



gemeente Eindhoven
Raadsnummer
Inboeknummer
Beslisdatum B&W
Dossiernummer

15R6455
15bst01178
1 september 2015
15.36.651

Raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan III De Bergen (hotel Bergstraat)

Inleiding

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 3 april 2013 goedkeuring onthouden aan het uitwerkingsplan "1e uitwerking De Bergen (hotel Bergstraat)" om een aantal redenen.

Eén van die redenen was dat het bestemmingsplan De Bergen onvoldoende objectieve criteria/regels bevatte waardoor het voor de Afdeling bestuursrechtspraak niet mogelijk was om te toetsen of het uitwerkingsplan wel binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan De Bergen paste.

Om niet weer het risico te lopen dat aan een nieuw op te stellen **uitwerkingsplan** wederom goedkeuring wordt onthouden, is gekozen om een nieuw **bestemmingsplan** op te stellen met objectief toetsbare criteria.

Uitgangspunt bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan blijft het mogelijk maken van de bouw van het Holland Art Hotel op het voormalige Van der Schootterrein op basis van de door uw raad in januari 2008 vastgestelde ontwikkelingsvisie voor de Bergen, Quartier Vivant.

Communicatietraject

Nadat Raad van State in april 2013 het uitwerkingsplan had vernietigd, hebben ontwikkelaar en gemeente besloten verder te willen gaan met de gewenste ontwikkeling op het Lucifertterrein.

Naar aanleiding van dit besluit is in september 2013 de klankbordgroep geïnformeerd over het vervolgproces.

Hierbij zijn de volgende onderdelen uitgebreid besproken:

- De punten waarop het plan zou worden aangepast naar aanleiding van de overwegingen van de Raad van State;
- Aangezien het geen nieuw beleidsvoornemen betreft, is tijdens deze bijeenkomst aangegeven dat uitgebreide samenspraak niet meer aan de orde was en dat er uitsluitend geïnformeerd zou worden.

Op het moment dat er in april 2014 een aangepast ontwerp voorhanden was, is dit in een bijeenkomst met de klankbordgroep gepresenteerd. Tevens is toegelicht dat niet gekozen werd voor een nieuw uitwerkingsplan maar voor een nieuw bestemmingsplan. Na deze bijeenkomst is een wijkbijeenkomst georganiseerd (mei 2014), waar de plannen en bijbehorende procedure eveneens zijn gepresenteerd en toegelicht.



Het overschakelen van een nieuw uitwerkingsplan naar een bestemmingsplan werd door enkelen niet in dank aangenomen. Zij hebben na de bijeenkomst aan de raad een brief geschreven met hun bedenkingen.

Het college heeft vervolgens op verzoek van de gemeenteraad aanvullende bijeenkomsten (december 2014 en januari 2015) met de klankbordgroep georganiseerd. Opnieuw is de gekozen handelwijze toegelicht en is afgesproken dat de informatie naar de klankbordgroep uitgebreid zou worden.

Daarna zijn op locatie nogmaals voor geïnteresseerden, inclusief raads- en commissieleden, twee aanvullende bijeenkomsten gehouden; een door de ontwikkelaar en een door de eerder genoemde groep die gekant is tegen bebouwing van het Luciferterrein. Deze bijeenkomsten hebben niet geleid tot aanpassing van de plannen. Hierna is het bestemmingsplan opgesteld en in routing gebracht.

- Wettelijke taak
- Vaststelling bestemmingsplannen

Doelstelling

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Op termijn zal op deze open plek in het gebied De Bergen representatieve bebouwing verschijnen met functies die het gebied De Bergen een positieve impuls zullen geven. Dat is zowel de doelstelling van de Bergenbewoners als van de gemeente.

Voorstel

- 1 Reclamanten, genoemd in bijlage 1, in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen van reclamanten, genoemd in bijlage 1, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan Berghotel bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80237-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie juli 2015 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;

Argumenten

- 1 *De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen(niet) ontvankelijk worden verklaard*

Van 19 februari 2015 tot en met 1 april 2015 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst



worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de ingebrachte zienswijzen binnen de gestelde wettelijke termijn zijn ontvangen.

2 *De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard*

De zienswijzen hebben om de redenen, zoals verwoord in de nota van zienswijzen, niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3 *Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld*

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80237-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

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

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Dit is in casu het geval via grondverkoop. In dit geval dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via de verkoop van de gronden. Bouwleges worden tijdens het vergunningentraject in rekening gebracht. Tot die tijd worden de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de ambtelijke kosten voorgefinancierd binnen de daartoe beschikbare middelen van de sector RE.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onder gelijktijdige toezending van het



raadsvoorstel en het –besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 voorzitter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de Voorzitter 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:

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan III DE Bergen (hotel Bergstraat)
- Ingekomen zienswijzen
- Nota van zienswijzen
- Lijst van reclamanten
- Uitspraak Raad van State 3 april 2013
- Stec onderzoek art. 3.16 Bro
- Bezonningsdiagram

☐ De bijlagen worden meegestuurd

☒ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerp-raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

i.o.

, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2015;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan III De Bergen (Hotel Bergstraat) met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 19 februari 2015 tot en met woensdag 1 april 2015 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van 17 adressen Kleine Berg, Bergstraat en Heilige Geeststraat (bijlage 1) een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de nota van zienswijzen deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van ons standpunt;
- dat de raad de in de zienswijzennota vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 reclamanten, genoemd in bijlage 1, in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen van reclamanten, genoemd in bijlage 1, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan Berghotel bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80237-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie juli 2015 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 oktober 2015.

Ir. J. Rozendaal, waarnemend voorzitter.

J. Verheugt, griffier.

Zienswijzennota bestemmingsplan III de Bergen (hotel Bergstraat)

1 Inleiding

Het bestemmingsplan III De Bergen (hotel Bergstraat) is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan De Bergen en heeft betrekking op de invulling van het zogenaamde Luciferterrein, gelegen tussen de Bergstraat en Kleine Berg. Dit bestemmingsplan wordt in procedure gebracht omdat een eerder uitwerkingsplan voor het Luciferterrein door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (in het vervolg de Afdeling bestuursrechtspraak genoemd) is vernietigd. Het oordeel was dat de geluidbelasting door het geplande hotel door de gemeente was onderschat en dat de beoogde bouwhoogte niet paste (lees: te hoog was) bij de omliggende gebouwen.

In dit bestemmingsplan III De Bergen (hotel Bergstraat) zijn deze gebreken hersteld waarbij zoveel als mogelijk rekening is gehouden met de in het bestemmingsplan De Bergen (door uw raad vastgesteld op 15 juni 2010) reeds voor deze locatie opgenomen ruimtelijke kaders.

2. Historie

Vanaf september 2006 is de ontwikkelingsvisie visie De Bergen, Quartier Vivant, in goed overleg met de buurt opgesteld. Op basis van de visie is ook het uitvoeringsprogramma voor De Bergen tot stand gekomen. Beide nota's zijn op 8 januari 2008 door uw raad vastgesteld.

A Visie De Bergen 2008

In de visie De Bergen Quartier Vivant is aangegeven dat De Bergen een cultuurhistorisch waardevol gebied is dat gekenmerkt wordt door kleinschaligheid en een mix van wonen, winkels en horeca. De bestaande kwaliteiten van het gebied de Bergen dienen te worden gekoesterd en versterkt. Er dient - aldus de visie - een goede balans te zijn tussen wonen en andere functies. Dit betekent dat, om de woonfunctie te kunnen behouden, de overlast van andere functies moet worden beperkt; rumoer aan de straatzijde wordt eerder geaccepteerd als de achterzijde en binnenterreinen rust uitstralen.

In de visie is in dit verband (rust en stilte binnengebied) een aantal gebouwen en braakliggende locaties aangegeven die voor bebouwing in aanmerking komen. Het Luciferterrein behoort hiertoe.

De bebouwing van deze binnenterreinen dient karakteristiek, gevarieerd en kleinschalig te zijn. Er dient sprake te zijn van een beheerste ontwikkeling waarbij ieder bouwplan geïnspireerd moet zijn op de architectuur en schaal van de Bergen en de hoogte moet afgestemd zijn op de directe omgeving (even hoog of lager dan de gemiddelde hoogte van de aangrenzende panden, doch maximaal 15 meter).

Tevens dient het fijnmazig netwerk van voetgangersverbindingen te worden uitgebreid.

B Uitvoeringsprogramma 2008

Over de ontwikkeling van het Luciferterrein zegt het uitvoeringsprogramma dat HAG (Holland Art Group) op verzoek van de gemeente een plan heeft ontwikkeld met een galerie (tentoonstelling en verkoop), relatief kleinschalige bij een galerie passende retail,

een middelgroot hotel (circa 60 kamers) met “aanpalende” functies als bar, lounge, restaurant, groen en ondergronds parkeren.

Onder punt 11 van het uitvoeringsprogramma is de ambitie en de kaderstelling voor de ontwikkeling van het Luciferterrein als volgt beschreven:

- Ontwikkeling van een publieksgerichte functie (die geen overlast veroorzaakt voor de omwonenden). Al dan niet gecombineerd met een woonfunctie; geen grootschalige detailhandelsontwikkeling, maar relatief kleinschalige verkaveling (zoals elders in de Bergen) is gewenst;
- Een bouwhoogte die afgestemd is op de hoogte van de omliggende bebouwing van de Bergstraat, Grote Berg en Kleine Berg en een hoogte gelijk aan of lager dan het algemene beeld in de directe omgeving.

C Bestemmingsplan de Bergen 2010

De ontwikkelingsvisie en het uitvoeringsplan waren de basis voor het bestemmingsplan De Bergen, dat door uw raad is vastgesteld op 15 juni 2010.

In dit bestemmingsplan is in artikel 20 “Gemengd uit te werken” het kader gegeven voor een verdere invulling van het Luciferterrein.

20.2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 20.1 omschreven bestemmingen uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de ontwikkeling dient gericht te zijn op een publieksgerichte functie, al dan niet gecombineerd met een woonfunctie; geen grootschalige detailhandelsontwikkeling; relatief kleinschalige verkaveling;
- b. de bouwhoogte dient afgestemd te zijn op de hoogte van de omliggende bebouwing van de Bergstraat, Grote Berge en Kleine Berg;
- c. authentieke panden die in het terrein staan dienen zorgvuldig te worden ingepast;
- d. de nieuwbouwontwikkeling moet geïnspireerd zijn op de architectuur en schaal van de bergen en gerelateerd aan de specifieke vormgeving en context waarin het plan wordt gerealiseerd;
- e. de achterzijde van de ontwikkeling dient aan te sluiten op de bestaande achterzijden van de bebouwing aan de Kleine Berg, Grote Berg en Bergstraat;
- f. in verband met de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- g. er dient een onderzoek plaats te vinden naar de bodemgesteldheid;
- h. de ontsluiting moet zo min mogelijk belasting geven op kwetsbare straten binnen de Bergen; daarom wordt gestreefd naar een rechtstreekse ontsluiting op de Grote Berg;
- i. de expeditie moet zorgvuldig worden ingepast waarbij dient te worden gestreefd naar integratie in de ondergrondse parkeervoorziening;
- j. de parkeerbehoefte op basis van de geldende parkeernormen dient te worden opgevangen in een ondergrondse parkeervoorziening;
- k. er dient te worden voorzien in openbaar toegankelijke voetgangersroutes om een circuit voor de passantenstroom mogelijk te maken;
- l. de consequenties van de voorgenomen ontwikkeling voor de riolering als de waterhuishouding dienen inzichtelijk te worden gemaakt;
- m. voorafgaand aan de uitwerking van deze bestemming dient een cultuur-
bouwhistorisch projectonderzoek te worden uitgevoerd;
- n. de bestaande cultuurhistorische waarden in en om het te ontwikkelen gebied dienen te worden ingepast in het plan

- o. voor de afvalinzameling wordt als uitgangspunt genomen voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling
- p. bij de ontwikkeling van deze locatie dient samenspraak conform de Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008 plaats te vinden.

D Uitwerkingsplan De Bergen (hotel Bergstraat)

Op basis van voormelde uitwerkingsregels is het Uitwerkingplan 1^e uitwerking De Bergen (hotel Bergstraat) opgesteld.

In dit uitwerkingsplan zijn de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan De Bergen nagenoeg integraal overgenomen als direct toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Bij het opstellen van dit uitwerkingsplan heeft het door HAG ontwikkelde bouwplan als uitgangspunt gediend.

Er zijn door omwonenden zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het ontwerp van het uitwerkingsplan. Deze zienswijzen zijn door ons college ongegrond verklaard.

Vervolgens is er beroep ingesteld bij de Raad van State.

Het uitwerkingsplan is bij besluit van 3 april 2013 vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

E Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in zijn uitspraak van 3 april 2013 onder meer het volgende overwogen:

1 Geluidbelasting

Nu het uitwerkingsplan aan de rustige achterzijden van de woonpercelen aan de Bergstraat en direct grenzend aan het woonperceel van [appellant sub 1] een buitenterras voor de voorziene horecabedrijven mogelijk maakt en niet is gebleken dat hiervan is uitgegaan in het akoestisch rapport en het deskundigenbericht, is niet uit te sluiten dat de akoestische gevolgen van het terras zijn onderschat. Daarnaast is ten onrechte geen rekening gehouden met geluid van installaties voor luchtzuivering en airco, terwijl het plan voorziet in onder meer een hotel en een ondergrondse parkeergarage, waarbij dergelijke installaties gebruikelijk zijn. Dit klemmt te meer, nu de afstanden tot de omliggende woonpercelen, in het bijzonder dat van [appellant sub 1], betrekkelijk kort zijn en in de "Ontwikkelingsvisie De Bergen Quartier Vivant" uit 2008 (hierna: de Ontwikkelingsvisie) is opgenomen dat de achterzijde en binnenterreinen relatieve rust en stilte uitstralen in het belang van de omwonenden.

Gelet op het voorgaande is niet uitgesloten dat de geluidbelasting als gevolg van het uitwerkingsplan aan de achterzijde van de percelen aan de Bergstraat is onderschat en bestaat er aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre niet met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid is genomen. Het betoog slaagt. *(Het beroep is gegrond)*

2 Bouwhoogte

Voor zover is betoogd dat de maximale toegestane bouwhoogte niet past bij de omliggende bebouwing overweegt de Afdeling dat blijkens de verbeelding van het uitwerkingsplan deze bouwhoogte 15 m is voor een aanzienlijk deel van het plangebied. Het resterende deel van het plangebied kent maximale bouwhoogten variërend tussen 4 en 12 m. Gelet op het deskundigenbericht en het ter zitting getoonde materiaal overweegt de Afdeling dat de maximale bouwhoogte van 15 m in dit gebied niet als gemiddeld kan worden beschouwd, nu het merendeel van de bebouwing in dit gebied lager is. Voorts is gekozen voor een invulling van het gebied waarbij het overgrote deel van het binnenterrein zal worden bebouwd en een hoge bebouwingsdichtheid zal ontstaan. Verder is de bebouwing op korte afstand van de achterzijde van de bestaande

bebouwing aan de Bergstraat voorzien. Uit het bestemmingsplan volgt dat de uitwerkingsregels zijn gebaseerd op de eerdergenoemde Ontwikkelingsvisie waarin onder meer staat dat De Bergen een gebied is dat wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, dat de bouwhoogte moet zijn afgestemd op de directe omgeving en dat deze in beginsel even hoog of lager dan de gemiddelde hoogte van de aangrenzende panden dient te zijn. Voorts is hierin in het kader van de leefbaarheid van het stedelijke woonmilieu aangegeven dat bewoners rumoer aan de straatzijde eerder zullen accepteren wanneer de achterzijde en binnenterreinen relatieve rust en stilte uitstralen en dat dit bij de ontwikkeling van dit gebied een belangrijk aandachtspunt is. Gelet op het voorgaande heeft het college zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bouwhoogte is afgestemd op de hoogte van de omliggende bebouwing en dat de voorziene ontwikkeling past bij de schaal van De Bergen. Evenmin is gebleken dat de achterzijde van de ontwikkeling aansluit op de bestaande achterzijden van de bebouwing aan voornoemde straten. Daarbij is nog van belang dat het standpunt van het college dat de achterzijden van het in carré voorziene gebouw aan het binnenterrein zijn gesitueerd niet kan worden gevolgd. De achterzijde van de bestaande bebouwing met tuinen aan met name de Bergstraat grenst juist op korte afstand aan de achterzijde van het voorziene gebouw met voor dat deel een maximale bouwhoogte van 12 m.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling bestuursrechtspraak van oordeel dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat aan de uitwerkingsregels is voldaan. Het betoog slaagt. *(Het beroep is gegrond)*

3 Publieksaantrekkende functie

Belangrijk hierbij is dat de Afdeling bestuursrechtspraak over publieksaantrekkende functies aangaf: “Gelet op de in rechte onaantastbare uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan moet een publiekstrekkende functie in een gebouw van enige omvang, zoals een hotel met restaurant, ter plaatse als een gegeven worden beschouwd. Het betoog dat de voorziene functies als zodanig niet passen bij het rustige karakter van het gebied kan daarom niet slagen.”

Aldus stond en staat niet ter discussie dat ter plaatse van het Luciferterrein kan worden gekomen tot een publiekstrekkende functie in een gebouw van enige omvang, zoals een hotel met restaurant. De uitspraak gaf aanleiding om te bezien op welke wijze aan het hierin gestelde kon worden voldaan binnen de uitwerkingsplicht,

Hierbij kwam echter een andere uitwerkingsregel in het gedrang waarover bij een aangepaste planontwikkeling wellicht opnieuw discussie zou kunnen ontstaan:

e. de achterzijde van de ontwikkeling dient aan te sluiten op de bestaande achterzijden van de bebouwing aan de Kleine Berg, Grote Berg en Bergstraat;

Een nieuw uitwerkingsplan zou onherroepelijk opnieuw tot discussie leiden over deze uitwerkingsregel die feitelijk niet uitvoerbaar blijkt.

F bestemmingsplan III De Bergen (hotel Bergstraat)

Vanwege het bovenstaande is gekozen voor een bestemmingsplanherziening waarbij objectieve beoordelingscriteria zijn opgenomen en waarmee recht wordt gedaan aan de visie en uitvoeringsprogramma De Bergen, Quartier Vivant alsmede aan de door de gemeenteraad reeds in 2010 gewenste invulling van het Luciferterrein. Middels dit nieuwe bestemmingsplan III De Bergen (hotel Bergstraat) van 2015 worden de in het bestemmingsplan De Bergen in 2010 gemaakte keuzes feitelijk bevestigd door de gemeenteraad met inachtneming van de hierbij door de Raad van State in 2013 gegeven kaders.

Het bestemmingsplan III De Bergen (hotel Bergstraat) kent ten opzichte van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan De Bergen een tweetal relevante wijzigingen:

- De bebouwingshoogte is geobjectiveerd in een concrete maatvoering in plaats van een subjectieve normstelling (afgestemd op de hoogte van de omliggende bebouwing)
- De achterzijde van de bebouwing is op het zuidwesten gesitueerd en sluit aan op de achterzijde van de bebouwing aan de Grote Berg en de Kleine Berg, waardoor het rustige achtergebied in tact blijft. De voorzijde van het hotel wordt gericht naar de tuinen van de woningen aan de Bergstraat, waarbij aan deze voorzijde een stadshof met groene invulling wordt gecreëerd. Hierbij is een terrasfunctie expliciet uitgesloten om hiermee ook voor het achtergebied van de Bergstraat voldoende rust als uitgangspunt te nemen.

Voor het overige hebben de uitwerkingsregels een vertaling gekregen in c.q. de grondslag gevormd voor het bestemmingsplan III De Bergen (hotel Bergstraat)

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 3 april 2013 is ter informatie bijgevoegd.

3. Terinzagelegging

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 19 februari 2015 tot en met 1 april 2015 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens de genoemde termijn is het voor iedereen mogelijk om een zienswijze in te dienen.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn 19 zienswijzenbrieven ontvangen. Eén zienswijzenbrief (bewoners Heilige Geeststraat) is door 6 personen ondertekend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ontvangen zodat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

Eén zienswijzenbrief gaat vergezeld van een lezenswaardig cultuurhistorisch overzicht van het Luciferterrein; dit overzicht heeft niet de status van zienswijze.

26 bewoners van de Kleine Berg, Heilige Geeststraat en Bergstraat hebben zienswijzen kenbaar gemaakt.

4. Zienswijzen

De zienswijzen zijn nagenoeg eensluidend zodat we in algemene zin op de zienswijzen ingaan. Daar waar de zienswijzen additionele argumenten bevatten, behandelen we ze separaat.

4.1 Zienswijze

Met voortdurende belangstelling worden de ontwikkelingen rond de totstandkoming en uitwerking van een bestemmingsregeling voor de ontwikkeling van een hotelvoorziening en bij behorende functies binnen De Bergen (hotel Bergstraat) vanuit de buurt gevolgd:

“In formeel en informeel overleg hebben wij als buurtbewoners steeds mee willen denken over de wijze waarop de ontwikkeling van deze locatie tot stand zou kunnen komen. In het verleden hebben wij het erg op prijs gesteld dat wij door u als gemeente gehoord zijn, en dat onze input door u is betrokken in het opstellen van de uitwerkingsregels bij het op dit moment nog vigerende bestemmingsplan voor de locatie. Inmiddels is gebleken dat de eerder afgestemde uitgangspunten niet de ruimte bieden die de beoogde exploitant van het hotel voor ogen staan, en dat u er willens en wetens voor kiest om de afspraken met de buurt buiten beschouwing te laten. U gaat daarvoor zelfs zover om te kiezen voor een andere juridische structuur, zodat u een juridisch instrument heeft om afstand te doen van de eerdere afspraken, die u zelf had vastgelegd in de voorwaarden voor het uitwerken van de bestemmingsregeling voor de onderhavige locatie. Deze handelswijze getuigt van een onheuse behandeling van ons als buurtbewoners, maar ook van een onzorgvuldig bestuur: u laat de belangen van de ontwikkelaar prevaleren boven de belangen waarvan u eerder heeft aangegeven dat die noodzakelijk zijn voor het behoud van het karakter van de buurt. U doet hiermee ook afstand van de Ontwikkelingsvisie die volgens uw toelichting op het bestemmingsplan ten grondslag zou liggen aan het onderhavige Ontwerp, terwijl u stelt deze visie nog steeds als uitgangspunt te nemen!

Op bladzijde 33 geeft u aan dat uw eerdere poging deze ontwikkeling mogelijk te maken via een uitwerkingsplan is gestrand bij de rechter omdat de criteria onvoldoende objectief waren. Dit is een onjuiste constatering: de criteria waren op zichzelf in orde, maar met uw beoogde ontwikkeling (op hoofdlijnen gelijk aan het huidige plan), kunt u niet voldoen aan de criteria. In plaats van het plan aan te passen aan de omgeving, kiest u er (onder druk van een economisch of privaat belang?) voor een aanpassing van de criteria. U dient in het bestemmingsplan inzichtelijk te maken op welke wijze deze keuze het Ruimtelijke belang dient.”

Reactie ad 4.1

Wat betreft dit gedeelte van de zienswijzen, dat vooral betrekking heeft op het proces, verwijst ons college naar punt 2 F van de toelichting van deze zienswijzennota. Met name naar de manier waarop het nu voorliggende bestemmingsplan De Bergen (Hotel Bergstraat) is vormgegeven, namelijk met de ontwikkelingsvisie en het uitvoeringsprogramma als uitgangspunten en rekening houdend met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het vernietigde uitwerkingsplan.

4.2 Zienswijze

In algemene zin willen reclamanten in overweging geven, dat de ontwikkeling van een hotel en de andere beoogde functies niet lijkt uit te gaan van het belang van de omgeving: “waar zou het karakter van de wijk en de sociale cohesie in de buurt mee gediend zijn? Voorbeelden uit het zeer recente verleden hebben ook u duidelijk gemaakt dat met deze ontwikkeling de sociale samenhang juist een extra knelpunt wordt. Onder druk van private afspraken lijkt u tegen redelijkheid en eigen beleid aan de oorspronkelijke plannen vast te willen houden!

Beleving is gerelateerd aan begrippen als diversiteit, identiteit, cultuur, enz. Hierbij spelen herkenbare samenhang van historische structuren een grote rol. Bij inrichting en beheer wordt nog te weinig gelet op de context en de samenhang in het stedelijk

weefsel. Het resultaat is vaak een mooi ontwerp dat zich niets aantrekt van de gebouwde omgeving. (citaat uit visie openbare ruimte dec. 2006, gemeente Eindhoven).”

Reactie ad 4.2

Deze zienswijze komt op verschillende manieren terug in andere onderdelen van de zienswijzen zodat wij als college voor onze reactie primair verwijzen naar het feit dat met het nu voorliggende bestemmingsplan III De Bergen (hotel Bergstraat) een concrete invulling wordt gegeven aan het reeds in bestemmingsplan de Bergen voor het Luciferterrein opgenomen bestemming, waarvan de Afdeling bestuursrechtspraak in haar uitspraak van 3 april 2013 aangaf:

Gelet op de in rechte onaantastbare uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan moet een publiekstrekkende functie in een gebouw van enige omvang, zoals een hotel met restaurant, ter plaatse als een gegeven worden beschouwd. Het betoog dat de voorziene functies als zodanig niet passen bij het rustige karakter van het gebied kan daarom niet slagen.

Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording van de overige zienswijzen.

4.3 Zienswijze

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Ontwerp III De Bergen – (hotel Bergstraat) is voor reclamanten aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen: “In de toelichting op het bestemmingsplan is beschreven dat de ontwikkelingen uitgaan van het behoud van het unieke karakter van het gebied: functiemenging van wonen met andere functies en oog voor de menselijke maat (bladzijde 12 van uw toelichting). Door de ontwikkeling zoals door u beoogd toe te laten ondervindt de buurt dermate veel overlast dat geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening: de woonfunctie komt te zwaar onder druk te staan. In de huidige situatie is al sprake van overlast door de centrumvoorzieningen (bezoekers van uitgaansgelegenheden, geluidshinder vanwege horecageluid, drukte bij evenementen, parkeerhinder door winkelend publiek). Hierbij is steeds aangegeven dat de woonfunctie in het gebied beschermd wordt door de zwaar belaste voorgevels te compenseren met het bewaren van een rustige achtergevel. Dit uitgangspunt wordt in dit plan volledig los gelaten zonder hiervoor een afweging te maken. Geen goede ruimtelijke ordening, en geen menselijke maat.

Centraal punt in de visie is dat het karakter van de buurt beschermd moet worden. Dit karakter wordt bepaald door de ligging nabij het centrum en de bijzondere combinatie van verscheidene functies, waaronder de woonfunctie. Met de ontwikkeling van een hotelvoorziening ter plaatse van het onderhavige plangebied wordt het karakter van de buurt onevenredig aangetast. Een hotelvoorziening betekent een forse toename van de verkeersdruk, parkeerdruk, geluid (waaronder het komen en gaan van bezoekers, horecageluid afkomstig van terras, ventilatoren en voorzieningen ten behoeve van de luchthuishouding, etc.) en een heel andere typering van dit bijzondere stukje Eindhoven. De woonfunctie wordt hiermee onevenredig onder druk gezet en de woonomgeving wordt door de druk van een hotelfunctie sterk gewijzigd. Dit is in strijd met uw stelling in de toelichting dat het behoud van het unieke karakter uitgangspunt is bij het opstellen van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.5 brengt u dit zelf onder woorden door te stellen dat met deze ontwikkeling de woonfunctie in het gebied wordt doorbroken.”

Reactie ad 4.3

Dat de beleving voor de bestaande bewoners zal veranderen ten opzichte van de huidige situatie waarbij een desolaat binnenterrein zonder enige activiteit plaats maakt voor bebouwing met enige levendigheid op dit binnenterrein (zonder dat hierbij geluid producerende functies mogelijk zijn gemaakt) is een feit. Dit kan echter niet leiden tot de conclusie dat de woonfunctie zwaar onder druk komt te staan.

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak heeft overwogen en aangegeven kan de functionele invulling van het Luciferterrein met publiek aantrekkende functies niet ter discussie staan. In tegendeel: het bestemmingsplan respecteert en handhaaft een goed woon- en leefklimaat voor de bestaande woonfuncties aan de Bergstraat en Kleine Berg; de maatvoering van de beoogde bebouwing en mogelijke functies zijn hier nadrukkelijk op afgestemd.

4.4 Zienswijze

Naast de hierboven genoemde meer algemene opmerkingen zijn er diverse punten in de inhoud van het plan waar reclamanten het volgende tegen in willen brengen:

“In hoofdstuk 3 benoemt u dat het plan in samenspraak met de bewoners/omwonenden tot stand is gekomen. Wij zijn vanaf het opstellen van de Ontwikkelingsvisie met enige frequentie met u in gesprek geweest: de samenspraak in de laatste fase van het project omvat uitsluitend de stelling dat het plan door MOET gaan, ook al moeten alle eerdere uitgangspunten hiervoor wijken. Dit valt niet onder de noemer samenspraak, deze stelling kunt u niet in het bestemmingsplan opnemen.

Met betrekking tot de inspraak op het plan geeft u aan dat op de inloopavond d.d. 22 mei 2014 geen/bepaald negatieve reacties zijn ingebracht bij een presentatie van de plannen. Wij attenderen u (naar wij hopen ten overvloede) er op dat wij doorlopend onze input hebben geleverd, waarbij wij ons niet geroepen hebben gevoeld de negatieve kanten van het plan specifiek naar aanleiding van de inloopavond in te brengen. De overige input (ook de negatieve) mag hier niet onvermeld blijven.”

Reactie ad 4.4

De herontwikkeling van het Luciferterrein heeft in goed overleg met de buurt plaatsgevonden. Nadat het uitwerkingsplan was vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak hebben wij bezien op welke manier de beoogde hotelontwikkeling alsnog kon plaatsvinden, met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. Het vernietigen van het uitwerkingsplan had echter niet tot gevolg dat planologisch gezien de locatie weer in “fase nul” was beland en dat het ontwikkel- en ontwerpproces weer volledig opnieuw moest worden gedaan.

Dat dit consequenties heeft voor het samenspraakproces, in die zin dat er geen hernieuwde allesomvattende samenspraakmogelijkheid bestond, is hier een logisch gevolg van. Dat laat onverlet dat de communicatie over de voortgang van het project met de buurt weer is opgepakt.

4.5 Zienswijze

“De voorzijde van het hotel wordt gericht naar de tuinen van de woningen aan de Bergstraat. Aan de voorzijde van het hotel zal een 'levendige' sfeer ontstaan, die de relatieve rust en de privacy die de bewoners van de Bergstraat in hun tuinen mogen verwachten teniet doen. Hier is geen sprake van een onderbouwde ruimtelijke keuze:

hier wordt het karakter van de wijk en het woongenot van de buurt onevenredig aangetast.

In de typering van het onderhavige plangebied wordt geen rekening gehouden met de huidige situatie. Juist door de inpassing van de hotelvoorziening met bijbehorende functies verandert de typering van het gebied, waarmee vervolgens verder wordt geredeneerd. U dient uit te gaan van de huidige situatie, en daarop de mogelijkheden van inpassing van een beoogde functie te beoordelen. Met de door u gehanteerde onjuiste werkwijze redeneert u toe naar het mogelijk maken van een hotelvoorziening, zonder rekening te houden met de in de visie vastgelegde doelstellingen.

De in uw toelichting veelvuldig genoemde bijzondere kwaliteit van de kleinschaligheid in het gebied De Bergen wordt door de beoogde ontwikkeling doorkruist. U beoogt de kleinschaligheid te borgen door een grootschalig bouwwerk in een binnenterrein toe te laten, maar een in verhouding tot het gebied te forse bouwhoogte van 4 bouwlagen. Ook in dit verband getuigt uw afweging niet van consistentie en evenmin van een goede ruimtelijke ordening. De te beschermen kleinschaligheid wordt juist doorbroken!"

Reactie ad 4.5

Over een publieksaantrekkelijke functie en kleinschaligheid hebben wij onder E.3. al een reactie gegeven. In aanvulling daarop merken wij het volgende op. Niet ter discussie staat dat in het Uitvoeringsprogramma onder punt 11 alsook in artikel 20 van het bestemmingsplan De Bergen de komst van een hotel met bijbehorende voorzieningen op het Luciferterrein is vastgelegd.

Als college delen wij dan ook niet de mening van reclamanten, dat bij de vormgeving van het nu voorliggende bestemmingsplan III de Bergen (hotel Bergstraat) uitgegaan moet worden van de huidige feitelijke situatie - –een braakliggend binnenterrein - en dat daarop de mogelijkheden van inpassing van een beoogde functie moeten worden beoordeeld.

Zoals wij hebben aangegeven is er sprake van een zorgvuldige belangenafweging, waarmee het respecteren van een goed woon- en leefklimaat voldoende verzekerd is.

4.6 Zienswijze

"Door de ontwikkeling die in het bestemmingsplan wordt voorgesteld zal een toename van de bedrijvigheid, de verkeersdruk en de parkeerdruk optreden. Dit is geheel in strijd met uw beleid het autogebruik met 9% terug te dringen. De effecten van de verhoogde verkeersdruk en parkeerdruk zijn onvoldoende in de besluitvorming betrokken om hierover een zorgvuldige afweging te kunnen maken. Dit komt tot uitdrukking in de volgende onderdelen:

De geluidstoename door de vestiging van de nieuw te ontwikkelen functies op bestaande geluidsgevoelige functies is onvoldoende inzichtelijk gemaakt. In een hotelvoorziening (waar op basis van het gemeentelijke beleid ook live muziek en muziek in de open lucht mag worden geproduceerd) en een entree/parkeervoorziening (met het bijbehorende geluid van het komen en gaan van bezoekers, slaan van portieren etc.) in de directe nabijheid van bestaande woningen gesitueerd. Opgemerkt wordt dat de locatie waar het afval wordt verzameld (onder meer de glasbak) op zeer korte afstand van een bestaande woning is gesitueerd. Naast een zuivere toetsing van de geluidsbelasting op de geluidsnormen, dient u ook rekening te houden met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening, waarbij u nu in de gelegenheid bent om een toekomstige klachtensituatie te voorkomen! De leefbaarheid voor de betreffende

bewoners staat al onder druk vanwege de ligging van de woningen: nu zou juist aan de rustige zijde een toename van de geluidsbelasting ontstaan, waarmee het woongenot onevenredig zwaar wordt aangetast.

Hiervoor verwijzen wij naar het uitvoeringsprogramma "De Bergen Quartier Vivant" januari 2008 ad II Ontwikkeling Luciferterrein. De 11 punten op pagina 14 en 15 zijn in samenspraak met de buurt (wonen werken en horeca), gemeentelijke afdelingen ontstaan. Deze punten worden opzij geschoven in voorliggend plan. Ik zet vraagtekens bij de zorgvuldigheid van bestuur bij het ondermijnen van de ontwikkelnota op deze concrete punten. Ten overvloede: door uzelf vastgesteld in samenspraak met ons en gedragen door de buurt."

Reactie ad 4.5

Niet ter discussie staat dat de feitelijke beleving van de omgeving ter plaatse voor de huidige bewoners zal veranderen. De vraag is echter of de in het bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor de aan het Luciferterrein grenzende woningen, op basis waarvan afgezien behoort te worden van de vaststelling van het nu voorliggende bestemmingsplan

In de reacties op de hiervoor beschreven zienswijzen hebben wij reeds aangegeven dat dit niet het geval is. Aanvullend merken wij het volgende op.

Niet ter discussie staat dat de realisering van het bestemmingsplan zal leiden tot meer bedrijvigheid en meer verkeersbewegingen op de Bergstraat, Grote en Kleine Berg. Wij zijn echter van mening, dat de toename van activiteiten niet zal leiden tot de effecten die reclamanten vrezen. Onderstaand onderbouwen wij ons standpunt.

Het is juist dat de gemeente bezig is met het verminderen van het gemotoriseerde verkeer binnen de Ring, ook in relatie tot de Wet luchtkwaliteit. Wij doen dit echter niet op basis van individuele projecten maar op basis van een gestructureerde aanpak zoals opgenomen in de door uw raad vastgestelde visie *Eindhoven op weg*.

4.6 Zienswijze

"U staat een terrasvoorziening toe: voor dit deel geldt dat vooruitlopend op de planprocedure al werkzaamheden aan de Kleine Berg plaatsvinden, die deze extra overlast voor de buurt betekenen. Deze is niet toegestaan op basis van het vigerende plan en het door u vastgestelde horecabeleid (uw 1/3 regeling)! En dit onderdeel van de plannen is totaal niet in de onderbouwing en beoordeling van de effecten van het bestemmingsplan betrokken: ook hier is geen sprake van een zorgvuldig afgewogen besluit. Bovendien worden een aantal panden in het plangebied meegenomen (Kleine Berg 45,47,47a (-49) waarbij de mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan worden verruimd: de toelatingsregeling blijft buiten toepassing, de uitwerkingsregels van het plan bieden deze panden meer mogelijkheden voor horeca en minder afwegingsruimte bij vergunningverlening, waarbij de buurt kan worden beschermd. Ook de uitgebreide mogelijkheden van vestiging van horecafuncties in het monumentale gebouw 'Van der Schoot' is reden tot zorg, omdat de bouwkundige constructie van dit pand niet geschikt is om geluid binnen te houden. De Bergen is sinds het Horeca beleidsplan benoemd tot toelatingsgebied. Het plan dient derhalve in het bijzonder getoetst te worden op effecten op woon/leefomgeving, milieu. Hiervan vind ik niets terug in onderhavig plan. Integendeel, het hele gebied wordt toegewezen aan Horeca in verschillende vormen."

Reactie ad 4.6

De 1/3 regeling ten behoeve van een eventuele ontheffing voor horecavestigingen zoals opgenomen in artikel 6.6. van het bestemmingsplan De Bergen, was niet van toepassing op de bestemming *Gemengd- Uit te werken*. Deze bestemming gaf in artikel 20 de mogelijkheid om te komen tot uitwerking ten behoeve van horeca, zonder dat bij de uitwerking diende te worden gekeken naar horecavestigingen elders in Bergen. De afweging of er op het voormalige Luciferterrein een hotel c.a. kan komen is gemaakt bij het vaststellen van de visie en uitvoeringsprogramma alsmede in het vigerende bestemmingsplan de Bergen.

In de toelichting op het nu voorliggende bestemmingsplan III de Bergen (hotel Bergstraat) is op basis van alle relevante invalshoeken aangegeven c.q. bevestigd, dat de vestiging van een hotel in de thans voorgestane vorm en omvang op deze locatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ten overvloede merken wij nogmaals op dat een terrasfunctie in het bestemmingsplan niet mogelijk wordt gemaakt. Het al of niet produceren van live muziek wordt overigens niet door de regels van het bestemmingsplan beheerst maar door de APV; een dergelijk verbod kan om die reden dan ook niet als verbodsbepaling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Op een terras mag op basis van de APV geen levende of mechanische muziek ten gehore worden gebracht.

4.7 Zienswijze

“De toename van de verkeersdruk is onvoldoende inzichtelijk gemaakt: Vastgesteld wordt dat het plan een verkeer aantrekkende werking heeft in een toch al zwaar belast gebied. De akoestische effecten van deze verkeer aantrekkende werking blijven onderbelicht. Nergens is duidelijk of de extra verkeersdruk (nog los van de niet genoemde extra verkeersbewegingen van voertuigen die rond rijden op zoek naar een parkeerplaatsje) leidt tot (verdergaande) akoestische overschrijdingen op de gevels van woningen in de omgeving.

In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van uitsluitend laden en lossen op eigen terrein. Dit is niet in overeenstemming met de in het bestemmingsplan vermelde laad en los voorziening aan de Kleine Berg. Opgemerkt wordt dat beide locaties niet geschikt zijn en zorgen voor verkeersonveiligheid en overlast!

De vervoersbewegingen die in het akoestisch onderzoek zijn betrokken zijn niet in overeenstemming met de verkeer aantrekkende werking die in de toelichting op het bestemmingsplan zijn opgenomen. Er wordt gerekend met een veel beperkter aantal vervoersbewegingen, zodat de resultaten niet representatief zijn voor het plan.

Voor het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met gedeeltelijk onverhard terrein, terwijl volgens het plan het gehele verhard dient te worden. Diep wortelend groen wordt verboden op het terrein. 3 bomen worden verwijderd, 1 boom wordt elders gecompenseerd. Hier is een gunstiger correctiefactor toegepast dan op basis van het plan kan worden gerealiseerd: dit is onjuist.

Door u is al erkend dat sprake is van een zwaar belaste situatie vanuit verkeer en parkeren. Daarbij kunnen we dagelijks vaststellen dat er opstoppen en gevaarlijke situaties, met name voor fietsers en parkeerders, voorkomen. Iedere extra belasting

dient dus zorgvuldig te worden afgewogen. Bij het bepalen van hoeveel extra verkeersbewegingen dient op zijn minst een afweging tegen de huidige verkeersdruk plaats te vinden, om enige zinvolle conclusie te trekken. Deze ontbreekt in de toelichting. Naast de verkeer aantrekkende werking worden specifiek voor de bevoorrading en het afval ophalen verkeersbewegingen met grotere voertuigen te weeg gebracht door deze ontwikkeling. Met het nu gepresenteerde plan is niets meer over van de eerder met de klankbordgroep besproken ideeën over de ontsluiting, met name voor deze grotere voertuigen. Zoals het plan nu gestalte heeft gekregen is er niet gezocht naar een goede oplossing, maar bevonden dat er maar 1 mogelijkheid is, dus die moet dan maar. Juist deze ene mogelijkheid brengt grote problemen met zich mee: de vrachtwagens moeten vanaf een zeer drukke weg (waar bij normaal parkeren door auto's al regelmatig opstoppen optreden) achteruit insteken naar de laad- en losruimte. Hierbij moet de chauffeur in een onoverzichtelijke situatie achteruitrijdend rekening houden met de geparkeerde auto's en met langskomende fietsers. Dat dit verkeershinder en extra opstoppen met zich brengt is evident, gevreesd wordt dat in deze toch al gevaarlijke situatie ook persoonlijke slachtoffers zullen vallen. Deze nadelen voor de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid zijn bij de afweging en planvorming in het geheel niet betrokken, terwijl deze zaken onderdeel zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot wordt opgemerkt dat in de Ontwikkelingsvisie de intentie is vastgelegd om te streven naar een verkeersluw centrum en het ontmoedigen van autoverkeer in de wijk. De eigen parkeerbehoefte dient opgevangen te worden in ondergrondse parkeergarage en op eigen terrein. De ambitie om te voorzien in de parkeerbehoefte van de omgeving (een van de punten waarop dit plan is geselecteerd) wordt omgedraaid: de omgeving dient te voorzien in de parkeerbehoefte van de gasten en bezoekers van voorliggend plan. Het betaald parkeren in de Bergstraat wordt genoemd als een mogelijkheid. Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het bestemmingsplan voor een hotelvoorziening in strijd is met hetgeen in de visie is gesteld. De onderbouwing voor deze afwijking is niet aanwezig.

De parkeervoorziening voorziet in 41 plaatsen voor hotelgasten. Bezoekers van de overige functies en de mensen die op de locatie moeten werken moeten ergens in de buurt parkeren. De parkeerbehoefte is berekend op 40 - 80 parkeerplaatsen. De parkeerdruk in het gebied is in de huidige situatie al ontoereikend en er is met grote regelmaat sprake van onveilige situaties. Dit was en is een aandachtspunt voor de gemeente, maar met dit plan wordt er juist extra druk op het gebied gezet. Uw redenering om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is niet logisch: voor het hotel wordt een bandbreedte benoemd, daarnaast is een bandbreedte benoemd voor de commerciële voorzieningen. Vervolgens wordt uitsluitend voor de hotelgasten een parkeervoorziening in het plan opgenomen, terwijl de parkeerbehoefte die samenhangt met de commerciële voorzieningen buiten beschouwing blijft?

Voor de actuele parkeerproblematiek wordt naar een oplossing gezocht. Met de in het uitwerkingsplan gekozen invulling van dit terrein wordt de mogelijkheid van uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in het gebied teniet gedaan en een oplossingsrichting gesloten.

De uiteindelijke toets, zo geeft u aan, zal plaatsvinden bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Echter, in dat stadium is het te laat om structurele oplossingen te vinden binnen het bouwplan en wordt het probleem op de toch al belaste omgeving

afgewenteld. Op dit punt dient het plan nader uitgewerkt te worden om te komen tot een zorgvuldig onderbouwd besluit.

Bovendien betreft u niet in uw berekeningen dat er structureel 10 parkeerplaatsen verdwenen zullen zijn op het terrein Fens. Het aldaar aangelegde voetpad kost de omgeving 10 parkeerplaatsen. Ook terrein Fens noemt u in uw plan als een mogelijke oplossing voor de parkeerdruk.

Op de Kleine Berg wordt voorzien in een laad en losplaats voor de bevoorrading van de voorzieningen. Dit brengt een toename van de toch al onoverzichtelijke situatie met zich en zal de verkeersveiligheid negatief beïnvloeden. Het laden en lossen geeft op deze wijze ook extra hinder voor de omgeving in de zin van geluid, luchtverontreiniging en ontsiering van het straatbeeld. Het karakter van de buurt wordt hiermee verdergaand aangetast. Bevoorrading moet inpandig plaatsvinden, om rekening te houden met de belangen van de omgeving en de karakterisering van het gebied. Dit geldt te meer omdat uit het geluidsonderzoek blijkt dat juist deze activiteiten leiden tot overschrijdingen van de streefwaarden. Klakkeloos wordt deze hinder afgewenteld op de omgeving!"

Reactie ad 4.7

Over het akoestisch onderzoek, waar reclamanten naar verwijzen, merken wij het volgende op. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft opgemerkt dat onvoldoende was onderzocht of de geluidsproductie door de hotelfunctie op gespannen voet staat met een goed woon- en leefklimaat. De initiatiefnemer heeft opdracht gegeven om hier onderzoek naar te doen en de rapportage van dit onderzoek is bij de toelichting bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt, dat voldaan kan worden aan de eisen van het Activiteitenbesluit. Dat er feitelijk geen verkeersbewegingen op het binnenterrein zullen plaatsvinden, waarvan in de rapportage wel is uitgegaan, versterkt deze conclusie.

In de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan (art. 3.1 sub j) is de bestemming *wegen en straten* opgenomen. Dit impliceert het mogelijk maken van doorgaand gemotoriseerd verkeer.

Het bestemmingsplan is op een zodanige wijze opgesteld dat het binnenterrein niet voldoet aan de ontwerpcriteria (CROW) om daar een doorgaande verkeersfunctie aan te leggen. Daar is overigens ook geen behoefte aan. In de toelichting is dit als volgt aangegeven (blz. 18 3.4 Ontsluiting en parkeren : *"Het plangebied is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Enkel voetgangers en fietsers kunnen het gebied betreden."*).

Het binnenterrein blijft overigens particulier terrein en ons college zal, indien ons daartoe onverhoopt een verzoek bereikt, niet meewerken op basis van verkeersbesluiten tot het mogelijk maken van het instellen van doorgaand autoverkeer via het binnenterrein.

Wij hebben nooit aangegeven, dat er uit verkeers oogpunt sprake is van een zwaar belaste situatie, zoals reclamanten stellen. Feit is wel dat van de Kleine Berg gebruik wordt gemaakt door alle groepen verkeersdeelnemers. Voor de Kleine Berg geldt echter een erf-functie zodat de auto daar als het ware "te gast" is en zich ook als zodanig dient te gedragen.

Wat de toename van verkeersbewegingen als gevolg van het nieuwe plan betreft kan worden opgemerkt dat de Kleine Berg zo veel als mogelijk wordt ontzien, doordat :

- het binnenterrein niet via de Bergstraat voor motorvoertuigen wordt ontsloten. (uitsluitend bij calamiteiten),
- auto-hotelgasten de ondergrondse parkeergarage uitsluitend via de Grote Berg kunnen bereiken,
- enkel taxi's en bevoorrading via Kleine Berg afgewikkeld zal worden op eigen terrein.

Duidelijk is dat de totale ontwikkeling 123 voertuigbewegingen per weekdag genereert (CROW publicatie 272, verkeersgeneratie voorzieningen), die over 3 straten worden afgewikkeld (Grote Berg, Kleine Berg en Bergstraat). Deze beperkte verkeerstoename zorgt – mede door bovenvermelde verdeling van verkeersbewegingen - niet voor een onaanvaardbare verkeerssituatie rondom het plangebied.

In de toelichting op het bestemmingsplan is paragraaf 4.6 inhoudelijk ingegaan op de verkeers- en parkeeraspecten op basis van de externe deskundigenrapportage. Wij moeten constateren, dat reclamanten niet aannemelijk hebben gemaakt dat deze rapportage onjuist is.

Wij merken naar aanleiding van in de zienswijzen opgenomen argumenten met een akoestische grondslag op, dat het bestemmingsplan geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maakt als bedoeld in de Wet geluidhinder zodat daar geen onderzoek naar gedaan hoeft te worden. Ook is de toename van het aantal verkeersbewegingen niet van dien aard dat er sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder waardoor een akoestisch onderzoek als bedoeld in de Wet geluidhinder zou moet worden uitgevoerd.

Wij onderschrijven niet de mening van reclamanten dat een hotelvoorziening in strijd is met hetgeen in de visie is gesteld.

Wij onderschrijven ook niet de mening van reclamanten, dat de beoogde invulling van het Luciferterrein de woonfunctie onevenredig onder druk zet. De functies die op het Luciferterrein mogelijk worden gemaakt zijn weliswaar publieksaantrekkelijk, maar niet van zo'n aard dat zij kunnen worden aangemerkt als functies die op gespannen voet staan met een goed woon- en leefklimaat.

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak in haar uitspraak van 3 april 2013 al heeft aangegeven over de voorgestane invulling van het terrein:

Gelet op de in rechte onaantastbare uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan moet een publiekstrekkende functie in een gebouw van enige omvang, zoals een hotel met restaurant, ter plaatse als een gegeven te worden beschouwd. Het betoog dat de voorziene functies als zodanig niet passen bij het rustige karakter van het gebied kan daarom niet slagen.

Wij vinden dat te bebouwen binnenterreinen in de Bergen, waaronder het Luciferterrein, in planologische zin gelijk zijn aan andere te bebouwen (binnen)terreinen in de stad. De randvoorwaarde die wij hierbij hanteren is dat de toe te voegen bebouwing/functies niet leiden tot een onevenredige aantasting van een goed woonmilieu.

De huidige wetgeving, onder meer het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) stelt in milieutechnische zin veilig dat er sprake is van een

goed woon- en leefklimaat in de omgeving van inrichtingen zoals de onderhavige hotelfunctie waar het Activiteitenbesluit op van toepassing is.

Ter waarborging van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied is in de regels van het voorliggende bestemmingsplan in artikel 3.3.1. sub a een verbod is opgenomen voor het exploiteren van een terras. Dit verbod was niet opgenomen in het voorgaande uitwerkingsplan.

Het op het Luciferterrein te vestigen hotel krijgt op het binnenterrein geen functies die als "geluidproducerend" gekwalificeerd kunnen worden. Het binnenterrein wordt geen openbaar gebied dat in beheer en onderhoud is bij de gemeente. Het betreft particulier terrein. Het binnenterrein wordt niet opengesteld voor autoverkeer en de ondergrondse parkeergarage van het geprojecteerde hotel wordt ontsloten via de Grote Berg. Op het binnenterrein wordt aan de zijde van de Kleine Berg uitsluitend een laad- en loszone en taxistandplaats gerealiseerd; voor het overige is het binnenterrein in noodgevallen bereikbaar voor hulpdiensten.

De poorten die aan de Bergstraat en Kleine Berg worden aangebracht kunnen zo nodig worden afgesloten gedurende de avonduren en de nacht. Hotelgasten kunnen het hotel wel bereiken wanneer de toegangspoorten zijn gesloten. Het binnenterrein zal overdag en in de vroege avonduren gaan functioneren als voetgangersgebied.

Al met al zal er sprake zijn van een situatie die de toets aan een goed woon- en leefklimaat kan doorstaan. In aanvulling op het als bijlage bij de toelichting opgenomen akoestisch onderzoek Activiteitenbesluit waarmee de planologische aanvaardbaarheid is aangetoond, zal in aanvulling hierop de milieukundige aanvaardbaarheid worden getoetst (aan de normen van het Activiteitenbesluit) bij de verlening van de omgevingsvergunning. Hierbij is de dichtstbijzijnde woning maatgevend.

Wat de bouwhoogten betreft is bij het bepalen hiervan rekening gehouden met de overwegingen die de Afdeling bestuursrechtspraak verwoordde in haar uitspraak van 3 april 2013 over het uitwerkingsplan. Hierbij is zorg gedragen voor voldoende afstand tot de bestaande woningen, waarbij tevens is bezien dat er geen sprake zal zijn van een onevenredig bezwarende schaduwvorming.

Ter informatie zijn de bezonningsdiagrammen bijgevoegd. Onze normen zijn aanmerkelijk strenger dan de TNO normen en deze lichtere TNO normen worden door de Afdeling bestuursrechtspraak als objectief kader aanvaardbaar geacht. De TNO normen gaan uit van minimaal 2 uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober, gemeten in het midden van de vensterbank van de binnenkant van het raam. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Onze normen hebben geen objectieve toetsingscriteria maar in onze normen wordt in ieder geval getoetst aan de mate van vermindering van bezonning in de tuin. Bij de TNO normen is de vermindering van de zon in de tuin in het geheel geen relevant criterium.

De nieuwe bebouwing is verder op een zodanige afstand van de bestaande woningen voorzien, dat van een onevenredige inbreuk op de privacy geen sprake is.

Wij delen ook niet het standpunt dat het karakter van het gebied, dat in de visie beoogd wordt om te beschermen, met de voorgestane ontwikkeling onomkeerbaar wordt aangetast. Dat er sprake is van een verandering is duidelijk, maar de regels en de bouwvlakken van het bestemmingsplan maken een invulling van het Luciferterrein mogelijk, die recht doet aan de cultuurhistorische en overige kwaliteiten van het gebied.

Alhoewel in een bestemmingsplanprocedure het bouwplan feitelijk buiten beschouwing moet blijven, hechten wij er aan om op te merken dat het concept bouwplan, dat inmiddels aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) ter beoordeling is voorgelegd, de basis heeft gevormd voor dit bestemmingsplan. Deze commissie heeft het plan getoetst aan de ontwikkelingsvisie, de cultuurhistorische waardenkaart, het beleid Vitaal Verleden en de Erfgoedverordening 2010. De CRK is van oordeel dat de architectonische uitwerking zich in positieve zin ontwikkelt. Dit betreft het bouwplan dat in het kader van de samenspraak op 22 mei 2014 aan de buurt is gepresenteerd. Ook de opzet van het bouwplan met een directe referentie naar de voormalige luciferfabriek heeft de instemming van de CRK.

4.8 Zienswijze

“De luchtkwaliteit die in dit gebied al zwaar onder druk staat wordt door de toegenomen verkeersstromen nog zwaarder belast. Fijnstof is een belangrijke factor in dit gebied, waar de zwaar vervuilde Mauritsstraat op een steenworp afstand ligt. Zoals u zelf stelt in Eindhoven Op Weg (2013) is het streven te voldoen aan de Europese norm. Bijzondere aandacht is noodzakelijk aangezien de Europese norm naar verwachting in 2015 aangescherpt zal worden. Hier creëert u een onomkeerbaar effect op de luchtkwaliteit in de Bergen en omgeving, waar juist de kans ligt om deze te verbeteren.”

Reactie ad 4.8

Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 5.3 Luchtkwaliteit van de toelichting op het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat het plan valt onder de ministeriele regeling “*Besluit niet in betekende mate bijdragen*”.

In dit verband verwijzen wij ook naar de maatregelen die wij op basis van de nota Eindhoven op weg zullen gaan nemen en die ook als doelstelling heeft de uitstoot van fijnstof te verminderen tot de wettelijke niveaus.

4.9 Zienswijze

“In uw beoordeling van het plan in het licht van de ladder Duurzame Verstedelijking en in de onderbouwing van de behoefte aan meer hotelvoorzieningen in Eindhoven gaat u volledig voorbij aan het gegeven dat er in de periode 2010-2015 diverse hotelvoorzieningen zijn verdwenen of failliet zijn gegaan binnen Eindhoven. De behoefte aan hotelvoorzieningen, ook in het beoogde 3 sterren segment, wordt structureel te optimistisch ingeschat. De feitelijke situatie geeft hiervoor concrete aanwijzingen, die u willens en wetens volledig negeert in uw beschouwing.”

Reactie ad 4.9

In hoofdstuk 4.2 Rijksbeleid is onder 4.2.2 aangegeven dat onderzoeksbureau Horwath HTL een studie heeft verricht naar de indicatieve haalbaarheid van het beoogde hotel. Concluderend geeft Horwath HTL aan, dat gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling past in de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Ook

past de voorgestane ontwikkeling in de tweede trede van de ladder. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een herstructureringslocatie in het bestaande stedelijk gebied, te weten het centrumgebied van Eindhoven en kan als zeer kansrijk worden beschouwd.

Nu deze rapportage niet voldoet aan de eisen die de Afdeling bestuursrechtspraak aan een dergelijk onderzoek stelt – de behoefte objectief en cijfermatig onderbouwen – heeft de ontwikkelaar alsnog een zogenaamd ladderonderzoek laten opstellen. Uit dit onderzoek blijkt dat de realisering van 70 hotelkamers niet in strijd is met art. 3.16 Besluit ruimtelijke ordening. Ter informatie is het onderzoek bijgevoegd.

4.9 Zienswijze

"Verderop in de toelichting verantwoordt u hoe wordt omgegaan met duurzaamheid. Concreet staat hier helemaal niets: er wordt, afhankelijk van komende technische beslissingen, naar verwachting gestreefd naar een van de vele genoemde methodes voor het afwegen van duurzaamheid die toepasbaar zijn op gebouwen. Een goede ruimtelijke ordening verdient dat juist in dit stadium duurzame keuzes worden gemaakt, niet alleen op gebouwniveau, maar juist ook op het gebied van duurzame gebiedsontwikkeling. Ook hiervoor zijn toereikende methodieken beschikbaar, die aan de duurzaamheidsbenadering wel een concrete invulling kunnen geven. De door u voorgestane vermindering van verharding is nergens terug te vinden in voorliggend plan. "verharding alleen waar noodzakelijk, en waar mogelijk vermindering" , is uw streven. De noodzaak van dit project anno 2015 is in dit plan niet voldoende aangetoond om bewust milieuschade in dit versteende gedeelte van de stad te honoreren. Dit frustreert tegen uw eigen beleid m.b.t. verharding."

Reactie ad 4.9

Wij treden in overleg over duurzaamheid bij bouwinitiatieven. In bestemmingsplanvoorschriften zijn geen regels opgenomen over een gebod tot het gebruik van duurzame materialen; het Bouwbesluit is wat dat betreft een uitputtende regeling. Als aanvulling in het bestemmingsplan regels opnemen met verplichtingen inzake duurzaam materiaalgebruik is niet toegestaan. Dat laat onverlet dat wij met ontwikkelaars in gesprek gaan over het gebruik van duurzame materialen. In het kader van waterbeheer en afwatering worden samen met het Waterschap de Dommel wel bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de toelichting op het bestemmingsplan.

4.10 Zienswijze

"In uw uitwerking van de toepassing van Bedrijven en Milieuzonering redeneert u stelselmatig toe naar het inpassen van het plan. Juist in dit deel van De Bergen is de woonfunctie nadrukkelijk aanwezig en is geen sprake van functiemenging. De voorgestane ontwikkeling zorgt juist voor een omslag van het deelgebied naar functiemenging, waardoor het karakter wordt aangetast. Omwille van de sociale veiligheid wordt wonen in het centrum bevorderd: inpassing van andere functies dienen nadrukkelijk rekening te houden met de aanwezige kwaliteit van de leefomgeving. U motiveert dat al sprake is van gemengd gebied, en dus een extra andere functie geen wijziging teweeg brengt. Dit is in strijd met de feitelijke situatie, zoals ook verwoord in uw eigen Omgevingsvisie."

Reactie 4.10

Voor wat betreft de kwalificatie van het gebied als *gemengd gebied* merken wij op dat deze kwalificatie is ontleend aan de circulaire “*Bedrijven en milieuzonering*” van de VNG. Een gemengd gebied wordt hierin als volgt gedefinieerd: “*Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven*”. Hiervan is in dit geval in het gebied de Bergen sprake.

Voor het overige verwijzen wij naar hoofdstuk 5.1 Bedrijven en Milieuzonering van de toelichting op het bestemmingsplan.

De conclusie dat wij stelselmatig redeneren naar het inpassen van het plan is onjuist.

4.11 Zienswijze

“In de paragraaf met betrekking tot flora en fauna wordt gesteld dat uit een actualisatie van de eerdere onderzoeken blijkt dat er geen kans is dat vleermuizen in het gebied aanwezig zijn. Dit is niet in overeenstemming met waarnemingen gedaan door omwonenden in het gebied vliegen vleermuizen, waargenomen in de schemering. In de Bergen zijn 44 nestkasjes geplaatst voor gierzwaluwen. Deze traditioneel in de Bergen aanwezige vogel dreigde uit te sterven in onze buurt. Veel van de traditioneel schuine daken in onze buurt zijn verdwenen. Ook in dit plan kiest u ervoor zowel de vleermuis als de gierzwaluw niet te huisvesten en een voor deze soorten onvriendelijke leef sfeer te creëren. Wij achten dit in strijd met uw eigen beleid om de kastjes te plaatsen, en in strijd met zorg voor deze bedreigde soorten. Ter illustratie: in de genoemde stadstuin die de gemeente voor 9 maanden heeft ondersteund werd een opgehangen vleermuizenkastje op last van gemeente/exploitant verwijderd.”

Reactie ad 4.11

Er is - zoals in de toelichting in hoofdstuk 5.7 Natuur aangegeven - onderzoek gedaan in het kader van de Flora- en faunawet. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van het voormalige uitwerkingsplan. Op basis van nader onderzoek in 2014 blijkt dat er op het gebied van de Flora- en faunawet nog steeds geen belemmeringen zijn die bebouwing van het Luciferterein zou frustreren.

Over de opmerking over nestkasten voor gierzwaluwen en vleermuizen hebben wij met de ontwikkelaar afgesproken dat na voltooiing van de bebouwing een aantal van dergelijke kasten zullen worden opgehangen. Desgevraagd adviseren wij over geschikte locaties.

4.12 Zienswijze

“Ten aanzien van de bodemverontreiniging merken wij op dat het volstrekt niet duidelijk is of deze verontreiniging voldoende kan worden gesaneerd om het project verantwoord uit te voeren. De kosten van een sanering en de technische haalbaarheid van een sanering zijn belangrijke aandachtspunten, waar nu eenvoudig overheen wordt gestapt. Zonder het aantonen van de technische en financiële haalbaarheid van een afdoende sanering voldoet het bestemmingsplan niet aan de wettelijke eisen die hiervoor gelden.”

Reactie ad 4.12

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan in hoofdstuk 5.6 Bodem is aangegeven is de ondergrond vervuild en moet deze worden gesaneerd. De sanering vindt tegelijkertijd plaats met het noodzakelijke archeologische onderzoek. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de verontreiniging op een relatief eenvoudige wijze kan worden gesaneerd.

4.13 Zienswijze

Tot slot maken reclamanten puntsgewijs enkele notities m.b.t. het zorgvuldig bestuur.

- het besluit was niet vooraf kenbaar. Wij zijn voor een fait accompli gesteld ondanks de belofte van de wethouder dat we gekend zouden worden.
- Het besluit is niet deugdelijk gemotiveerd. Advies van TGE is ongemotiveerd ter zijde geschoven. De keuze voor industrieel historisch wordt nergens afgezet tegen een evenwichtige opbouw in de wijk.
- Het voorliggend plan is niet getoetst aan het beleid anno 2015. De beleidsnota Horeca 2014 is niet meegenomen. Het plan is niet getoetst aan de eisen van een Horeca toelatingsgebied, zoals de nota voorschrijft.
- De inzichten van de nota Ruimtelijke Kwaliteit en Eindhoven Op Weg (2014) zijn niet te herkennen in dit plan. Terugdringen van de auto met 9%, toezien op de normen i.v.m. de verscherping van de Europese norm in 2015
- Wij hebben vragen bij het gebruiken van een bestemmingsplan om een ontwikkeling door te drukken, zonder zorgvuldige belangen afweging, zonder deugdelijke motivering m.b.t. de noodzaak van dit project
- Het belang dat in dit plan voor onze buurt heeft is onduidelijk.
- De criteria waarop dit plan in 2008 door de gemeente Eindhoven is gekozen worden niet gehaald, en zijn door het beleid achterhaald. Toch wordt dit plan nu voor de tweede keer gepresenteerd.

Reactie ad 4.13

Wij herkennen ons niet in deze zienswijzen. Er is voldoende gecommuniceerd, ook over het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Over het advies van TGE merken wij het volgende op. De Commissie ruimtelijke kwaliteit zag graag dat de onbebouwde ruimte een fabrieksachtige - lees verharde – invulling zou krijgen. Om meerdere redenen, onder meer in verband met de waterbelangen, hebben wij aangegeven dat wij een groene invulling van de onbebouwde ruimte prefereren. TGE kan daarmee instemmen.

Achmea rechtsbijstand heeft namens een bewoner van de Bergstraat bij brief van 30 maart 2015 zienswijzen kenbaar gemaakt.

4.14 Zienswijze

Het akoestisch rapport is niet deugdelijk genoeg.

Het rapport gaat van wel erg weinig vervoersbewegingen uit. Overdag telt men 7 taxi's en 15 personenauto's, 's avonds 13 auto's en 's nachts 2. Dat is voor een hotel met 70 kamers en 4 commerciële ruimten (zie pagina 4 van het akoestisch rapport) niet geloofwaardig. Verkeersbewegingen ontstaan door aankomst en vertrek van gasten en laad- en losactiviteiten.

Men gaat er in het rapport verder van uit dat de hekken 's avonds dicht gaan, maar dat lijkt niet te passen bij de exploitatie van een hotel en genoemde andere voorzieningen. Bovendien is dat niet iets wat in een bestemmingsplan kan worden geregeld, dus hoe is dat dan gewaarborgd? Bovendien lijkt de toegang voor voetgangers en langzaam verkeer wel open te blijven. Dat veroorzaakt zeker 's avonds en 's nachts overlast, maar dat blijkt niet uit het rapport.

Verder stelt men in het rapport dat de maximale geluidniveaus worden overschreden. Het rapport zegt dat dit geen punt zou zijn omdat dit alleen overdag het geval is, er sprake is van een stedelijke omgeving en een ontheffing mogelijk is. Hiermee wordt miskend dat onze klant en andere omwonenden ook overdag toch geen rekening hoeven te houden met dergelijke geluidhinder aan de achterzijde van de woning, waar het normaal gesproken meestal juist wat rustiger is, dan aan de voorzijde. Dit is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wees er in de uitspraak van 3 april 2013 al op dat de afstanden tot de omliggende woonpercelen, in het bijzonder dat van reclamant bijzonder kort zijn. Daarom verwees de Afdeling ook naar de Ontwikkelingsvisie De Bergen Quartier Vivant uit 2008, waarin staat dat de achterzijde en de binnenterreinen relatieve rust en stilte uitstralen in het belang van de omwonenden. Dit nieuwe akoestisch rapport bevestigt nu juist dat de geluidsnorm wordt overschreden en dat kan niet worden gerechtvaardigd door een beroep op de stedelijke omgeving.

Verder blijkt uit het rapport niet wat het weerkaatsend effect is van verkeer-, laad- en losactiviteiten en stemgeluid op een binnenterrein tussen de bebouwing.

Tenslotte geeft het rapport aan dat gemeten is op de gevels van omliggende woningen, maar de woningen zijn met codes aangeduid, welke niet duidelijk maken welke woning met welke code wordt bedoeld.

Door deze tekortkomingen kan het onderzoek het bestemmingsplan niet dragen.

Reactie ad 4.14

Dit onderzoek is opgesteld op basis van de volgende overweging van de Afdeling bestuursrechtspraak: "Over het betoog dat het uitwerkingsplan een onaanvaardbare geluidhinder met zich zal brengen overweegt de Afdeling dat het college zich heeft gebaseerd op voormeld akoestisch rapport, dat is opgesteld in het kader van de vraag of aan de geluidsnormen van het Barim, zoals dat luidde ten tijde van belang, kan worden voldaan en waarbij is uitgegaan van het concrete bouwplan voor een hotel met 70 kamers, twee restaurants, commerciële ruimten en een buitenterras. Op basis van dit rapport kan echter niet worden geconcludeerd dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidssituatie. In dat kader moeten immers de maximale planologische mogelijkheden worden bezien, zonder uitzondering van relevante geluidsbronnen. Vast staat dat in het akoestisch onderzoek de gecumuleerde geluidbelasting van verschillende geluidsbronnen niet is bezien. In het

deskundigenbericht is dat wel gebeurd, maar daarbij is tevens aangegeven dat er daarbij van is uitgegaan dat muziekgeluid van het terras en installatiegeluid geen wezenlijke bijdrage leveren aan het gecumuleerde geluidsniveau. Nu het uitwerkingsplan aan de rustige achterzijden van de woonpercelen aan de Bergstraat en direct grenzend aan het woonperceel van [appellant sub 1] een buitenterras voor de voorziene horecabedrijven mogelijk maakt en niet is gebleken dat hiervan is uitgegaan in het akoestisch rapport en het deskundigenbericht, is niet uit te sluiten dat de akoestische gevolgen van het terras zijn onderschat. Daarnaast is ten onrechte geen rekening gehouden met geluid van installaties voor luchtzuivering en airco, terwijl het plan voorziet in onder meer een hotel en een ondergrondse parkeergarage, waarbij dergelijke installaties gebruikelijk zijn. Dit klemt te meer, nu de afstanden tot de omliggende woonpercelen, in het bijzonder dat van [appellant sub 1], betrekkelijk kort zijn en in de "Ontwikkelingsvisie De Bergen Quartier Vivant" uit 2008 (hierna: de Ontwikkelingsvisie) is opgenomen dat de achterzijde en binnenterreinen relatieve rust en stilte uitstralen in het belang van de omwonenden".

In de bestemmingsregels is de terrasfunctie onmogelijk gemaakt zodat er ook geen terrasmuziek zal zijn.

Het door een extern deskundigenbureau opgestelde rapportage concludeert (blz. 10) dat uit de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit en dat er derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Reclamant heeft geen deskundig onderzoek overgelegd waaruit zou blijken dat de betreffende rapportage onjuistheden bevat.

4.15 Zienswijze

"De bestemming Gemengd voor de grond naast de woning van cliënt is niet passend Volgens het plan komt hier een poort met een doorgang en is het niet de bedoeling dat hier gemotoriseerd verkeer doorkomt. Dat laatste wordt echter niet in het bestemmingsplan vastgelegd. De bestemming Gemengd is ook voor verkeersdoeleinden, zonder enige beperking. Beter is de bestemming Erf onbebouwd met in de voorschriften een gebruiksverbod voor deze strook voor gemotoriseerd verkeer. Wij verzoeken u het plan daarop aan te passen."

Reactie ad 4.15

Bestemmingsplannen regelen de functies van gronden en opstallen en niet de wijze waarop de bestemming feitelijk wordt ingevuld.

De wegenverkeerswetgeving regelt de geboden en verboden voor verkeersdeelnemers op basis van verkeersbesluiten. Het verkeersbesluitenregime kent zijn eigen bezwaar- en beroepsprocedure.

4.16 Zienswijze

“Het plan is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Het plan laat een aanzienlijke verdichting van de bebouwing op een binnenterrein toe. De toegestane bouwhoogten passen niet bij de kleinschalige bebouwing aan de Bergstraat. De bebouwing komt ook op korte afstand van de achtertuinen en erven van de woningen aan de Bergstraat. Daarnaast voorziet het plan in een ontsluiting voor voetgangers, langzaam verkeer maar ook gemotoriseerd verkeer via een poort naast een particuliere woning, namelijk de woning van onze cliënt. Volgens de al eerder genoemde Ontwikkelingsvisie wordt het gebied De Bergen gekenmerkt door kleinschaligheid en moet de bouwhoogte zijn afgestemd op de directe omgeving. De bouwhoogte moet aansluiten bij of lager zijn dan de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing. Ten behoeve van de leefbaarheid van het woonmilieu geldt dat omwonenden straatruimte eerder accepteren wanneer de achterzijde en binnenterreinen relatieve rust en stilte uitstralen. En juist op die rustige achterzijde wilt u nu een forse inbreuk maken. Dat is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan betreft de bouw van een hotel tot een hoogte van 12 meter met uitzicht op de woning en tuin van cliënt. Alle bebouwing wordt gerealiseerd rond een zogenaamd stadshof. Daardoor heeft men vanuit alle gebouwen uitzicht op het perceel van cliënt. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.”

Reactie ad 4.16

Voor onze reactie op deze zienswijze verwijst ons college naar de volgende overweging van de Afdeling bestuursrechtspraak in de uitspraak van 3 april 2013: “Gelet op de in rechte onaantastbare uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan moet een publiekstrekkende functie in een gebouw van enige omvang, zoals een hotel met restaurant, ter plaatse als een gegeven te worden beschouwd. Het betoog dat de voorziene functies als zodanig niet passen bij het rustige karakter van het gebied kan daarom niet slagen.”

4.17 Zienswijze

“Taxi's en vrachtauto's zouden via de poort naast de woning van cliënt het binnenterrein moeten oprijden. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in de Bergstraat. In de bestaande verkeersinfrastructuur is al sprake van knelpunten. Dat wordt alleen maar erger met dit plan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een passende ontsluiting van het terrein, althans de geplande ontsluiting gaat ten koste van aanwonenden, zoals van reclamant.”

Reactie ad 4.17

Het is onjuist, zoals namens reclamant is gesteld, dat de bevoorrading geschiedt via de poort in de Bergstraat. De bochtstraal is te beperkt om deze toegang tot het binnenterrein als een adequate ontsluitingsmogelijkheid voor expeditieverkeer te kunnen gebruiken. Bevoorrading geschiedt via de Kleine Berg. Tevens is het niet juist dat er, zoals gemachtigde van reclamant stelt, thans al sprake is van knelpunten.

Conclusie

Ons college stelt uw raad voor om de zienswijzen ongegrond te verklaren.