonbedrijf)
Aantal woningen	530 (530 huishoudens)	582 (673 huishoudens)
Planning	Start bouw Q2 2025	Start bouw Q2 2025

Participatie en vooroverleg

Er zijn diverse informatieavonden geweest over het Emmasingelkwadrant in zijn algemeenheid en over het Vonderpark Kwartier. Verder is over het Vonderpark Kwartier overleg geweest met de voorzitters van de Verenigingen van Eigenaren van de gebouwen De Ridder en De Vorst uit het Regentenkwartier.

In verband met de vertaling van het nieuwe gebouw in Bouwveld A in relatie tot de cultuurhistorische waarde van de Gagelstraat is er op 6 december 2021 en op 9 maart 2022 overleg geweest met de Henri van Abbe Stichting. Tijdens het overleg tussen de stichting, de gemeente en ontwikkelaar/belegger zijn alle aspecten tussen partijen besproken en zijn er tussen partijen afspraken gemaakt en schriftelijk vastgelegd, waarop de Henri van Abbe Stichting per e-mail positief heeft gereageerd. De Stichting Bescherming Wederopbouwverfgoed Eindhoven heeft aangegeven de Henri van Abbe Stichting inhoudelijk te volgen.

Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) heeft op 20 oktober 2022 per e-mail gereageerd en aangegeven positief te zijn over de bestemmingsplan vanwege de vergroeningsopgave van circa 5.300 m². Het advies van TGE is niet op de website van TGE terug te vinden en is daarom als bijlage bijgevoegd.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het (concept)bestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, Gasunie, ProRail, TenneT en het Waterschap. De provincie geeft aan dat het plan niet raakt aan de provinciale belangen. Gasunie, ProRail en TenneT hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. De waterparagraaf (hoofdstuk 5 van de toelichting) is opgesteld in overleg met het Waterschap.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze op het plan indienen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

- ☒ Wettelijke taak: Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
Om de woningen mogelijk te maken is op grond van de Wet ruimtelijke ordening een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) voor ontwerp ter visie gaan, worden nog op grond van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. De Omgevingswet is hierop niet van toepassing.
- ☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- ☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

Het bestemmingsplan biedt het juridisch kader om het Vonderpark Kwartier te herontwikkelen en maximaal 625 woningen en commerciële en maatschappelijke functies te realiseren.

Voorstel

1. de indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren en de ingediende zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)', te beantwoorden;
2. de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)' in het bestemmingsplan door te voeren, een en ander conform het bijgevoegde raadsbesluit;
3. het bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80436-0301, met de bijbehorende bestanden gewijzigd digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten***1.1 De zienswijzen zijn ontvankelijk.***

Gedurende 6 weken bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)'. Er zijn 2 zienswijzen binnen de gestelde termijn ontvangen en daardoor (juridisch) ontvankelijk.

Een van de indieners was het waterschap. In overleg met het waterschap is de waterparagraaf en het bijbehorende rapport aangepast. De beide zienswijzen leiden om de redenen, zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)'' niet tot wijzigingen van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan.

2.1 De raad dient ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

Ambtshalve is voorgesteld een aantal wijzigingen in de bestemmingsplanregels door te voeren zoals verwoord in het besluit en de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)'.

3.1 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 bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link

<https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=%20NL.IMRO.0772.80436-0301>.

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

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

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan geldt dat een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

5.1 De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

Kanttelingen

3.1. Gemeente en ontwikkelaar Breevast zijn nog in gesprek over een eventuele financiële bijdrage om het plan vlot te trekken.

Net als heel veel plannen wordt ook het plan van Breevast geconfronteerd met financiële uitdagingen. De gemeente verlangt een uitvoerig inzicht in de businesscase om te kunnen besluiten of de gemeente bereid is om financieel bij te dragen. Het betref in dit geval een

complexe businesscase, wat extra inzicht en analyse vraagt. Op dit moment is er nog onvoldoende inzicht om te kunnen besluiten of de gemeente financieel wil bijdragen. We verwachten op korte termijn alle benodigde informatie te ontvangen om de analyse af te ronden. Op basis van deze analyse wordt bij een positief besluit separaat besluitvorming voorbereid en aan de gemeenteraad voorgelegd.

Personele consequenties

Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de sector Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling.

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 initiatiefnemers is gesloten. In de overeenkomst zijn de kosten voor het bestemmingsplan verzekerd.

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 en welke beroepsmogelijkheden er zijn.

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:

- Ingekomen zienswijzen
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)'
- Bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)'



- Advies TGE

- ☐ 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.

Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van _____;
overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)'; met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat er 2 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn ontvangen;
- dat de 2 zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat deze 2 indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)' de zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de zijne maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, regels en toelichting onderschrijft;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepsschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en Crisis- en herstelwet;

besluit:

- 1 twee indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren en de ingediende zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)', te beantwoorden;
- 2 de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren zoals deze zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)';

- 3 het bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80436-0301, met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 5 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

, griffier.

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 24bst00565

B&W beslisdatum 02 juli 2024

Dossiernummer 24.27.352

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 3 september 2024;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)'; met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat er 2 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn ontvangen;
- dat de 2 zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat deze 2 indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)' de zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de zijne maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, regels en toelichting onderschrijft;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepsschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij

aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;

- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en Crisis- en herstelwet;

besluit:

- 1 twee indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren en de ingediende zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)', te beantwoorden;
- 2 de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren zoals deze zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)';
- 3 het bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80436-0301, met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 5 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 10 september 2024.

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord
2013 (Vonderpark Kwartier)'**

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling
Juni 2024

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hoort bij het bestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)'. Het ontwerpbestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)', het bijbehorende vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 20 december 2023 gepubliceerd. Ook is kennisgegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien. Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)' zijn 2 zienswijzen ontvangen. De eerste zienswijze is binnen de termijn ingediend. De tweede zienswijze is als pro forma binnen de termijn ingediend en vervolgens bij brief van 27 februari 2024 aangevuld. De beide zienswijzen zijn ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

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. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- Omwonende 1: ontvangen op 31 januari 2024.
- Het waterschap: ontvangen (pro forma) op 1 februari 2024 en aangevuld bij brief van 27 februari 2024.

2.1. Omwonende 1

A. Postzegelplan

Net zoals bij de bestemmingsplannen voor de Victoriatoren en het TAC is er wederom sprake van een postzegelplan. Het huidige postzegelbestemmingsplan ligt onder de drempelwaarde van 2.000 woningen (categorie D11.2 van het Besluit m.e.r (Milieu effectrapportage)), maar de drie postzegelplannen bij elkaar gaan hier overheen. Omdat de twee voorgaande postzegelplannen al onherroepelijk zijn, is het te laat om aan de hand van een duidelijk m.e.r.-besluit voor het gehele gebied de juiste integrale keuzes te maken.

Gemeentelijk standpunt

Indiener heeft tegen de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Victoriatoren geprocedeerd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). In de zaak tegen de Victoriatoren heeft indiener eveneens betoogd dat de Victoriatoren samen met de overige ontwikkelingen binnen het Emmasingelkwadrant voor de toepassing van de m.e.r.-beoordelingsplicht als één samenhangende activiteit moeten worden gezien. Vanwege het samenhang- en voorzienbaarheids criterium had hiervoor volgens hem één m.e.r.-beoordeling moeten worden verricht.

De Afdeling heeft hierover geoordeeld “dat de raad zich op het standpunt mocht stellen dat er tussen het voorliggende plan en de door indiener genoemde ontwikkelingen binnen het Emmasingelkwadrant 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 Victoriatoren en de andere ontwikkelingen. De raad heeft dus geen aanleiding hoeven zien om de Victoriatoren samen met de door indiener genoemde ontwikkelingen te beschouwen als één m.e.r.-beoordelingsplichtig stedelijk ontwikkelingsproject als is bedoeld in categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage”.

Net zoals bij de Victoriatoren staat het nu voorliggende bouwinitiatief los (zowel in financieel, organisatorisch en bouwkundig opzicht) van de andere bouwprojecten. Dit betekent dat het project als zodanig moet worden beoordeeld en niet als onderdeel van in de buurt gelegen projecten. Bovendien zijn de bestemmingsplannen voor de Victoriatoren en het TAC reeds vastgesteld, waardoor een integrale beoordeling niet mogelijk is.

Indiener trekt zelf ook de conclusie dat een integrale m.e.r.-beoordeling voor de vier gebieden samen ('I Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Philips Lighting)': maximaal 800 woningen, 'II Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Victoriatoren)': maximaal 331 woningen, 'III Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (TAC-gebouw)': maximaal 255 woningen en 'IV Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Vonderpark Kwartier)': maximaal 625 woningen) niet mogelijk is, maar draagt geen inhoudelijke argumentatie aan tegen het ontwerpbestemmingsplan of tegen het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit onderdeel van de zienswijze wordt daarom opgevat als louter het uitspreken van een teleurstelling.

B. Hittestress

Indiener vindt dat een degelijke doorrekening van de warmte in het gebied, hoe het ontstaan van het hitte-eiland kan worden tegengegaan en hoeveel het gebied verder gaat opwarmen door het toevoegen van de bouwmassa ontbreekt. Vooral het scenario dat het én heet én windstil is moet worden meegenomen.

Gemeentelijk standpunt

Een hitte-eiland wordt gevormd door de bebouwing van een stad die meer warmte afgeeft dan het omliggende buitengebied. Een hitte-eiland wordt dus niet door een gebouw/enkele gebouwen gevormd, maar door een veelheid aan relatief dicht op elkaar staande bebouwing, zonder groen- en/of waterelementen. Dit betekent dat realisatie van de bebouwing die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, niet zal leiden tot een hitte-eiland (gezien de rest van de bebouwing van Eindhoven).

Voor de gehele herontwikkeling van het Emmasingelkwadrant (bouwvelden A, B en C samen) is in 2022 onderzoek gedaan naar het hitte-effect. Ten aanzien van hittestress wordt hierin het volgende geconcludeerd:

“Het plan als geheel biedt een goede afwisseling van schaduw en zon door de vele bomen in de straatprofielen, op het Clausplein en in het Beekpark die centraal in het plan ligt. De ontwikkeling voegt een koele groene plek toe aan de stad die verkoeling kan bieden aan de huidige en nieuwe inwoners van Eindhoven. Daarmee kunnen we concluderen dat de ontwikkeling van het Emmasingelkwadrant niet tot een verslechtering van de gevoelstemperatuursituatie leidt maar eerder tot een verbetering”.

Van een (merkbare) opwarming door het toevoegen van bebouwing zal dus geen sprake zijn, maar eerder van verkoeling door de toevoeging van (relatief) veel groen.

C. Boomeffectanalyse

De boomeffectanalyse is opgesteld na een veldonderzoek op 27 september 2021. Voorafgaand aan dit onderzoek waren echter al diverse bomen gerooid. Indiener vindt dat er een volledige boomeffectanalyse opgesteld moet worden, inclusief de compensatie voor de al gekapte bomen.

Gemeentelijke standpunt

De boomeffectanalyse is bedoeld om te onderzoeken of de aanwezige bomen in hun huidige verschijningsvorm en op hun huidige standplaats behouden kunnen blijven. Voor eerder gekapte bomen heeft een dergelijk onderzoek geen nut, omdat reeks gekapte bomen niet te behouden zijn. Overigens zal met het nieuwe plan worden voorzien in de aanleg van nieuw groen met nieuwe beplanting, waardoor er meer groen geplaatst zal worden dan er is verwijderd.

Conclusie zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.2. Het Waterschap

A. Onvoldoende informatie voor uitvoeren watertoets

Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een verouderde, niet bijgewerkte watertoets van 25 april 2022 als bijlage 17 toegevoegd. De huidige waterparagraaf biedt onvoldoende informatie om een watertoets uit te voeren. Het waterschap geeft daarom een negatief wateradvies voor het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt verzocht om het aspect water in samenwerking met het waterschap nader uit te werken.

Gemeentelijk standpunt

In overleg met het waterschap is het rapport over de watertoets herzien (bijlage 17 van de toelichting) en de waterparagraaf (hoofdstuk 5 van de toelichting) aangepast.

Conclusie zienswijze

Hoewel de waterparagraaf en het bijbehorende rapport zijn aangepast, heeft de zienswijze geen aanleiding gegeven om de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen.

3 Ambtshalve wijzigingen

Een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden ambtshalve doorgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op deze wijzigingen en waarom de wijzigingen worden doorgevoerd.

Regels

Artikel 1 Begrippen

- **1.4 Aan-huis-verbonden-beroep** toegevoegd is ter verduidelijking: *“Onder vrije beroepen worden verstaan: (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, sociaal-maatschappelijke, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.”*
- **1.8: Bebouwingspercentage** *“een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.”* Dit begrip is overgezet vanuit artikel 2 (wijze van meten), omdat het feitelijk een begripsbepaling is.
- **1.29 gemeentelijke normen windhinder:** dit begrip is verwijderd, omdat het niets aan het plan toevoegt.

Door bovenstaande mutaties zijn de overige begrippen zo nodig vernummerd.

Artikel 2 Wijze van meten

- 2.1: Bebouwingspercentage is overgezet naar de begrippen (1.8).

Artikel 3 Centrum

- **3.2.1 Gebouwen** toegevoegd is sub a *“hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd”*. De andere subleden zijn 3.2.1 zijn als gevolg hiervan vernummerd.
- **3.2.5 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen bij hoofdgebouwen** is gewijzigd naar *“Voor het bouwen van bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen bij een hoofdgebouw geldt dat deze bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd.”* Door deze wijziging is het eenduidig met de andere bepalingen in het plan.
- **3.3.1 sub a:** de verwijzing “onder u” is aangepast naar “onder s”, zodat verwezen wordt naar de juiste bepaling.

Artikel 4 Groen

- **4.1:** de vernummering is aangepast, zodat deze nu logisch is.
- **4.2.1 sub a onder 2** is in overleg met de initiatiefnemer verwijderd: *"2. ondergrondse parkeergarage behorend bij de aangrenzende bestemming [Centrum](#)". Als gevolg van hiervan is sub a onder 1 (nutsgebouwen) opgenomen in sub a zelf."*
- **4.2.1 sub d** is in overleg met de initiatiefnemer verwijderd: *"de verticale diepte van ondergrondse parkeervoorzieningen mag bestaan uit maximaal 1 bouwlaag;"*
- **4.4.1. sub d:** toegevoegd is *"(Nieuwe)"*. Dit sluit beter aan op de andere bepalingen.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

- **5.1:** de vernummering is aangepast, zodat deze nu logisch is.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

- Dit artikel is nieuw ingevoegd ter bescherming van de archeologische waarden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 6](#)' (middelhoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwverbod

Op de voor '[Waarde - Archeologie 6](#)' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 2.500 m² van de grond wordt geroerd, én;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid [6.2.1](#) voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen

zijnde, mits met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:

- 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;*
- 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).*

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 2.500 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;*
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;*
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;*
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;*
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;*
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;*
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;*
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;*
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;*
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;*
- k. het aanbrengen van verhardingen.*

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid [6.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. *van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;*
- b. *mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;*
- c. *reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;*
- d. *benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid [6.3](#).*

6.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid [6.4.1](#) genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. *indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden;*
- b. *alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.*

- De opvolgende artikelnummers zijn hierdoor vernummerd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels (was artikel 8)

- **9.1 sub a:** “5” is veranderd naar “10”, zodat het overeenkomt met de gemeentelijke standaard.

Artikel 11 Parkeren bij wijziging gebruiksfunctie (was artikel 10)

- **11.1 (sub a)** verwijderd is “en opgenomen in [Actualisatie nota parkeernormen](#) bij de planregels”.
- **11.1** Toegevoegd is sub b: “als de onder a. genoemde beleidsregelingen worden gewijzigd, wordt aan de hand van de nieuwe beleidsregeling(en) bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid”.

Artikel 12 Voorwaardelijke verplichting waterberging (was artikel 11)

- **12.1 lid 2 is ge-update naar:** “De inhoud van de waterberging en de omvang van de andere maatregelen worden vastgesteld met toepassing van de "Water- en klimaatadaptatie aanpak (WKA) 2023-2026",”

Artikel 14 Overgangsrecht (was artikel 13)

- **14.2:** de verwijzing “10.1” is veranderd in “14.1”.
- **14.3, 14.5, 14.6 en 14.7:** de verwijzing “10.4” is veranderd in “14.4”, zodat naar de juiste bepalingen wordt verwezen.

Bijlage 1: De juiste lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Bijlage 7: De lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen toegevoegd.

Verbeelding

- De Dubbelbestemming “**Waarde – Archeologie 6**” is toegevoegd. Dit om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het archeologiebeleid.