



Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'IV De Bergen (Heilige Geeststraat-Willemstraat)'

Inleiding

Initiatiefnemer (Meba Verdi B.V.) is voornemens het gebied in De Bergen tussen de Heilige Geeststraat en de Willemstraat te ontwikkelen. De locatie is nu grotendeels onbebouwd en in gebruik als particulier parkeerterrein. Het plan is aangepast ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan en omvat nu:

- drie appartementen aan de heilige Geeststraat;
- maximaal 45 zelfstandige woningen (appartementencomplex met overwegend twee bouwlagen, een klein gedeelte heeft drie bouwlagen) op het binnenterrein;
- renovatie van de bestaande panden aan de Willemstraat waarin twee winkels en zes appartementen worden gerealiseerd.

Al sinds 2008 wordt gewerkt aan een ontwikkeling op de locatie Heilige Geeststraat - Willemstraat. Met deze ontwikkeling wordt de straatwand aan de Heilige Geeststraat hersteld en maakt het voormalige parkeerterrein plaats voor wonen. Het plan voorziet verder in een ontsluiting voor auto's aan de Willemstraat en parkeervoorzieningen voor maximaal 10 auto's en 136 fietsen. De cultuurhistorisch waardevolle panden aan de Willemstraat worden opgeknapt.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan omdat voor een groot deel van de bebouwing geen bouwvlak aanwezig is. Om die reden is een gedeeltelijke herziening nodig van het geldende bestemmingsplan De Bergen 2010.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 30 juni 2016 tot en met woensdag 10 augustus 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 45 zienswijzen ingediend. Een signaal dat nogmaals kritisch naar het plan moet worden gekeken. Uiteindelijk is besloten om een mediationtraject in te gaan.

Op 23 oktober 2018 is uw raad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de actuele stand van zaken van dit bestemmingsplan. Hierbij is ook aangegeven dat het raadsdossier voor dit bestemmingsplan tot nadere orde wordt uitgesteld om het proces van mediation een kans te geven.

In het najaar van 2018 is het mediationtraject gestart. Partijen hierbij waren Bewonersvereniging de Bergen, initiatiefnemer en de gemeente. Het resultaat is dat partijen het eens zijn geworden over het plan. Er zijn afspraken gemaakt over



aanpassingen in het plan en het verwerken daarvan in het bestemmingsplan. De afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (29 november 2019). Deze overeenkomst is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat overeenstemming is bereikt in het mediationtraject, hebben de Bewonersvereniging De Bergen, Werkgroep Leefbare Bergen en Werkgroep Stadscultuur hun zienswijzen ingetrokken.

In februari 2020 zijn alle indieners van de zienswijzen op de hoogte gebracht van de stappen die afgelopen jaren zijn gezet in dit bestemmingsplan, het resultaat van de mediation en de aanpassingen die worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Ook is gevraagd of de indieners op basis van deze informatie hun zienswijzen willen intrekken. In totaal zijn 11 zienswijzen (van de 45) ingetrokken.

De 34 zienswijzen die 'overblijven' zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Met dit bestemmingplan wordt een planologisch kader geboden om voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Voorstel

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen – bestemmingsplan 'IV De Bergen (Heilige Geeststraat - Willemstraat)' gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- 3 de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zoals verwoord in het besluit over te nemen;
- 4 de ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in het besluit over te nemen;
- 5 het bestemmingsplan 'IV De Bergen (Heilige Geeststraat-Willemstraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80242-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 6 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 7 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.



Argumenten

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

Van 30 juni 2016 tot en met 10 augustus 2016 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. 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 gedeeltelijk gegrond verklaard. Voor het overige deel worden de zienswijzen ongegrond verklaard.*

Enkele zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen – bestemmingsplan ‘IV De Bergen (Heilige Geeststraat - Willemstraat)’, gegrond verklaard. Dit leidt tot wijzigingen van de regels van het bestemmingsplan en de verbeelding van het bestemmingsplan. De regels worden onder andere gewijzigd ten aanzien van het maximum aantal wooneenheden. Verder zijn de commerciële functies op het binnenterrein verwijderd waardoor alleen nog de functie wonen is toegestaan. Ook is een artikel opgenomen om de waterberging te regelen. Op de verbeelding is het bouwvlak en de bouwhoogte van de woningbouw op het binnenterrein aangepast waardoor het volume met circa 25% is verminderd.

- 3 *De raad dient naar aanleiding van de zienswijzen de regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen.*

De zienswijzen hebben ertoe geleid dat enkele regels en de verbeelding zijn gewijzigd. De wijzigingen worden genoemd in het besluit in beslispunt 3. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen – bestemmingsplan ‘IV De Bergen (Heilige Geeststraat - Willemstraat)’ die bij dit voorstel is gevoegd.

Daarnaast zijn aanvullingen en aanpassingen doorgevoerd in de toelichting. De toelichting maakt geen onderdeel uit van de juridische regeling van het bestemmingsplan. Aanpassingen in de toelichting worden daarom niet beschouwd als aanpassingen in het bestemmingsplan en een zienswijze wordt ook niet gegrond geacht als er sprake is van aanpassingen in de toelichting.

- 4 *De raad dient een ambtshalve wijziging vast te stellen*

Ambtshalve zijn enkele wijzigingen aangebracht in de regels en verbeelding. De wijzigingen worden genoemd in het besluit in beslispunt 4. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen – bestemmingsplan ‘IV De Bergen (Heilige Geeststraat - Willemstraat)’ die bij dit voorstel is gevoegd. Daarnaast zijn verschillende paragrafen in de toelichting geactualiseerd, gewijzigd en aangevuld.



- 5 *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.0772.80242-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

- 6 *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. In dit geval is sprake van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

- 7 *De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren*

Indien er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, moet zes weken worden gewacht met publiceren. Om de doorlooptijd te versnellen wordt GS verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De Grexwet is van toepassing. Met een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengen verhaald op initiatiefnemer. Dit bestemmingsplan heeft geen impact op de bijdrage aan reserve bovenwijkse voorzieningen. De anterieure overeenkomst is namelijk gesloten voor de vaststelling van de nota bovenwijks door de raad op 14 mei 2019.

Communicatie

In de voorbereiding op het bestemmingsplan is op 10 juni 2014 door de initiatiefnemer een bewonersavond georganiseerd voor alle omwonenden van de Heilige Geeststraat en de Willemstraat. Het conceptontwerp voor deze ontwikkeling is gepresenteerd aan de bewoners en iedereen is in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en bevindingen te uiten. Met name is gesproken over de hoogte en massavolume van het plan, de doelgroep studenten, privacy en zonlicht en de verkeersbewegingen in de Heilige Geeststraat. De doelgroep studenten is inmiddels komen te vervallen. Naar aanleiding van reacties van omwonenden heeft een overleg plaatsgevonden, waarbij zowel



initiatiefnemer als de gemeente aanwezig was. Dit heeft niet geleid tot een oplossing. Vervolgens heeft het plan vanuit initiatiefnemer in 2015 'stil gelegen'. In 2016 is het plan weer opgepakt. Omdat het plan qua massa volume niet wezenlijk is veranderd, heeft initiatiefnemer in het voorjaar van 2016 er voor gekozen om de omwonenden per brief op de hoogte te stellen van de stand van zaken (voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd). Een aantal omwonenden heeft op deze brief gereageerd. De omwonenden hebben aangegeven dat aan de bezwaren (met name massavolume) van omwonenden onvoldoende is tegemoetgekomen. Naar aanleiding van de zienswijzen en de mediation is het volume van het bouwplan alsnog met 25% verminderd. In een brief zijn de indieners van de zienswijzen op de hoogte gebracht van de aanpassingen. Dit heeft ertoe geleid dat 11 zienswijzen zijn ingetrokken.

Daarnaast heeft de Henri van Abbestichting en Stichting Bescherming Wederopbouwgoed Eindhoven (SBWE) in het kader van het vooroverleg positief gereageerd. De Henri van Abbestichting heeft positief gereageerd ten aanzien van de renovatie van de panden aan de Willemstraat. Verder heeft Trefpunt Groen positief geadviseerd over dit plan.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. 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 voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:



- Bestemmingsplan 'IV De Bergen (Heilige Geeststraat-Willemstraat)'
- Ontwerp-raadsbesluit
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen – bestemmingsplan 'IV De Bergen (Heilige Geeststraat - Willemstraat)', (geanonimiseerd)
- Ingekomen zienswijzen

- ☐ De bijlagen worden meegestuurd
☒ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2020;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 26 mei 2020;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 9 juni 2020;
gelet op de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies,
gemeenten, waterschappen en openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'IV De Bergen (Heilige Geeststraat-Willemstraat)' 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 30 juni 2016 tot en met woensdag 10 augustus 2016 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 34 indieners 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 en ambtshalve wijzigingen – bestemmingsplan IV De Bergen (Heilige Geeststraat-Willemstraat)' deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijziging ten aanzien van de verbeelding, regels en de 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 en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen – bestemmingsplan 'IV De Bergen (Heilige Geeststraat - Willemstraat)' gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- 3 de volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:



Verbeelding:

- a. De maatvoering op het bouwvlak van het binnenterrein zal gedeeltelijk aangepast worden van 11 meter naar 7 meter.
- b. Het bouwvlak op het middenterrein wordt gewijzigd.

Regels:

- a. In artikel 3.2.2 sub a en artikel 4.2.3 sub a de maximum bouwhoogte aanpassen in 2,5 m;
- b. In artikel 4.1.1 sub c en sub d verwijderen en overige subleden vernummernen;
- c. In artikel 4.2.1 sub c het maximum aantal wooneenheden aanpassen in 48;
- d. In artikel 8.1 sub a toevoegen:
'met dien verstande dat dit niet geldt voor de maximum bouwhoogte van hoofdgebouwen';
- e. In artikel 8.1 sub b de maximum bouwhoogte voor erfafscheidingen aanpassen in 2,5 m;
- f. In artikel 8.1 sub c verwijderen en overige subleden vernummernen;
- g. Artikel 9.4 toevoegen, luidende:
Artikel 9.4 'Waterberging'
9.4.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging
 - a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid;
 - b. de inhoud van de waterberging en de omvang van de andere maatregelen worden vastgesteld overeenkomstig hoofdstuk 5.5.1 van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 (GRP 2019-2022);
 - c. als de onder sub b bedoelde beleidsregeling wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden'.

Toelichting

- a. In hoofdstuk 2 is het aangepaste stedenbouwkundig plan verwerkt.
 - b. In paragraaf 3.2.1 is nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.
 - c. In paragraaf 3.4.2 is uitgebreider ingegaan op de Ontwikkelingsvisie De Bergen.
 - d. In paragraaf 3.5 zijn de nieuwe afspraken over het regionale woningbouwprogramma verwerkt en is de paragraaf uitgebreid.
 - e. Paragraaf 3.6.2 (Cultuurhistorische waarden) is aangescherpt.
 - f. Paragraaf 3.7 (Verkeer en parkeren) is aangepast conform het aangepaste stedenbouwkundig plan.
 - g. Paragraaf 4.1 (Bedrijven en milieuzonering) is aangepast waarbij uitgegaan is van een gebied met functiemenging.
 - h. Hoofdstuk 5 (Waterparagraaf) is geactualiseerd en aangepast naar aanleiding van een gewijzigde wateropgave.
 - i. De (ruimtelijk relevante) afspraken die zijn gemaakt in de vaststellingsovereenkomst (mediation) zijn in diverse paragrafen verwerkt in de toelichting. In paragraaf 9.4 is ingegaan op het mediationtraject.
- 4 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:

Verbeelding



de aanduiding 'onderdoorgang' ter plaatse van de woningen aan de Heilige Geeststraat vergroten.

Regels

- a. De volgende definities toevoegen, aanpassen en verwijderen in artikel 1 en de overige artikellieden vernummen:
 - *Toevoegen artikel 1.7 actualisatie nota parkeernormen*: parkeernormen gepubliceerd op 3 oktober 2019 en in werking getreden op 4 oktober 2019.
 - *Toevoegen artikel 1.9: bestaande situatie*:
bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning;
bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
 - *Toevoegen artikel 1.27 huishouden*: een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is, die duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voeren.
 - *Toevoegen artikel 1.29 kamerverhuur*: woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen afzonderlijke toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche/bad en/of toilet) buiten die onzelfstandige woonruimte.
 - *Aanpassen artikel 1.37 woning/wooneenheid in*:
woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. Een woonwagen wordt niet tot een woning gerekend.
 - *Verwijderen artikel 1.32 nota parkeernormen 2016*.
- b. In artikel 3.1 en 4.1.1 een sublid toevoegen onder 'met dien verstande dat', luidende: 'kamerverhuur niet is toegestaan, tenzij het een bestaande situatie betreft'.
- c. Artikel 4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanpassen in:
 - Artikel 4.2.2 'Bijgebouwen*
Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - a. *de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m².*
 - b. *de maximum bouwhoogte van bijgebouwen, voor zover gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', mag niet meer dan 3,5 m bedragen indien het plat wordt afgedekt; indien het dak wordt uitgevoerd in de vorm van een kap mag de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedragen;*
- d. Artikel 9.1 parkeereis, wijzigen in:
 - Artikel 9.1 'Voorwaardelijke verplichting parkeren*
 - a. *Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels Actualisatie nota parkeernormen 2019 wordt gerealiseerd en in stand gehouden.*
 - b. *Als de onder sub a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden'.*



Toelichting

- a. Paragraaf 3.7 (Verkeer en parkeren), 3.8 (Groen), 4.6 (Duurzaamheid) en 4.7 (Natuur) actualiseren.
 - b. Paragraaf 3.2.2 (Nationale Omgevingsvisie), 3.3.1 (Brabantse Omgevingsvisie), 4.1 (Milieueffectrapportage) toevoegen.
 - c. Paragraaf 3.3.2 Verordening ruimte verwijderen en paragraaf 3.3.3 Interim omgevingsverordening toevoegen.
 - d. De aeriusberekening voor stikstofdepositie verwerken in paragraaf 4.7.
- 5 het bestemmingsplan 'IV De Bergen (Heilige Geeststraat-Willemstraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80242-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 6 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 7 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 16 juni 2020.

J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**bestemmingsplan 'IV De Bergen (Heilige Geeststraat-
Willemstraat)'**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
April 2020

Doc.nr. 4871142

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan 'IV De Bergen (Heilige Geeststraat – Willemstraat)'.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'IV De Bergen (heilige Geeststraat – Willemstraat)' heeft voor een periode van zes weken met ingang van donderdag 30 juni t/m 10 augustus 2016 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven van 29 juni 2016 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 34 zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan aangepast. Ook is een mediationtraject doorlopen. In hoofdstuk 2, paragraaf 2.2 is hierop ingegaan. Ook is aangegeven welke aanpassingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van het aangepaste bouwplan en de afspraken die zijn gemaakt in het mediationtraject. In hoofdstuk 3 is inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan, waarbij uitgegaan is van het aangepaste plan. De zienswijzen zijn in deze notitie van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 4 opgenomen.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen en aangepast plan

2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn 34 zienswijzen ontvangen, waarvan 32 van verschillende indieners. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en deze zijn dus ontvankelijk.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen, voor zover het geen rechtspersonen betreft, in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
2. Meesterling, Esscheweg 69, 5652 TV Vught, namens een bewoner en een rechthebbende op een pand aan de Heilige Geeststraat te Eindhoven;
3. Bewoner van de Heilige Geeststraat te Eindhoven.
4. Bewoner van de Heilige Geeststraat te Eindhoven. Deze bewoner heeft drie aparte zienswijzen ingediend;
5. Bewoner van de Heilige Geeststraat te Eindhoven;
- 6.+7. Twee bewoners van het Spijndhof te Eindhoven;
- 8.-16. Negen bewoners van de Heilige Geeststraat te Eindhoven;
- 17.-28. Twaalf bewoners van het Spijndhof te Eindhoven;
29. Bewoner van de Heilige Geeststraat te Eindhoven;
30. Bewoner van de Heilige Geeststraat te Eindhoven;
31. Berk& Kerkhof, Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Ruxtel, namens een bewoner aan de Loudonlaan te Eindhoven;
32. Henri van Abbe Stichting, Postbus 9657, 5602 LR Eindhoven.

2.2 Aangepast plan naar aanleiding van de zienswijzen en het mediationtraject

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en overleg tussen gemeente en ontwikkelaar is gekeken in hoeverre de mogelijkheid bestond om te komen tot een verfijning van het bouwplan om hiermee de inpasbaarheid op de locatie te vergroten. Het bouwvolume is – met behoud van de haalbaarheid van het plan - kleiner geworden. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Na de afloop van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en de vertegenwoordigers van de buurtverenigingen van De Bergen. Enerzijds om de stand van zaken te bespreken over dit plan en anderzijds om te bekijken in hoeverre draagvlak bestaat voor het aangepaste plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De vertegenwoordigers van de Bewonersvereniging De Bergen kunnen zich niet vinden in het aangepaste plan. In november 2018 is een mediationtraject opgestart waarbij werd getracht om partijen dichter bij elkaar te brengen omtrent de invulling van de ontwikkellocatie Willemstraat-Heilige Geeststraat. De partijen zijn de Bewonersvereniging De Bergen, Van Eeuwig Vastgoed en de gemeente Eindhoven. Het onderhandelingsresultaat met de daarbij behorende inhoudelijke afspraken is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Deze vaststellingsovereenkomst maakt als bijlage onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen van het plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Het plan kent een aantal samenhangende onderdelen:

1. Plandeel Heilige Geeststraat: het sluiten van de straatwand Heilige Geeststraat middels drie appartementen met daarbij een onderdoorgang naar het middengebied.
2. Plandeel Willemstraat: de renovatie van bestaande panden tot twee winkels en zes appartementen aan de Willemstraat en een onderdoorgang naar het middengebied.
3. Plandeel middenterrein: de invulling van het middenterrein tussen de Heilige Geeststraat en Willemstraat met maximaal 45 zelfstandige wooneenheden (kleine appartementen).

waarbij tevens wordt gerealiseerd:

- een ontsluiting/onderdoorgang voor auto's aan de Willemstraat;
- geen openbaar toegankelijk binnenterrein;
- parkeervoorzieningen voor maximaal 10 auto's en 136 fietsen.

Plandeel Willemstraat is gelegen binnen de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn maximaal 6 woningen toegestaan. De plandelen Heilige Geeststraat en het middenterrein zijn bestemd als 'Wonen'. In het ontwerp bestemmingsplan waren ook kleinschalige commerciële functies toegestaan. Dit is komen te vervallen. Binnen deze bestemming zijn maximaal 48 woningen toegestaan. In het plangebied zijn in totaal maximaal 54 woningen toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan waren maximaal 69 woningen toegestaan.

Het was met name het 'plandeel middenterrein in relatie tot het woonmilieu in de Bergen (ofwel in relatie tot de bebouwing aan de Heilige Geeststraat) dat aanleiding gaf tot opmerkingen in de ontvangen zienswijzen. Dit plandeel is dat door de ontwikkelaar nog eens tegen het licht gehouden.

Het 'plandeel middenterrein' zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan is weergegeven in onderstaande afbeelding (bezien vanuit de Heilige Geeststraat):



Het 'plandeel middenterrein' dat is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen is weergegeven in onderstaande afbeelding:



Het verschil tussen de oude en nieuwe opzet van het 'plandeel middenterrein' is opgenomen in onderstaande afbeelding, waarbij de vervallen delen in rood zijn weergegeven:



Het is aan de hand van deze nieuwe plan invulling dat hieronder de ingekomen zienswijzen van een reactie worden voorzien, omdat immers deze nieuwe planinvulling hetgeen is dat verder in procedure wordt gebracht en waarop de juridische regeling (regels en verbeelding) en de toelichting bij het bestemmingsplan zijn aangepast. Hieronder worden deze aanpassingen opgesomd.

Naar aanleiding van de zienswijzen en het mediationtraject worden de volgende aanpassingen doorgevoerd.

Verbeelding

- a. de maximale bouwhoogtes van de hierboven weergegeven vervallen rode gedeeltes zijn op de verbeelding aangepast. De maatvoering op het bouwvlak van het binnenterrein wordt gedeeltelijk aangepast van 11 meter naar 7 meter.
- b. het bouwvlak op het middenterrein wordt gewijzigd. Daar waar de bouwmassa is verkleind en anders is gesitueerd, is het bouwvlak aangepast.

Regels

- a. In artikel 3.2.2 sub a en artikel 4.2.3 sub a wordt de maximum bouwhoogte voor erfafscheidingen verhoogd van 2 meter naar 2,5 meter.
- b. Artikel 4.1.1 sub c en sub d worden verwijderd.
- c. In artikel 4.2.1 sub c wordt het maximum aantal wooneenheden verlaagd van 63 naar 48;
- d. In artikel 8.1 sub a (binnenplans afwijken) wordt geregeld dat de 10%regeling voor het afwijken van de regels niet van toepassing is op de hoofdgebouwen. In artikel 8.1 sub a wordt hiervoor de volgende zinssnede toegevoegd:

'met dien verstande dat dit niet geldt voor de maximum bouwhoogte van hoofdgebouwen';

- e. In artikel 8.1 sub b wordt de maximum bouwhoogte voor erfafscheidingen verhoogd van 2 meter naar 2,5 meter;
- f. De regeling in artikel 8.1 sub c (binnenplanse afwijking voor kunstwerken, zend-, ontvang- of sirenemasten) wordt verwijderd.
- g. In artikel 9.4 is een regeling over waterberging opgenomen, luidende:

'Waterberging

9.4.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. *bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een*

- waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid;*
- b. de inhoud van de waterberging en de omvang van de andere maatregelen worden vastgesteld overeenkomstig hoofdstuk 5.5.1 van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 (GRP 2019-2022);*
 - c. als de onder sub b bedoelde beleidsregeling wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden'.*

Toelichting

- a. In hoofdstuk 2 is het aangepaste stedenbouwkundig plan verwerkt.
- b. In paragraaf 3.2.1 is nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.
- c. In paragraaf 3.4.2 is uitgebreider ingegaan op de Ontwikkelingsvisie De Bergen.
- d. In paragraaf 3.5 (Volkshuisvesting) zijn de nieuwe afspraken over het regionale woningbouwprogramma verwerkt en is de paragraaf uitgebreid.
- e. Paragraaf 3.6.2 (cultuurhistorische waarden) is aangescherpt.
- f. Paragraaf 3.7 (Verkeer en parkeren) is aangepast conform het aangepaste stedenbouwkundig plan.
- g. Paragraaf 4.1 (Bedrijven en milieuzonering) is aangepast waarbij uitgegaan is van een gebied met functiemenging.
- h. Hoofdstuk 5 (Waterparagraaf) is geactualiseerd en aangepast nav een gewijzigde wateropgave.
- i. De (ruimtelijk relevante) afspraken die zijn gemaakt in de vaststellingsovereenkomst zijn in diverse paragrafen verwerkt in de toelichting. In paragraaf 9.4 is ingegaan op het mediationtraject.

Hoofdstuk 3 Inhoud zienswijzen en gemeentelijk standpunt

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

Ad 1. Provincie Noord – Brabant

Zienswijze 1.1 Woningbouwafspraken:

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (hierna: RRO) van 16 december 2015 is voor het realiseren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied ingestemd met een geactualiseerd woningbouwprogramma van 1 januari 2015 tot 1 januari 2025. Zolang binnen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond nog geen nieuwe afspraken omtrent de herverdeling van de nieuw te bouwen woningen zijn gemaakt, wordt voor plannen in de gemeente Eindhoven uitgegaan van de aantallen opgenomen in de BOR/BSGE-afspraken. Dit plan voldoet hier niet aan.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.1:

Gemeenten moeten in hun bestemmingsplan verantwoorden hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale woningbouwafspraken en de bestaande harde plancapaciteit. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt hiervoor de basis. Inmiddels zijn nieuwe regionale woningbouwafspraken gemaakt en zijn de afspraken van 16 december 2015 vervallen. Het RRO heeft op 13 december 2017 het 'Afsprakenkader Wonen 2017' bekrachtigd dat door de afzonderlijke negen gemeenteraden is vastgesteld. Een van de afspraken is dat ruim baan gegeven wordt aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In dit plangebied gaat het om herstructurering en inbreiding binnen stedelijk gebied. In dit bestemmingsplan worden 48 woningen toegevoegd. De zes woningen aan de Willemstraat (die vallen binnen de bestemming 'Gemengd') zijn bestaande woningen.

Gelet op de geactualiseerde prognoses 2017 volgt dat voor Eindhoven in ieder geval kwantitatief ruimte bestaat voor deze ontwikkeling en dat de in dit bestemmingsplan beoogde woningbouw (inbreiding) in overeenstemming is met het Afsprakenkader Wonen 2017. De toelichting (paragraaf 3.5 Volkshuisvesting) is op dit punt aangepast en er wordt uitgebreid ingegaan op dit aspect.

Conclusie zienswijze 1.1:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad 2. Meesterling, namens een bewoner en een rechthebbende op een pand aan de Heilige Geeststraat te Eindhoven.

Zienswijze 2.1: Ontwikkelingsvisie De Bergen (2008) en uitvoeringsprogramma voor de Bergen (2008)

Het plan is in strijd met de uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie De Bergen (2008). De bouwhoogte is te hoog, gelet op aangrenzende panden, waardoor ook de authentieke aangrenzende bebouwing niet respectvol wordt behandeld. Daarnaast vindt ongebreidelde verdichting plaats.

Volgens het Uitvoeringsprogramma is een bescheiden ontwikkeling mogelijk. Gelet op het karakter van de omgeving en het aantal wooneenheden in drie bouwlagen wordt gesteld dat dit geen bescheiden woningbouwontwikkeling betreft. Daarnaast wordt een markteconomische afweging gemaakt die geen rekening houdt met de ruimtelijke belangen en de randvoorwaarden vanuit de omgeving. Niet duidelijk is hoe de bestaande kwaliteiten worden gekoesterd en versterkt.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.1:

De Ontwikkelingsvisie De Bergen (2008) geeft aan dat bebouwing op binnenterreinen tot de mogelijkheid behoort mits deze kleinschalig zijn en afgestemd zijn op de hoogte van omliggende bebouwing (maar niet meer mag bedragen dan 15 meter). De bebouwingshoogte aan de Willemstraat varieert van twee lagen met kap tot vier lagen plat dak, de bebouwingshoogte aan de Heilige Geeststraat varieert van één bouwlaag tot drie bouwlagen met kap. De voorgestelde bebouwing in het projectgebied was in het ontwerp bestemmingsplan drie bouwlagen met een flauwe kap met een maximale bebouwingshoogte van 11 meter. Zoals in paragraaf 2.2 van deze nota is aangegeven hebben we het plan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. De bebouwingshoogte is gewijzigd waardoor beter aangesloten wordt op de wisselende bebouwingshoogte van de Bergen. De bebouwingshoogte van de hofbebouwing (middenterrein) is teruggebracht naar overwegend twee bouwlagen. Alleen aan de zijde van de Willemstraat, het verst van de woningen van de Heilige Geeststraat, bestaat de hofbebouwing uit drie bouwlagen. Gekozen is om hier drie bouwlagen te realiseren omdat op dit punt een

verbinding/onderdoorgang wordt gerealiseerd richting de Willemstraat en dat er een stedenbouwkundig interessante begrenzing van het hof gerealiseerd kan worden. Bijkomend voordeel is dat het verlagen van het volume gunstiger is voor de privacy/bezonnig van direct aangrenzende percelen. Het aantal woningen is verlaagd naar maximaal 45 eenheden voor de hofbebouwing (in het ontwerp bestemmingsplan was dit aantal 61 voor de hofbebouwing).

De bebouwing is stedenbouwkundig goed ingepast omdat de korrelgrootte van de bouwblokken, de maat van de openbare ruimte en de bebouwingshoogte is afgestemd op die van de omgeving. Daarnaast is het op deze locatie mogelijk om te verdichten.

In de Ontwikkelingsvisie De Bergen wordt met een aantal thema's de gewenste ontwikkeling in de Bergen toegelicht. Samenvattend is de Bergen een cultuurhistorisch waardevol gebied gekenmerkt door kleinschaligheid en een mix van wonen, winkels, zakelijke en ambachtelijke dienstverlening en horeca. Het voorgestelde programma van kleine appartementen (die tevens groter uitgevoerd kunnen worden door het toepassen van modulaire wooneenheden) voor alle doelgroepen en winkels (aan de Willemstraat) sluit aan op de gewenste functiemix in de Bergen. Wat betreft de bebouwing zijn in de ontwikkelingsvisie een aantal heldere spelregels opgenomen waar ontwikkelingen aan moeten voldoen. Per spelregel die van toepassing is op dit deel van de Bergen is hieronder kort aangegeven hoe deze ontwikkeling hieraan voldoet (en dit wordt tevens in de toelichting verwerkt):

- *Authentieke bebouwing instandhouden (niet slopen) en respectvol behandelen.*
 - Uitgangspunt voor dit plan is dat de bestaande bebouwing aan de Willemstraat behouden blijft en opgeknapt wordt. Voor de twee bestaande panden aan de Willemstraat is in het (ontwerp) bestemmingsplan de functieaanduiding 'karakteristiek' opgenomen. In de regels is gewaarborgd dat ter plaatse van deze aanduiding de bebouwing niet zonder meer gesloopt kan worden. Daarnaast ligt de dubbelbestemming 'Waarde –Cultuurhistorie' op deze panden. Deze bestemming ziet (o.a.) op het behoud, het herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische waarden. Daarnaast is in deze bestemming geregeld dat behoud, onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat. Gelet op het vorenstaande worden de bestaande panden in het plangebied voldoende beschermd en is sloop niet zonder meer toegestaan.
- *Beheerst ontwikkelen. Geen ongebreidelde verdichting, maar archipunctuur: met gerichte kleine en grote transformaties de buurt van binnenuit vernieuwen en verrijken. Gaten in straatwanden vullen, braakliggende terreinen ontwikkelen en binnenterreinen benutten. Parkeren ondergronds brengen en daarboven bebouwing en open(bare) ruimte tot stand brengen.*
 - Deze ontwikkeling is geen ongebreidelde verdichting (zie hierboven). Gaten in straatwanden worden opgevuld en een braakliggend terrein wordt ontwikkeld met appartementen georiënteerd op een binnenhof. Het parkeren is op maaiveld opgelost. Om ondergronds parkeren mogelijk te maken zou meer bouwvolume (programma) gerealiseerd moeten worden. Dit achten wij niet gewenst.
- *Fijnmazig netwerk van voetgangersverbindingen uitbreiden door de grote bouwblokken heen, in de voor de Bergen zo kenmerkende gebogen lijnen.*
 - In dit plangebied wordt geen openbaar toegankelijke doorgang meer gerealiseerd. Aan de Willemstraat wordt een ontsluiting voor auto's gerealiseerd ten behoeve van het bewonersparkeren. Aan de Heilige Geeststraat komt een voetgangers/fietsers ontsluiting voor de nieuwe bewoners. Het niet openbaar toegankelijk maken van de verbinding tussen de Heilige Geeststraat en de Willemstraat sluit niet aan bij de ambitie van het uitbreiden van een fijnmazig voetgangersnetwerk in De Bergen. Naar aanleiding van de afspraken die zijn gemaakt in het mediationtraject (zie ook paragraaf 9.4 van de toelichting) wordt afgeweken van de ambitie om een (semi) openbare doorsteek te realiseren. Dit vanwege de veiligheid. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van omwonenden.
- *Bij nieuwbouw kiezen voor contextueel bouwen en gaan voor kwaliteit.*
 - Door te voldoen aan bovenstaande spelregels wordt voldaan aan contextueel bouwen. In de architectonische uitwerking en inrichting van het binnenterrein wordt tevens rekening gehouden met de kenmerken van het gebied De Bergen en daardoor is tevens sprake van kwaliteit. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal dit bij de omgevingsvergunning beoordelen.
- *Bergen Noord (Grote Berg – Willemstraat) : Het unieke karakter van de Bergen Noord houdt alleen stand als nieuwbouw aangepast aan het bestaande wordt ontworpen.*
 - Mede omdat het plangebied wordt omsloten door bebouwing en door achterterreinen die gebruikt worden voor parkeren, vraagt het gebied om een ontwikkeling in de vorm van in zichzelf gekeerde structuur. Aldus is gekozen voor hofbebouwing, bestaande uit aangesloten bebouwing met kleinere wooneenheden van gelijke architectonische opzet rond een gezamenlijke open binnenruimte. Historisch gezien lagen binnen dergelijke hofjes op de binnenruimte de gemeenschappelijke voorzieningen, later is

dit vaak veranderd naar een plantsoen of tuin. Veelal waren deze hofjes moeilijk te zien vanaf de straat en bereikbaar via een poort of poortgebouw.

Dit plan refereert qua opzet naar de oorspronkelijke typologie door zowel de basisstructuur als de ingetogen architectonische opzet, waarbij de afzonderlijke wooneenheden wel herkenbaar blijven. Elk blok heeft zijn eigen ontsluiting. De overgebleven ruimtes worden gebruikt als buitenruimte, buitenberging of voor het stallen van fietsen en auto's.

- *Ieder bouwplan moet zijn geïnspireerd op de architectuur en schaal van de Bergen en gerelateerd aan de specifieke vormgeving en context waarin het plan wordt gerealiseerd. Dit wil zeggen rode baksteenarchitectuur (traditioneel of eigentijds), hoogte afgestemd op directe omgeving (even hoog of lager dan gemiddelde hoogte aangrenzende panden, doch max. 15 meter), perceelsgewijze opbouw, aandacht voor geveldetailering, mix van kapvormen die in de Bergen voorkomen.*
 - Het bestemmingsplan geeft alleen functies en bouwvolumes aan. Architectonische uitwerking zoals materiaalkeuze, geveldetailering, perceelsgewijze opbouw wordt beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De bebouwingshoogte is afgestemd met die van de omgeving (zoals hierboven aangegeven). In het bestemmingsplan is de kapvorm niet geregeld. In de Bergen is de dakvorm heel divers. Keuze van dakvorm is mede afhankelijk van de nog uit te werken architectonisch verschijningsvorm van de woningen.

Conclusie zienswijze 2.1.:

Wij achten de zienswijze gegrond voor zover dit ziet op het bouwvolume van het plan. Het plan (bouwvolume) is aangepast zoals blijkt uit paragraaf 2.2. Voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2.2: Cultuurhistorie

Uit het cultuurhistorisch beleid volgt dat het kleinschalig karakter van De Bergen behouden moet blijven. Deze ontwikkeling voldoet hier niet aan en voorziet ook niet in een onderbouwing hiervoor. De waarden die in het plangebied zijn vastgesteld en die beschermd worden door de Erfgoedverordening (2010) worden onaanvaardbaar en onomkeerbaar geschonden.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.2:

De planvorming op deze plaats houdt rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden en is op een weloverwogen manier tot stand gekomen:

- Door de komst van drie appartementen, die qua bouwvorm en –massa aansluiten bij de naastgelegen panden wordt aangesloten bij het kleinschalige karakter van de Heilige Geeststraat.
- Met deze ingreep wordt op deze plek ook de aaneengesloten gevelwand, zo karakteristiek voor De Bergen, als waardevol element in de wijk teruggebracht.
- Ook de historische panden aan de Willemstraat zijn beschermd, waarmee het nog aanwezige historische karakter van deze belangrijke historische wegstructuur op deze plek geborgd is. Uitgangspunt is dat deze panden behouden blijven en opgeknapt worden.
- Aan beide zijden wordt gekozen voor een bescheiden onderdoorgang naar het binnenterrein, geheel in lijn met de aanbevelingen uit het Cultuurhistorisch Basisonderzoek De Bergen (Res Nova 2009).

Res Nova stelt dat bij verdere inbreiding op binnenterreinen aan de Heilige Geeststraat gelet moet worden op het herstellen van de doorbraak. Daar wordt aan voldaan met dit plan. Van belang bij de ontwikkeling op de binnenterreinen is dat wordt gestreefd naar een goede overgang van de kleinschalige karakteristiek van de straten naar het achtergebied. Door in de nieuwe - meer beperkte - opzet van de bebouwing van het binnenterrein beter aan te sluiten bij de perceelsgewijze opbouw aan de Heilige Geeststraat en het creëren van een bescheiden onderdoorgang wordt hieraan voldaan. Van groot belang is het behouden of terugbrengen van het besloten karakter van de historische straten. Voor de verdere vormgeving (architectuur) van het binnenterrein biedt het onderzoek van Res Nova voldoende aanknopingspunten.

Conclusie zienswijze 2.2:

Wij achten de zienswijze gegrond voor zover dit ziet op het bouwvolume van het plan. Het plan (bouwvolume) is aangepast zoals blijkt uit paragraaf 2.2. Voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2.3: Bouwhoogte

De bouwhoogte sluit niet aan bij de hoogte die gangbaar is in het gebied. Daarnaast wordt de bebouwing geprojecteerd tegen bijgebouwen van panden gelegen aan de Willemstraat die een bouwhoogte hebben van circa 3 meter. Daarnaast is middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk om maximaal 10% af te wijken van de bouwhoogte. Hierdoor zou een extra bouwlaag gerealiseerd kunnen worden. Verzocht wordt deze 10%regeling niet op te nemen voor de bouwhoogte. Verder wordt verzocht om de algemene afwijkingsregels inzake het oprichten van bouwwerken tot 10 meter en voor zover het betreft kunstwerken en zend-, ontvang-en/of sirenemasten tot 20 meter te laten vervallen gelet op het kleinschalige karakter van de buurt.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.3:

Voor de hofbebouwing (middenterrein) verwijzen wij korthedshalve naar ons standpunt onder 2.1. Hier zijn wij al uitvoerig ingegaan op de bouwhoogte van het aangepaste plan, ook in relatie tot de omgeving. Hierbij merken wij nog op dat de aanwezige hoofdgebouwen maatgevend zijn voor het bepalen van de maximale bebouwingshoogte en niet de aan-en bijgebouwen. Verder wijzigt de bebouwing aan de Willemstraat niet qua verschijningsvorm en hoogte. De bebouwing aan de Heilige Geeststraat sluit qua hoogte aan bij de omgeving ter plaatse.

Het is zeker niet de bedoeling dat door de 10%regeling een extra bouwlaag wordt gerealiseerd. Gelet op de vrees van omwonenden voor een extra bouwlaag worden de regels op dit punt aangepast voor de bouwhoogte van de hoofdgebouwen. Ook de algemene afwijkingsregels met betrekking tot de zendmasten e.d. worden verwijderd. Zulke elementen sluiten inderdaad niet aan bij het karakter van dit deel van de Bergen. De afwijkingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 10 meter worden niet verwijderd. Dit kan bijvoorbeeld een lantaarnpaal betreffen die mogelijk wenselijk is in het plangebied. Voor dergelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kan na een nadere (belangen)afweging een vergunning worden verleend.

Conclusie zienswijze 2.3:

Naar aanleiding van onder andere deze zienswijze is het bouwvolume van het plan aangepast zoals opgenomen in paragraaf 2.2. De afwijkingsregels worden aangepast zoals hierboven aangegeven. In zoverre achten wij de zienswijze op deze onderdelen gegrond, voor het overige ongegrond.

Zienswijze 2.4: Woningbouw aantallen

De beoogde nieuwbouw verhoudt zich niet met de regionale afspraken en de bestaande plancapaciteit. Gemeente Eindhoven heeft voldoende harde plancapaciteit in bestemmingsplannen om aan de regionale woningbouwafspraken te voldoen. Op dit punt is het plan niet uitvoerbaar.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.4:

In ons standpunt onder 1.1 zijn wij uitvoerig ingegaan op de regionale woningbouwafspraken. Korthedshalve verwijzen wij hiervoor naar ons standpunt onder punt 1.1. Met betrekking tot de harde plancapaciteit wordt nog het volgende opgemerkt. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 54 appartementen mogelijk (waarvan minimaal zes appartementen al planologisch waren toegestaan). Binnen gemeente Eindhoven is er een behoefte aan zo'n 1.470 woningen in de periode 2018-2028. In de regionale woningbouwafspraken wordt de hoge provinciale woningbehoefteprognose (2017) als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd. Daarnaast zijn in het regionale afsprakenkader Wonen 2017 in het SGE afspraken gemaakt over woningbouw aantallen en dat de provinciale prognose daarbij leidend is voor het aantal toe te voegen woningen. Met dit regionale systeem van afstemming worden planoverschotten voorkomen waardoor er bij het uitgaan van de hoge prognose geen verstoring van de vraag- aanbodverhoudingen in de regio zijn te verwachten. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose zal de woningvraag tot 2028 toenemen met circa 10.800 woningen. In Eindhoven biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 9.330 woningen. Gelet hierop resteert een woningbehoefte van circa 1.470 woningen. Daarmee kan voor dit plan met maximaal 54 appartementen ruimschoots in een (kwantitatieve) woningbehoefte voorzien. In de toelichting van het bestemmingsplan is paragraaf 2.2.2 aangevuld met een ladderonderbouwing (de ladder voor duurzame verstedelijking).

Gelet op het bovenstaande blijkt dat er kwantitatief ruimte is voor nieuwe woningen en dat dit plan in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

Conclusie zienswijze 2.4.:

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder punt 1.1 achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2.5: Burenrecht

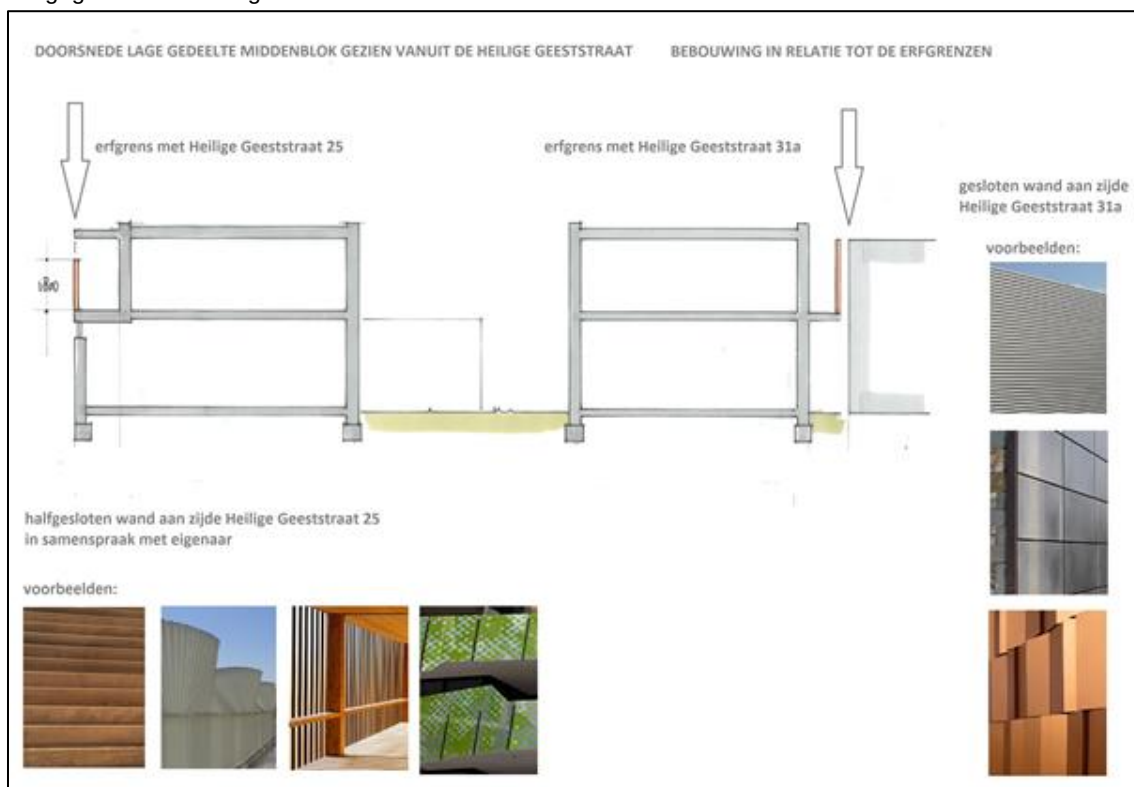
In gevels van naastgelegen panden zitten ramen welke nu uitkijken op de parkeerplaats. De ontwikkeling is geprojecteerd op nog geen 2 meter afstand van de naburige panden waardoor licht wordt onthouden aan de betreffende ramen. Dit is in strijd met artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast is op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek zonder toestemming niet toegestaan om ramen of andere muuropeningen aan te brengen binnen 2 meter van de grenslijn van het buurperceel. De appartementen kunnen tot in de perceelgrens gebouwd worden. Gesteld wordt dat kleine appartementen met aan een zijde geen ramen niet gerealiseerd kunnen worden omdat niet voldaan kan worden aan de eisen die worden gesteld in het Bouwbesluit aan lichttoetreding. Het bestemmingsplan is hierdoor niet uitvoerbaar.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.5:

Allereerst wordt aangegeven dat uit jurisprudentie blijkt dat eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel niet van doorslaggevende betekenis zijn. Hieraan kan slechts betekenis toekomen, indien privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanig evident belemmerende aard zijn dat in verband daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet dan dus in het geding zijn.

Uit jurisprudentie blijkt ook dat voor zover al zou moeten worden aangenomen dat een bouwplan strijd oplevert met artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Door het toepassen van voorzieningen in het bouwplan zoals ondoorzichtige raamdelen, afscherming van de balkons door (ondoorzichtige) permanente lamellen is er namelijk geen uitzicht op de naburige erven. Hierdoor is dan geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Op onderstaande afbeelding is weergegeven op welke wijze de nieuwbouw zich verhoudt tot bestaande omliggende bebouwing, alsmede oplossingen die kunnen worden toegepast zodat geen direct zicht op het naburige erf bestaat. Van ramen of andere muuropeningen in een gevel in strijd met artikel 5.50 BW zal geen sprake zijn. Er kunnen op die manier ook ramen nabij de erfgrans gerealiseerd worden in de appartementen. Direct zicht vanuit de galerij van de hofbebouwing (middenterrein) op de naburige percelen (welke zijn gelegen binnen 2 meter van de erfgrans) zal niet mogelijk zijn door het toepassen van ondoorzichtig glas of een andere voorziening die het directe zicht onmogelijk maakt. De ontwikkelaar heeft op onderstaande afbeelding aangegeven hoe dit uitgevoerd kan worden.



Volledigheidshalve merken wij op dat er geen woningen zijn gelegen op de erfgrens van het plangebied die ramen hebben die uitkijken op het plangebied. De woning van reclamanten ligt op circa 18 meter waardoor geen sprake is van enige hinder doordat licht wordt onthouden. Het (andere) pand van reclamanten dat tegen het plangebied aan ligt (op de erfgrens) betreft een bedrijfspand, geen woning. Bij dit bedrijfspand zijn geen ramen zichtbaar vanaf het plangebied. Het bedrijfspand heeft voldoende ramen aan de overige zijdes van het pand waardoor sprake is van voldoende lichtinval.

Gelet op het bovenstaande is de afstand van de bebouwing op minder dan 2 meter van de perceelsgrens geen onoverkomelijk probleem, maar zou aanleiding kunnen geven tot voorzieningen (zoals hierboven genoemd) op de galerij die toegang geeft tot de woningen. Ook kunnen ramen gerealiseerd worden op minder dan 2 meter afstand van de perceelsgrens waardoor tevens voldaan kan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar op dit punt.

Conclusie zienswijze 2.5:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2.6: Parkeren

Momenteel wordt het plangebied gebruikt als parkeerterrein met circa 50 parkeerplaatsen. Deze tijdelijke parkeerplaatsen zijn gerealiseerd om de bestaande parkeerproblematiek in de omgeving (gedeeltelijk) op te lossen. Gevraagd wordt te onderbouwen wat de gevolgen zijn van het opheffen van deze parkeerplaatsen voor de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied. Verder kan initiatiefnemer niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor een huurovereenkomst aangegaan zal worden voor minimaal 10 jaar. Niet is voldoende onderbouwd dat voldoende ruimte in de parkeergarage is, mogelijk zijn de vrije parkeerplaatsen inmiddels verhuurd aan de huidige gebruikers van het parkeerterrein. Bovendien maakt het plangebied op de begane grond winkels mogelijk. Dit is niet meegenomen in de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

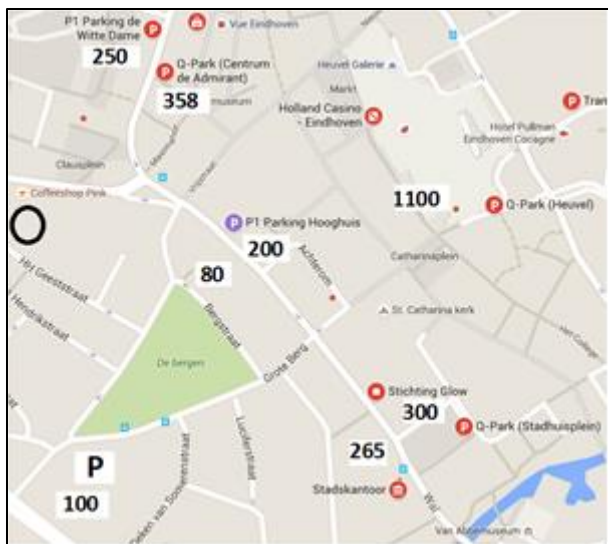
Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.6:

Het huidige gebruik van de locatie als (particulier) parkeerterrein is een vorm van tijdelijk gebruik voorafgaand aan de ontwikkeling van de locatie. Deze parkeerplaatsen voorzien niet in een parkeerbehoefte als gevolg van een bouwplan. Deze tijdelijke parkeercapaciteit mag dus niet aan de bestaande parkeercapaciteit toegekend worden. De voertuigen die momenteel op dit terrein parkeren zullen geen invloed hebben op de parkeerdruk in De Bergen. Voor het parkeren in de openbare ruimte in De Bergen is een parkeervergunning vereist. De voertuigen die momenteel parkeren in het plangebied hebben geen recht op een parkeervergunning. Volledigheidshalve merken wij op dat in het centrum van Eindhoven voldoende openbare parkeergarages en openbare parkeerterreinen aanwezig zijn en voldoende capaciteit bieden voor deze voertuigen.

Wat de parkeerbehoefte van het aangepaste plan betreft, is uitgegaan van de maximale planologische invulling en de geldende gemeentelijke parkeernormen (Actualisatie parkeernormen 2019). In het ontwerp bestemmingsplan waren de oude parkeernormen (Nota parkeernormen 2016) nog van toepassing. In bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan is de berekening van de geldende parkeernormen opgenomen. Hierin is ook de parkeerbehoefte van de in het plangebied mogelijk gemaakte winkels aan de Willemstraat meegenomen. Uit de berekening (waarbij de toets dubbelgebruik en een verplichte HOV-reductie van 50% is toegepast) blijkt dat in totaal 10 parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd moeten worden en 136 fietsenstallingen. Deze parkeerbehoefte kan volledig op eigen terrein opgelost worden.

Voor een juist beeld van deze ontwikkeling als onderdeel van de Eindhovense binnenstad is nog van belang, dat in de directe nabijheid sprake is van diverse (zeer) grote openbare parkeerkelders en grote openbare parkeerterreinen (zie onderstaande afbeelding). Voor zover het bezoekers van winkels betreft is het aannemelijk dat een bezoek aan de locatie voor menigeen onderdeel is van een bezoek aan de Eindhovense binnenstad, zodat hieruit geen specifieke verkeers- of parkeerdruk ontstaat.

Omdat het bouwplan is aangepast en een nieuwe nota parkeernormen geldt, verandert ook de parkeerbehoefte. De toelichting (paragraaf 3.7) is hierop aangepast.



Conclusie zienswijze 2.6:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2.7: Verkeer en parkeren

De onderbouwing van de verwachte verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte wijkt af van de gebruikelijke uitgangspunten waardoor het niet voldoet aan de eisen van een zorgvuldige besluitvorming. Verder wordt aangegeven dat de ontwikkeling leidt tot een toename van mensen, met bijbehorende verkeersbewegingen, dat de huidige verkeersstructuur zorgelijk is en verkeersonveilige situaties zijn.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.7:

In dit plangebied gaat het om maximaal 54 woningen. Uitgaande van vier verkeersbewegingen per woning per dag, genereert deze ontwikkeling theoretisch een verkeersintensiteit van 216 motorvoertuigen per etmaal. Wat betreft de beperkte commerciële functies die deze ontwikkeling mogelijk maakt, kunnen we stellen dat deze opgaan in het heersend verkeersbeeld. De ontwikkeling genereert theoretisch niet een dusdanige stroom van personen met bijbehorende verkeersbewegingen dat hierdoor de ontwikkeling op deze binnenstedelijke locatie niet aanvaardbaar is. In praktijk zijn de verkeersbewegingen die deze ontwikkeling genereert een stuk lager omdat maximaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden. Veel bewoners komen niet in aanmerking voor een autoparkeerplaats en zijn aangewezen op andere vormen van mobiliteit.

Met betrekking tot de parkeerbehoefte verwijzen wij korthedshalve naar ons standpunt onder 2.6.

Conclusie zienswijze 2.7:

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder punt 2.6 achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2.8: Detailhandel en bedrijven

De ontwikkeling voorziet in circa 1.100 m² detailhandel, waardoor ook een supermarkt gerealiseerd kan worden. Niet is onderbouwd wat voor gevolgen dit heeft voor de parkeerbalans en wat dit betekent voor de detailhandel in de binnenstad. Daarnaast is geen beperking opgelegd aan de toegestane milieucategorieën voor de dienstverlenende bedrijven waardoor, gelet op de omliggende woningen geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.8:

De zienswijze ziet op de commerciële functies op het middenterrein. In paragraaf 2.2 is aangegeven dat artikel 4.1.1 sub c en sub d wordt verwijderd. In dit artikellid waren o.a. de commerciële functies geregeld. Dit is een afspraak die gemaakt is in het mediationtraject. Alleen de woonfunctie wordt nog op het middenterrein mogelijk gemaakt. Nu het plan is aangepast op dit punt, is deze zienswijze niet meer aan de orde.

Conclusie zienswijze 2.8:

Deze zienswijze is niet meer aan de orde omdat het bestemmingsplan op het middenterrein alleen nog de functie wonen mogelijk maakt. De zienswijze wordt daarom inhoudelijk niet behandeld.

Zienswijze 2.9: Bedrijven en milieuzonering

Aan de Heilige Geeststraat 31A/B is een atelier gevestigd welke valt onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Doordat het gebied wordt aangemerkt als gemengd gebied wordt de afstandstrede teruggezet en geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter. Planologisch zijn bedrijven ook in milieucategorie 2 toegestaan waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. Gesteld wordt dat dat daardoor ten opzichte van het bedrijfspand een afstand van minstens 10 meter in acht moet worden genomen voor de woonbestemming.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.9:

Het is juist dat nabij het plangebied bedrijvigheid in categorie 1 en 2 is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan was voor de nabij het plangebied gelegen bedrijvigheid ook uitgegaan van deze richtafstanden waarbij het gebied De Bergen als gemengd gebied was aangemerkt. Voor De Bergen dient echter uitgegaan te worden van een gebied met functiemenging. De Bergen kan namelijk aangemerkt worden als een stadcentrum wat volgens de VNG-brochure wordt aangemerkt als een functiemengingsgebied. Een gebied met functiemenging wordt gebruikt daar waar sprake is van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen. Voor dergelijke gebieden is een systematiek van richtafstanden (met afstandsstappen) niet geschikt. Voor gebieden met functiemenging zijn drie milieucategorieën van toepassing:

- **bedrijven van categorie A:** toelaatbaar aanpandig aan woningen
- **bedrijven van categorie B:** toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen
- **bedrijven van categorie C:** toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg

De panden aan de Heilige Geeststraat 31a/31b zijn direct gelegen naast dit plangebied en zijn volgens het bestemmingsplan 'De Bergen' bestemd voor 'bedrijf' in de milieucategorie 1 en 2. De bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in de "Lijst van bedrijfsactiviteiten" in het bestemmingsplan 'De Bergen' kunnen voornamelijk worden gekwalificeerd als bedrijven van categorie A en B. Gelet hierop vormt de planologisch toegestane bedrijvigheid aan de Heilige Geeststraat geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De bedrijvigheid kan bouwkundig afgescheiden zijn van de (beoogde) woningen. De toelichting (paragraaf 4.1 Bedrijven en milieuzonering) is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.

Conclusie zienswijze 2.9:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2.10: Geluid

Veel waarde wordt gehecht aan de woonkwaliteit en de leefbaarheid van het gebied. Vanwege een combinatie van centrumstedelijke functies en verkeersdruk is er op de woningen een zware geluidbelasting. Compensatie en daarmee woonkwaliteit wordt gediend door een rustige achterzijde van de woningen. Door deze ontwikkeling, inclusief een openbare verbinding verdwijnt de rustige achterzijde en wordt de leefbaarheid van het gebied onaanvaardbaar aangetast.

De openbare verkeersverbinding over het achterterrein versterkt de hinder en overlast. De geprojecteerde galerijen aan de buitenzijde van het appartementengebouw zorgen voor beweging, geluid en daarmee overlast. Bovendien betekent dit een onherstelbaar verlies van privacy voor omwonenden.

In het plan wordt niet ingegaan op industrielawaai inzake de nabijgelegen winkels, horeca en bedrijvigheid in het centrum.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.10:

Het gebied De Bergen ligt in hoog stedelijk gebied (het centrum van Eindhoven). Verdichting en inbreiding in een hoog stedelijk gebied is gebruikelijk en daarbij mag men wat meer geluid verwachten. Dit bestemmingsplan voorziet in maximaal 54 woningen (waarvan zes woningen bestaand zijn, 48 woningen worden toegevoegd), en twee winkels (aan de Willemstraat). Door deze ontwikkeling wordt de bestaande situatie veranderd, maar dat vinden wij acceptabel. Deze ontwikkeling leidt op deze locatie niet tot een (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat.

Mocht in individuele gevallen sprake zijn van hinder door gedragingen van derden, dan zijn hiervoor andere instrumenten beschikbaar. Het bestemmingsplan kan hier niet in voorzien. Een dergelijk niet onderbouwd toekomstbeeld kan echter geen reden vormen om de invulling van het middenterrein achterwege te laten of nog

verder te beperken ten opzichte van de al doorgevoerde aanpassingen (zoals opgenomen in paragraaf 2.2. van deze nota) van het middenterrein.

Met betrekking tot industrielawaai wordt het volgende nog opgemerkt. In een hoog stedelijke omgeving met winkels, horeca en bedrijvigheid is geluid omgevingseigen en onvermijdelijk. Daarnaast gelden voor dergelijke functies eisen ten aanzien van geluid op grond van het Activiteitenbesluit.

Conclusie zienswijze 2.10:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2.11: Bodem

Omdat de aanwezige verontreinigingen nog onvoldoende in beeld zijn gebracht, kan onvoldoende onderbouwd worden dat het plan op dit punt uitvoerbaar is. Daarnaast wordt gesteld dat nader onderzoek noodzakelijk is voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.11:

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat diverse bodemonderzoeken zijn verricht. Uit deze onderzoeken blijkt van een heterogene verontreiniging van het plangebied, bestaande uit deels lichte, deels matige en deels sterkere verontreiniging van de vaste bodem. In het kader van het bouwplan zal in het plangebied worden gekomen tot een functiegerichte bodemverbetering c.q. - sanering. In de maximale variant zal deze bestaan uit het ontgraven van circa 1350 m³ grond tot maximaal 1 m-mv en 800 m³ grond tot een diepte van 0.5 m-mv. De kosten hiervan bedragen circa € 120.000,- en maken onderdeel uit van de planrealisatie van de initiatiefnemer.

De aard en omvang van deze werkzaamheden is niet ongebruikelijk voor een binnenstedelijke locatie en de kosten hiervan zijn niet dusdanig dat daarmee de haalbaarheid van de planontwikkeling onmogelijk wordt. De bodem wordt geschikt gemaakt voor de beoogde functie. Het bestemmingsplan is gelet op het vorenstaande uitvoerbaar.

Conclusie zienswijze 2.11:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2.12: Water

Om de wateropgave toetsbaar en handhaafbaar te maken, dient de te realiseren waterberging van 41 m³ te worden vertaald in de regels van het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.12:

In het bestemmingsplan is nu in artikel 9.4 een regeling opgenomen voor de waterberging. We merken nog op dat het beleid ten aanzien van water is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit is verwerkt in de toelichting (hoofdstuk 5).

Conclusie zienswijze 2.12:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

Ad 3. Bewoner van de Heilige Geeststraat

Zienswijze 3.1: Kaders en randvoorwaarden

- a. In het geldende bestemmingsplan, ontwikkelingsvisie (2008) en uitvoeringsprogramma (2008) De Bergen zijn de randvoorwaarden en kaders vastgelegd. Deze ontwikkeling maakt daar ernstig inbreuk op, met name ten aanzien van het binnenterrein.
- b. Het plan is niet in overeenstemming met de erfgoedverordening Eindhoven 2010.
- c. Waarom hoeft in dit plan niet te worden omgegaan met duurzame meetbaarheid (Bouwbesluit 2012)?
- d. Waarom hoeft dit plan niet te voldoen aan de ambities zoals genoemd in de Woonvisie (2015)?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 3.1

- a. In ons standpunt onder 2.1 zijn wij hier reeds uitvoerig op ingegaan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

- b. In de Erfgoedverordening 2010 is voor locaties die op de cultuurhistorische waardenkaart zijn aangegeven o.a. bepaald dat alleen medewerking aan een bestemmingsplan wordt verleend indien de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de cultuurhistorische waarden. Daarnaast dient een bestemmingsplan bepalingen te bevatten in het belang van de cultuurhistorische waarden. In het bestemmingsplan is aangegeven waarom de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de cultuurhistorische waarden zijn. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' opgenomen in het bestemmingsplan waarbij is gewaarborgd dat de cultuurhistorische waarden in acht worden genomen. Kortheidshalve verwijzen wij tevens naar ons standpunt onder 2.2. Overigens wordt hier nog opgemerkt dat zowel de Henri Van Abbestichting als de Stichting Bescherming Wederopbouw Eindhoven akkoord zijn met deze ontwikkeling.
- c. Elk bouwplan dient te voldoen aan de eisen die volgen uit het Bouwbesluit. Ook deze ontwikkeling. De toets of een bouwplan voldoet aan het bouwbesluit komt pas aan de orde bij een aanvraag om omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Dit is gewaarborgd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- d. Niet wordt aangegeven waarom deze ontwikkeling niet voldoet aan de ambities zoals genoemd in de woonvisie. Hieraan wordt namelijk wel voldaan. Eindhoven groeit en wil verder verstedelijken: gemengde en gevarieerde omgeving waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. Met name in het gebied binnen de rondweg (waarbinnen deze locatie is gelegen) wil de gemeente extra wooncapaciteit realiseren.

Conclusie zienswijze 3.1

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder punt 2.1 achten wij de zienswijze onder a. gegrond voor zover dit ziet op het bouwvolume, voor het overige ongegrond. Naar aanleiding van onder andere deze zienswijze is het bouwvolume van het plan aangepast zoals opgenomen in paragraaf 2.2. De zienswijze onder b. tot en met d. achten wij gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder punt 2.2 ongegrond.

Zienswijze 3.2: Buurtsamenstelling

In het geldend bestemmingsplan is gekozen voor beperking van splitsing in kleine appartementen om daarmee een stabiele buurtsamenstelling met een sterke differentiatie te behouden. Door onderhavig bestemmingsplan wordt alsnog een overmaat aan kleine doorstroomappartementen mogelijk gemaakt en wordt de stabiele buurtsamenstelling ruw aangetast.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 3.2:

In de ontwikkelingsvisie voor De Bergen is het volgende aangegeven:

“Om levensloopbestendige buurten te creëren en bewoners meer keuzevrijheid te bieden is het belangrijk dat er in de Bergen een variatie aan woningen is. Zo is het ook mogelijk voor bewoners om wooncarrière binnen de eigen buurt te maken. Concreet betekent dit dat er op woningniveau een differentiatie moet zijn naar verschijningsvorm/architectuur, indeling woningplattegrond, woninggrootte, luxe en sobere uitrustingsniveau, eengezins/meergezins, eigendomsvorm en prijsklasse. Dus niet specifiek bouwen voor doelgroepen, maar “design for all”. Ook voor de ontwikkeling van binnenterreinen geldt: levensloopbestendig bouwen, “design for all”, karakteristiek, gevarieerd en kleinschalig”.

Het plangebied geeft invulling aan de ‘levensloopbestendige buurt’. Naast drie woningen (grotere appartementen) aan de Heilige Geeststraat, worden op het middenterrein kleine appartementen gerealiseerd. Van enkel doorstroomappartementen is hier geen sprake. De doelgroep voor deze woningen is immers divers. Deze ontwikkeling voldoet aan de beleidskaders.

Conclusie zienswijze 3.2:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 3.3: Verloren gaan groengebied en achterterrein

In het geldende bestemmingsplan worden achterzijden van bestaande woongebieden geborgd ten aanzien van ruimte en groen, rust en geluid. Door onderhavig plan wordt dit ernstig aangetast.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 3.3:

In de ontwikkelingsvisie voor de Bergen en het uitvoeringsprogramma is altijd al voorzien in een ontwikkeling op het middenterrein van dit plangebied. De geschiktheid van binnenterreinen in de Bergen voor inbreiding is

evident. Daarnaast volgt uit de Woonvisie dat minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen de Rondweg gerealiseerd zal worden. Verdichting zal plaatsvinden in het centrumgebied van Eindhoven. Wij achten de ontwikkeling van extra woningcapaciteit in en nabij het centrum van Eindhoven van groot belang. Daarnaast is er geen sprake van een onevenredige aantasting van achterterreinen ten aanzien van ruimte, groen, rust en geluid als gevolg van deze ontwikkeling. Hierbij is van belang dat de locatie is gelegen in het centrumgebied van Eindhoven (hoog stedelijk gebied).

Conclusie zienswijze 3.3:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad 4. Bewoner van de Heilige Geeststraat te Eindhoven.

4.1 Algemeen

Reclamant heeft drie aparte zienswijzen ingediend. Een zienswijze is exact hetzelfde als de zienswijze zoals opgenomen onder punt 2. Een zienswijze is exact hetzelfde als de zienswijze zoals opgenomen onder punt 3. Hieronder (4.2 en verder) wordt ingegaan op de andere (derde) zienswijze van reclamant.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.1:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de twee zienswijzen die hetzelfde zijn als onder punt 2 en 3 wordt verwezen naar ons standpunt zoals opgenomen onder punt 2 en 3. Gelet op de daar genoemde overwegingen achten wij de zienswijze deels gegrond en voor het overige ongegrond.

Zienswijze 4.2: woongenot en doelgroep

Reclamant geeft aan dat circa 60-65 kleine wooneenheden een te grote aanslag is op het woongenot in de wijk en een gevaar oplevert voor de sociale cohesie. Gevreesd wordt voor tijdelijke bewoning door mensen die geen band met de buurt willen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.2:

Allereerst wordt opgemerkt dat het bouwplan is aangepast, zoals is aangegeven in paragraaf 2.2, waardoor nu sprake is van maximaal 54 wooneenheden in het plangebied (in plaats van 69). Reclamant geeft niet aan op welke manier sprake is van aantasting van het woongenot. Over het woongenot van omwonenden zijn we ingegaan in ons standpunt onder 2.10. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. In ons standpunt onder 3.2 zijn wij ingegaan op de doelgroep. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Verder wordt nog opgemerkt dat dit bestemmingsplan niet voor een specifieke doelgroep is opgesteld. In eerdere plannen (2014) was nog sprake van alleen de doelgroep studenten. Dit is echter losgelaten. De woonbebouwing wordt niet ontwikkeld voor tijdelijke bewoning, maar voor diverse doelgroepen die behoefte hebben aan wonen in hoog stedelijk gebied.

Conclusie zienswijze 4.2:

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder punt 2.10 en 3.2 achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 4.3: bouwvolume en privacy

Reclamant geeft aan dat het bouwvolume te groot en te hoog is en dat direct omwonenden privacy en zonlicht zullen verliezen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.3:

Allereerst wordt opgemerkt dat het bouwplan is aangepast, zoals is aangegeven in paragraaf 2.2. Verder zijn we uitgebreid ingegaan op het bouwplan (bouwvolume) in ons standpunt onder 2.1. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Wat betreft de privacy en zonlicht van direct omwonenden wordt opgemerkt dat er een bezonningsdiagram is opgesteld. Hieruit blijkt dat voor direct omwonenden deze ontwikkeling nauwelijks een beperking van zonlicht oplevert. De privacy van direct omwonenden wordt in enige mate aangetast. Immers, in de huidige situatie is het plangebied voornamelijk onbebouwd (parkeerterrein) en de beoogde ontwikkeling voorziet in woningbouw. Het plangebied bevindt zich echter in hoog stedelijk gebied met een sterke functiemenging. Daarnaast betreft het een inbreidingslocatie. Gelet op het vorenstaande worden direct omwonenden niet onevenredig geschaad in hun privacy en achten wij deze ontwikkeling aanvaardbaar.

Conclusie zienswijze 4.3:

Naar aanleiding van onder andere deze zienswijze is het bouwvolume van het plan aangepast zoals opgenomen in paragraaf 2.2. In zoverre achten wij de zienswijze gegrond, voor het overige ongegrond.

Zienswijze 4.4: verkeer en parkeren

Reclamant geeft aan dat de parkeerdruk zal toenemen en extra verkeer komt.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.4:

In ons standpunt onder 2.6 en 2.7 zijn wij hier reeds uitvoerig op ingegaan. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar.

Conclusie zienswijze 4.4:

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder de punten 2.6 en 2.7 achten wij deze zienswijze ongegrond.

Zienswijze 4.5: horeca en detailhandel

Reclamant geeft aan dat er voldoende horeca en detailhandel is.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.5:

Horeca wordt niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Zoals aangegeven in ons standpunt onder 2.8 is deze zienswijze niet meer aan de orde omdat het bestemmingsplan op het middenterrein alleen nog de functie wonen mogelijk maakt.

Conclusie zienswijze 4.5:

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder punt 2.8 achten wij deze zienswijze ongegrond ten aanzien van het aspect horeca en wordt de zienswijze ten aanzien van het aspect detailhandel inhoudelijk niet behandeld.

Ad 5 t/m 7: Bewoner van de Heilige Geeststraat en twee bewoners van het Spijndhof.

Algemeen

Reclamanten hebben exact dezelfde zienswijze ingediend zoals opgenomen onder punt 2.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5 t/m 7:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijzen wordt verwezen naar ons standpunt zoals opgenomen onder punt 2. Gelet op de daar genoemde overwegingen achten wij de zienswijze deels gegrond en voor het overige ongegrond.

Ad 8 t/m 28: Negen bewoners van de Heilige Geeststraat en twaalf bewoners van het Spijndhof.

Algemeen

Reclamanten hebben exact dezelfde zienswijzen ingediend zoals opgenomen onder punt 2 en punt 3.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 8 t/m 28:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijzen wordt verwezen naar ons standpunt zoals opgenomen onder punt 2 en punt 3. Gelet op de daar genoemde overwegingen achten wij de zienswijze deels gegrond en voor het overige ongegrond.

Ad 29. Bewoner van de Heilige Geeststraat te Eindhoven.

Zienswijze 29.1: doelgroep

Reclamant vreest dat een overaanbod aan tijdelijke bewoners leidt tot overlast en een onpersoonlijke sfeer. De straat verloederd en vaste bewoners trekken weg.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 29.1:

In ons standpunt onder punt 3.2 en 4.2 zijn wij reeds ingegaan op de doelgroep. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Verder wordt nog opgemerkt dat niet wordt ingezien dat woningbouw in een hoogstedelijk gebied tot overlast leidt en een onpersoonlijke sfeer. Dergelijke aspecten kunnen overigens niet in een bestemmingsplan gereguleerd worden.

Conclusie zienswijze 29.1:

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder de punten 3.2 en 4.2 achten wij deze zienswijze ongegrond.

Zienswijze 29.2: Woongenot

Reclamant geeft aan dat hij in het woongenot aangetast wordt door het verminderde zonlicht en uitzicht, alsmede de herrie die gehoord wordt van de nieuwe bewoners. Daarnaast zal sprake zijn van parkeeroverlast. Verder wordt aangegeven dat de achterkant tuinengebied is. Tuinen hebben een functie als buffer tegen herrie en overlast.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 29.2:

Uit het bezonningsdiagram dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd, blijkt dat er nauwelijks sprake is van verminderde zonlicht op het perceel van reclamant als gevolg van deze ontwikkeling. Verder wordt niet tegengesproken dat het uitzicht van reclamant in enige mate wordt aangetast. Immers, in de huidige situatie is het plangebied voornamelijk onbebouwd (parkeerterrein) en de beoogde ontwikkeling voorziet in woningbouw met een hoogte op het middenterrein van veelal maximaal 7 meter, voor een klein gedeelte is de hoogte maximaal 11 meter. Het plangebied bevindt zich echter in hoog stedelijk gebied met een sterke functiemenging. Daarnaast betreft het een inbreidingslocatie. Verder is de woning van reclamant al omgeven door veel bebouwing waarbij aan de achterzijde van het perceel (tuin) van reclamant twee forse bedrijfsgebouwen staan, waarvan één bedrijfsgebouw (op een afstand van circa 10 meter van de woning van reclamant) een hoogte heeft van een bouwlaag met kap. Gelet op het vorenstaande wordt reclamant niet onevenredig geschaad in het uitzicht. Daarnaast zal er door de beoogde ontwikkeling sprake zijn van meer omgevingsgeluiden, omdat maximaal 54 woningen worden toegestaan. Echter, dergelijke toevoegingen zijn in hoog stedelijk gebied niet vreemd en in hoog stedelijk gebied is meer omgevingsgeluid aanvaardbaar dan in rustige woonwijken. Voor wat betreft de gevreesde parkeeroverlast verwijzen wij naar ons standpunt onder 2.6. Voor wat betreft de opmerking met betrekking tot het achterterrein als tuinengebied wordt verwezen naar ons standpunt onder 3.3.

Conclusie zienswijze 29.2:

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder de punten 2.6 en 3.3 achten wij deze zienswijze ongegrond.

Ad 30. Bewoner van de Heilige Geeststraat te Eindhoven.

Zienswijze 30.1: sociale cohesie

Reclamant vreest dat deze ontwikkeling ten koste gaat van de sociale cohesie en leidt tot verloedering van de buurt. Volgens reclamant kan men geen band hebben met de toekomstige bewoners omdat ze er hoogstwaarschijnlijk kortstondig wonen en afgesloten zijn van de Heilige Geeststraat op een steegje na.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 30.1:

Door deze ontwikkeling wordt een gat in de straatwand (Heilige Geeststraat) opgevuld en het voormalige parkeerterrein maakt plaats voor woonbebouwing. Hierdoor verdwijnt een rommelige plek in de buurt. Daarnaast worden de cultuurhistorisch waardevolle panden aan de Willemstraat opgeknapt en zal hierdoor verdere verloedering tegengegaan worden. We hebben geen redenen om aan te nemen dat woningbouw in een hoog stedelijk gebied ten koste gaat van sociale cohesie. Aspecten als sociale cohesie en verloedering kunnen overigens niet in een bestemmingsplan gereguleerd worden. In ons standpunt onder 3.2 en 4.2 zijn wij al ingegaan op de doelgroep en de vrees voor tijdelijke bewoning. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar.

Conclusie zienswijze 30.1:

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder de punten 2.3 en 2.4 achten wij deze zienswijze ongegrond.

Zienswijze 30.2: Geldend bestemmingsplan de Bergen

Reclamant geeft aan dat het geldende bestemmingsplan De Bergen de prullenbak in kan door medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 30.2:

Als een ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, wil dat niet zeggen dat er geen medewerking aan verleend kan worden. Dergelijke ontwikkelingen worden afzonderlijk beoordeeld. Daarbij zijn de kaders naast wet- en regelgeving, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede een goede ruimtelijke ordening. Deze ontwikkeling voldoet hier aan. Dit bestemmingsplan voorziet voor dit plangebied in een planologisch en juridisch kader ter vervanging van het voorheen geldende bestemmingsplan 'De Bergen'.

Conclusie zienswijze 30.2:

Gelet op het bovenstaande achten wij deze zienswijze ongegrond.

Zienswijze 30.3: Uitzicht

Reclamant geeft aan dat door dit plan vanuit de slaapkamer wordt uitgekeken op de hofbebouwing met een galerij op 10 meter afstand, met de daarbij behorende geluidsoverlast.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 30.3:

Reclamant woont op hetzelfde adres als de reclamant van zienswijze 29. Wat betreft het uitzicht met de daarbij behorende geluidsoverlast verwijzen wij korthedshalve naar ons standpunt onder punt 29.2.

Conclusie zienswijze 30.3:

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder punt 29.2 achten wij deze zienswijze ongegrond.

Zienswijze 30.4: Uitvoeringsprogramma voor De Bergen

Reclamant vraagt of nagedacht wordt over het uitvoeringsprogramma voor De Bergen waarin is aangegeven dat een bescheiden woningbouwontwikkeling denkbaar is en een doorsteek niet wenselijk is.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 30.4:

Hierover zijn we uitvoerig ingegaan in ons standpunt onder 2.1. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar.

Conclusie zienswijze 30.4:

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder punt 2.1 achten wij deze zienswijze ongegrond.

Ad 31. Berk&Kerkhof, namens een bewoner aan de Loudonlaan te Eindhoven.

Zienswijze 31.1: Aan huis verbonden beroep en detailhandel

Reclamant geeft aan dat in de regels opgenomen oppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep gezien de oppervlakte van de woningen te groot is, waardoor de woonfunctie niet meer overheerst. Daarnaast geeft reclamant aan dat detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis verwijderd zou moeten worden uit de regels en dat de begripsbepaling hierop dient wordt aangepast. Verder dient volgens reclamant een internetwinkel/webwinkel niet mogelijk gemaakt te worden op het middenterrein op de begane grond. Dergelijke activiteiten leiden tot extra en veel verkeers- en parkeerbewegingen in het woongebied.

Gemeentelijk standpunt 31.1:

De regeling met betrekking tot aan huis verbonden beroep is een standaardregeling die van toepassing is voor alle woningen binnen Eindhoven. Gelet op de definitiebepaling dient de woonfunctie in overwegende mate behouden te blijven. In de regels is in de betreffende bestemming een maximale maatvoering opgenomen voor de vloeroppervlakte (50m² en onder voorwaarden mag dat 75 m² bedragen). Daarmee is de aan huis verbonden beroep-regeling voor elke woning geschikt. Voor kleine woningen/appartementen is de maximale maatvoering van 50 m² inderdaad te groot, immers dan is er geen sprake meer van 'het in overwegende mate behouden van de woonfunctie'. Door de definitiebepaling is het kader voor kleinere woningen dan ook 'het in overwegende mate behouden van de woonfunctie'. Dit bestemmingsplan maakt ook grotere woningen mogelijk waarvoor de maximale vloeroppervlak juist relevant is. De regeling wordt niet aangepast.

Met betrekking tot detailhandel via internet wordt aangegeven dat detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis in een woonomgeving in algemene zin geacht wordt ruimtelijk aanvaardbaar te zijn. Niet is in te zien waarom dit in het onderhavige plangebied anders zou zijn. De ruimtelijke gevolgen hiervan zijn nihil dan wel uiterst beperkt.

Verder is in paragraaf 2.2 aangegeven dat artikel 4.1.1 sub c en sub d wordt verwijderd. In dit artikellid was o.a. detailhandel toegestaan. Dit is een afspraak die gemaakt is in het mediationtraject. Alleen de woonfunctie wordt nog op het middenterrein mogelijk gemaakt. Nu het plan is aangepast op dit punt, is dit aspect van deze zienswijze niet meer aan de orde.

Conclusie zienswijze 31.1:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze met betrekking tot de regeling aan-huis-verbonden beroep ongegrond. Voorzover de zienswijze ziet op het aspect detailhandel op het middengebied, wordt deze niet inhoudelijk behandeld omdat de functie detailhandel is komen te vervallen.

Zienswijze 31.2: Verbod verkoop Softdrugs

Reclamant wenst een expliciete verbodsbepaling van verkoop van softdrugs in het bestemmingsplan. Volgens reclamant leidt dat tot overlast en meer criminaliteit.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 31.2:

Verkoop van softdrugs is niet toegestaan. Hierin voorziet de Opiumwet. Een expliciete verbodsbepaling in het bestemmingsplan is niet nodig. Het is überhaupt niet mogelijk om een nieuwe coffeeshop te vestigen in het plangebied.

Conclusie zienswijze 31.2:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 31.3: Erfafscheiding

Reclamant vraagt om een degelijke erfafscheiding tussen zijn eigendom en het plangebied. Gevreesd wordt dat een maximale hoogte van 2 meter niet voldoende is. Verzocht wordt om een maximale hoogte van 2,5 meter op te nemen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 31.3:

Uit stedenbouwkundig oogpunt is een erfafscheiding van 2,5 meter in dit plangebied akkoord. De hoogte wordt in de regels aangepast.

Conclusie zienswijze 31.3:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. In de regels wordt een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter opgenomen voor erfafscheidingen.

Zienswijze 31.4: Gemeentelijk monument

Reclamant verzoekt om regels op te nemen in het bestemmingsplan inzake het laten verrichten van een bouwkundig onderzoek voor het pand van reclamant alvorens gestart wordt met werkzaamheden voor het bouwrijp maken.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 31.4:

Dit betreffen eventuele privaatrechtelijke afspraken tussen reclamant en de initiatiefnemer. Dergelijke bepalingen kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Overigens is het pand van reclamant niet in dit plangebied gelegen.

Conclusie zienswijze 31.4:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 31.5: Algemene afwijkingsregels

Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan te waarborgen dat de bouwwerken als bedoeld in artikel 8.1 sub c en sub e (van het ontwerp bestemmingsplan) niet kunnen worden gerealiseerd op de gronden waarop geen bouwvlak is gesitueerd en die in eigendom van reclamant zijn.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 31.5:

Er is sprake van toelatingsplanologie. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan niet verplicht tot bouwen. Daarnaast is het niet mogelijk om te bouwen op gronden van een ander zonder dat hiervoor toestemming is gegeven door de eigenaar van de gronden. Indien initiatiefnemer bouwwerken wil realiseren op de gronden van reclamant, is hiervoor dus toestemming vereist van reclamant. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid en dit kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Conclusie zienswijze 31.5:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 31.6: Parkeren

Reclamant geeft aan dat niet duidelijk is waarom geen parkeervergunningen in dit plangebied afgegeven kunnen worden en wil voorkomen dat derden die niets met het woongebied te maken hebben de beoogde parkeervoorzieningen bezet houden. Reclamant wenst als grondeigenaar van het beoogde parkeerterrein in het plangebied gekend te worden in de afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente Eindhoven.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 31.6:

Uit het gemeentelijk parkeerbeleid volgt dat bij nieuwe ontwikkelingen geen parkeervergunningen afgegeven worden in de openbare ruimte. De nieuwe ontwikkelingen dienen namelijk in beginsel op eigen terrein de parkeerbehoefte op te lossen. Dit gebied betreft eigen terrein en de parkeerplaatsen zijn niet openbaar. Derden mogen dus geen gebruik maken van deze parkeerplaatsen. Het parkeerterrein zal overigens door middel van toegangsregeling apparatuur toegankelijk zijn.

Reclamant heeft afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over de gronden van reclamant. Indien reclamant informatie wenst over de afspraken die de initiatiefnemer met de gemeente heeft gemaakt, dient reclamant deze bij de initiatiefnemer op te vragen.

Conclusie zienswijze 31.6:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 41.7: Geluid en wind

Reclamant geeft aan dat als gevolg van de realisering van het wooncomplex meer geluid en mogelijk wind(val) binnen het plangebied zal ontstaan. Het verdient volgens reclamant aanbeveling (gezien de opgedane ervaringen met de reeds gerealiseerde hogere bebouwing in het centrumgebied van Eindhoven) dat hiernaar vooraf onderzoek wordt gedaan.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 31.7:

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Op basis van artikel 3.1 Wro dient in het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening echter bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar te worden meegenomen in de afwegingen, indien aard of omvang van de bebouwing en van de omgeving hiertoe aanleiding geeft. In 2006 is de privaatrechtelijke norm NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' uitgekomen. Deze norm geeft richtlijnen (methodes) voor het uitvoeren van windtunnel- en CFD ('Computational Fluid Dynamics') onderzoek. De noodzaak tot een dergelijk onderzoek dient te worden bepaald aan de hand van het beslismodel uit de NEN 8100. Dergelijke onderzoeken worden gedaan bij bouwhoogtes van 30 meter of hoger. De bouwhoogte van het plan is met een bouwhoogte van maximaal 11 meter ruimschoots lager dan de maatgevende hoogte van 30 meter. Op basis hiervan is voor wat betreft het plangebied geen onderzoek met CFD of windtunnel noodzakelijk om het (wind)klimaat nauwkeurig en zorgvuldig te beoordelen. Daarnaast sluit deze hoogte aan bij de hoogtes in de omgeving. Windhinder wordt daarmee niet verwacht.

Wat betreft het aspect geluid zijn wij reeds ingegaan in ons standpunt onder 2.10. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar.

Conclusie zienswijze 31.7:

Gelet op het bovenstaande en onze overwegingen onder punt 2.10 achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 31.8: Duurzaamheid

Reclamant wil in de planregels gewaarborgd zien dat plaatsing van zonnepanelen of andere duurzame voorzieningen niet zijn toegestaan boven de toegestane maximale bouwhoogte.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 31.8:

In het bestemmingsplan zijn maximale bouwhoogtes opgenomen. Deze bouwhoogtes kunnen alleen worden overschreden door ondergeschikte bouwonderdelen. Dit is opgenomen in de wijze van meten met betrekking tot het meten van een bouwhoogte. De regels in het bestemmingsplan bieden voldoende waarborgen met betrekking tot de maximum bouwhoogte.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat we in het kader van onze duurzaamheidsambities juist duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen stimuleren.

Conclusie zienswijze 31.8:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad. 32 Henri van Abbe Stichting

Zienswijze 32.1 Behoud panden Willemstraat

De Stichting spreekt haar waardering uit voor de rehabilitatie van de bestaande panden aan de Willemstraat en geven aan dat dit bijzonder urgent en van groot belang is voor het behoud van karakter en uitstraling van dit deel

van de historische radiale structuur. Daarnaast wordt aangegeven dat ze begrijpen dat er voor het behoud van de panden aan de Willemstraat elders in het plan compensatie gezocht wordt, door in een hoge, maar in de stedelijke context passende, dichtheid te bouwen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 32.1:

De opmerkingen van de Henri van Abbe Stichting nemen wij voor kennisgeving aan.

Zienswijze 32.2 Doorsteek Willemstraat-Heilige Geeststraat

De doorsteek van de Willemstraat naar de Heilige Geeststraat wordt als positief beoordeeld. Aangegeven wordt als gevolg van een betere doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer zal de aantrekkelijkheid van dit deel van de binnenstad toenemen. Ook de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden om in het plan kleine winkels en/of ateliers te vestigen wordt toegejuicht. De uitwerking van dit (semi-)openbare gebied vereist nog wel grote zorgvuldigheid, met bijzondere aandacht voor groen en (sociale) veiligheid.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 32.2:

Naar aanleiding van het mediationtraject zijn een paar aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Ten behoeve van de veiligheid wordt de doorsteek niet openbaar toegankelijk gemaakt. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van omwonenden. Ook zijn de commerciële functies in het middengebied komen te vervallen. In het middengebied wordt alleen de functie wonen mogelijk gemaakt.

Zienswijze 32.3 Bebouwing Heilige Geeststraat

Aangegeven wordt dat met de bebouwing aan de Heilige Geeststraat op verantwoorde wijze een storend gat in de straatwand wordt gedicht.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 32.3:

De opmerkingen van de Henri van Abbe Stichting nemen wij voor kennisgeving aan.

Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Verbeelding

Op de verbeelding is de aanduiding 'onderdoorgang' vergroot zodat mee flexibiliteit ontstaat voor de situering van de onderdoorgang.

Regels

- De volgende begrippen worden toegevoegd, aangepast dan wel verwijderd in artikel 1 vanwege nieuw beleid en het inpassen van de bepalingen uit het paraplubestemmingsplan Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing:
 - toevoegen *artikel 1.7 actualisatie nota parkeernormen*: parkeernormen gepubliceerd op 3 oktober 2019 en in werking getreden op 4 oktober 2019.
 - toevoegen *artikel 1.9: bestaande situatie*: bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning; bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstellen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
 - toevoegen *artikel 1.27 huishouden*: een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is, die duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voeren.
 - toevoegen *artikel 1.29 kamerverhuur*: woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen afzonderlijke toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche/bad en/of toilet) buiten die onzelfstandige woonruimte.
 - wijzigen *artikel 1.37 woning/wooneenheid* in: *woning*: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. Een woonwagen wordt niet tot een woning gerekend.
 - verwijderen *artikel 1.32 nota parkeernormen 2016*.Door deze toevoegingen en verwijdering van de begripsbepalingen vernummen de overige begripsbepalingen.
- In zowel artikel 3.1 als 4.1.1 een sublid toevoegen onder 'met dien verstande dat', luidende: 'kamerverhuur niet is toegestaan, tenzij het een bestaande situatie betreft'. Dit sublid wordt toegevoegd vanwege het inpassen van de bepalingen uit het paraplubestemmingsplan Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing.
- Artikel 4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt aangepast in:
'Bijgebouwen
Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m².*
 - de maximum bouwhoogte van bijgebouwen, voor zover gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak', mag niet meer dan 3,5 m bedragen indien het plat wordt afgedekt; indien het dak wordt uitgevoerd in de vorm van een kap mag de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedragen;*Omdat geen grondgebonden woningen worden gerealiseerd is de aan- en uitbouwregeling niet van toepassing. Voor het realiseren van een fietsenberging is de regeling aangepast.
- Artikel 9.1 parkeereis, wijzigen in:
'Voorwaardelijke verplichting parkeren
 - Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels Actualisatie nota parkeernormen 2019 wordt gerealiseerd en in stand gehouden.*
 - Als de onder sub a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden'.*Dit artikel lid is aangepast omdat nieuw gemeentelijk parkeerbeleid geldt.

Toelichting

- Paragraaf 3.2.2 Ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is toegevoegd. Dit is nieuw rijksbeleid (in voorbereiding).
- In paragraaf 3.3 (Provinciaal beleid) is een nieuwe subparagraaf opgenomen over de (Brabantse) omgevingsvisie. Daarnaast wordt paragraaf 3.3.2 Verordening ruimte verwijderd en paragraaf 3.3.3 'Interim omgevingsverordening' opgenomen. Dit vanwege nieuw provinciaal beleid.
- Paragraaf 3.7 (Verkeer en parkeren) is geactualiseerd. Inmiddels geldt de Actualisatie nota parkeernormen 2019. Dit nieuwe parkeerbeleid is verwerkt in deze paragraaf.
- Paragraaf 3.8 (Groen) is geactualiseerd. Inmiddels geldt een nieuw Groenbeleidsplan. Dit nieuwe beleid is verwerkt in deze paragraaf.
- In hoofdstuk 4 is de nieuwe paragraaf 'Milieueffectrapportage' toegevoegd.
- Paragraaf 4.6 (Duurzaamheid) is geactualiseerd.

- Paragraaf 4.7 (Natuur) is geactualiseerd. Inmiddels is de Flora en Faunawet vervallen. De Wet natuurbescherming is nu het geldende kader en er heeft een actualisatie plaatsgevonden van het natuuronderzoek.
- Er is een aeriusberekening uitgevoerd voor stikstofdepositie. Deze rapportage is verwerkt in paragraaf 4.7.