



## Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)

### Inleiding

Voor de herontwikkeling van de locatie aan de Deken van Somerenstraat is een tender uitgeschreven. SDK Vastgoed heeft deze in 2017 gewonnen met hun plan Nieuw Bergen. Het plan bestaat uit maximaal 242 gestapelde woningen en 1.850 m<sup>2</sup> aan commerciële functies op de begane grond. Bestaande bebouwing wordt deels getransformeerd. Daarnaast vindt nieuwbouw plaats. Het parkeren wordt ondergronds opgelost. Door een aantrekkelijk woonmilieu en verblijfsklimaat te realiseren, zorgt deze herontwikkeling voor een opwaardering van de locatie en een actief en dynamisch district met een unieke uitstraling in Eindhoven en omgeving.

Het plan Nieuw Bergen past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat binnen de huidige bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' woningen en commerciële voorzieningen niet zijn toegestaan. Daarnaast is voor de nieuwbouw geen bouwvlak opgenomen. Daarom is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor het plan Nieuw Bergen is de participatie van bewoners en ondernemers vorm gegeven middels een regiegroep. In de regiegroep zijn verenigingen in de directe omgeving (omliggende vve's, buurtverenigingen), belangengroepen en individuele stakeholders vertegenwoordigd. Vertegenwoordigers van de Schrijversbuurt en de naastgelegen begraafplaats hebben niet deelgenomen aan de regiegroep omdat zij zich niet hebben aangemeld. Zij zijn door SDK Vastgoed op de hoogte gehouden middels nieuwsbrieven. Vanaf februari 2018 vergadert de regiegroep één keer in de maand. Afgelopen jaar zijn met betrekking tot het bestemmingsplan in overleg met de ontwikkelaar aspecten zoals bereikbaarheid, parkeren, windhinder, fijnstof, geluidsoverlast en groenvoorzieningen besproken. De regiegroep is erg tevreden met dit bestemmingsplan en heeft hierbij aangegeven dat dit bestemmingsplan de bestaande waarden in het geldende bestemmingsplan oppakt en koestert.

Gedurende de planvorming zijn verschillende partijen door SDK Vastgoed geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Zowel Trefpunt Groen, de Henri van Abbestichting en de stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven zijn positief over dit bestemmingsplan. Trefpunt Groen adviseert een aantal maatregelen door te voeren in het bouwplan (deze zijn benoemd in paragraaf 9.2 van de toelichting).



Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen (5 december 2019 t/m 15 januari 2020). Tijdens deze periode zijn 25 zienswijzen ingediend, waarvan 19 zienswijzen exact hetzelfde zijn. De zienswijzen zien vooral op toename van verkeer, parkeerdruk, minder bezonning, privacyverlies en geluidhinder. In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in de regels en op de verbeelding. Naar aanleiding van de zienswijzen is door Goudappel Coffeng een nader onderzoek uitgevoerd om de overlast van deze ontwikkeling door verkeer en parkeren in beeld te brengen. Dit onderzoek is verwerkt in de toelichting. De toelichting maakt geen onderdeel uit van de juridische regeling (de regels en verbeelding) van het bestemmingsplan. Aanpassingen in de toelichting worden daarom niet beschouwd als aanpassingen in het bestemmingsplan.

## ■ Wettelijke taak

### Doelstelling

Het bieden van een planologisch kader voor het realiseren van 242 woningen en 1.850 m<sup>2</sup> commerciële voorzieningen.

### Voorstel

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen 'VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)' ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan VI De Bergen (Deken van Somerenstraat) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80333-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

### Argumenten

#### *1.1. Reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk verklaren.*

Van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 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.

#### *2.1 De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard.*

De zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen 'VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)', ongegrond verklaard. De zienswijzen leiden dus niet tot het wijzigingen van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.



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

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website

pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80333-0301>

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

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

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

## **Kanttekeningen**

*3.1 Het bestemmingsplan loopt vooruit op de in voorbereiding zijnde verdichtingsvisie*

In de notitie 'De derde dimensie van een laagbouwstad, Hoogbouwvisie Eindhoven' (vastgesteld door de Raad in haar vergadering van 16 december 2008) is het hoogbouwbeleid van de gemeente Eindhoven vastgelegd. Het doel van de notitie is het vormen van een afwegingskader voor nieuwe hoogbouwprojecten. Volgens deze notitie wordt hoogbouw in Eindhoven onderscheiden in de volgende categorieën:

- M-categorie (15-45 m)
- L-categorie (45-75 m)
- XL-categorie (75-105m)
- XXL-categorie (hoger dan 105 meter)

Dit plangebied is aangeduid als laagbouwmilieu. Hoogbouw op deze locatie past niet binnen voornoemd beleid. In dit bestemmingsplan worden vier nieuwe gebouwen (hoogbouw) gerealiseerd die allen hoger zijn dan 15 meter, namelijk 25, 35, 45 en 70 meter. Drie bestaande gebouwen in het plangebied worden getransformeerd. Deze hebben al een bestaande hoogte van 20, 25 en 30 meter.

In Eindhoven is een enorme vraag naar woningen. Omdat Eindhoven geen mogelijkheid meer heeft om uit te breiden richting gemeentegrenzen, is het verdichten van de binnenstad één van de oplossingen. De in voorbereiding zijnde verdichtingsvisie zal o.a. nieuwe focusgebieden aanwijzen waar hoogbouw de ruimte krijgt en het openbaar gebied meer kwaliteit. Deze visie gaat over het gebied tussen Emmasingel, 18 Septemberplein, Vestdijk, Hertogstraat, Wal en Keizersgracht, de buurt Bergen en het Tramstraatkwartier (zgn 'Binnenstad plus'). Het is de planning dat uw raad in 2020 een besluit neemt over de verdichtingsvisie.

Voorgesteld wordt om van het bestaande hoogbouwbeleid af te wijken om de volgende redenen:



- Eindhoven heeft een enorme behoefte aan nieuwbouwwoningen. Verdichten van de binnenstad is één van de oplossingen.
- Eindhoven is aan het veranderen van een moderne, ambitieuze provinciestad naar een internationale, toonaangevende stad. Onze stad groeit meer en meer uit als het hart van Brainport Eindhoven, met een belangrijk rol voor de binnenstad. Hoogbouw is van belang om te kunnen groeien. Het biedt meer ruimte voor extra woningen, zorgt voor meer reuring en meer kwaliteit. Meer kwaliteit bereiken we door levendige en aantrekkelijke 'plinten' (begane grond van gebouwen), groene (binnen)plaatsen, uitstekende architectuur en aandacht voor duurzaamheid. Daarom is de verdichtingsvisie in voorbereiding.
- Op deze locatie is in 2017 een tender uitgeschreven voor herontwikkeling van deze locatie waarbij ingezet werd op een kwaliteitssprong, verdichting en veraangenaming van het centrumgebied, profilering van De Bergen als een dynamisch district en de stad zichtbaar vorm geven met betrekking tot de stedelijke ambities.
- Het huidige hoogbouwbeleid voor de 'Binnenstad plus' is niet meer toereikend. Het beleid uit 2008 past niet meer geheel binnen de ambitie van de gemeente ten aanzien van verdichting en hoogstedelijk wonen.
- Dit bestemmingsplan past binnen de in voorbereiding zijnde verdichtingsvisie. De Bergen maakt onderdeel uit van de 'Binnenstad plus'. Het plan realiseert een aantrekkelijk woonmilieu en verblijfsklimaat. Het anticipeert - door de toepassing van circa 1200 m<sup>2</sup> groen op maaiveld circa 2000 m<sup>2</sup> groene daken - op een groener centrum. Deze herontwikkeling zorgt voor een opwaardering van de locatie en een actief en dynamisch district met een unieke uitstraling in Eindhoven en omgeving.
- De realisatie van 242 woningen en 1.850 m<sup>2</sup> commerciële voorzieningen is gekoppeld aan de financiële haalbaarheid voor zowel de gemeente Eindhoven als initiatiefnemer. Indien SDK Vastgoed moet muteren in zijn ontwerp zal dit de haalbaarheid van het project onder druk zetten voor zowel de gemeente als SDK Vastgoed.

## Kosten

De Grexwet is van toepassing. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengt verhaald op de initiatiefnemer.

## Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website [www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen](http://www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen). In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 'VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)';
- Ingekomen zienswijzen;
- Nota van zienswijzen - bestemmingsplan 'VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)';

- ☐ 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 14 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 'VI De bergen (Deken van Somerenstraat)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1<sup>e</sup> lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 5 december 2019 tot en met woensdag 15 januari 2020 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van 25 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 VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)' 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 afwijkt van het bestaande hoogbouwbeleid om de redenen zoals genoemd in het raadsvoorstel;
- 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, Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en Herstelwet;

besluit:

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen 'VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)' ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan VI De Bergen (Deken van Somerenstraat) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:  
NL.IMRO.0772.80333-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is



gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;

- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 juni 2020.

J. Verbruggen, griffier.

# **Nota van zienswijzen**

**Bestemmingsplan 'VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)'**

gemeente Eindhoven  
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening  
Maart 2020

4814564



## **Colofon**

### **Uitgave**

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

### **Datum**

Maart 2020

## 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan 'VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)'. Het ontwerp bestemmingsplan en het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit van 26 november 2019 (inhoudende dat geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden voor het realiseren van 242 woningen en 1.850 m<sup>2</sup> commerciële voorzieningen voor de locatie aan de Deken van Somerenstraat) heeft van donderdag 5 december 2019 tot en met woensdag 15 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Eventuele bezwaren tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit kon ook gedurende voornoemde periode als zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingebracht worden.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de Staatscourant en in Groot Eindhoven van woensdag 4 december 2019 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn 25 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

## 2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)' zijn 25 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. In de zienswijzen zijn geen bezwaren tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit van 26 november 2019 ingebracht. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

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

1. **19 Bewoners van de Edenstraat**
2. **4 Bewoners en 1 eigenaar (niet zijnde bewoner) van de van de Grote Berg**
3. **Bewoner van de Don Boscostraat**

### **Ad 1. 19 Bewoners van de Edenstraat**

#### Algemeen

19 bewoners aan de Edenstraat hebben exact dezelfde zienswijze ingediend. Deze zienswijzen worden hieronder behandeld. Twee bewoners hebben nog een extra punt in zijn zienswijze opgenomen. Dit wordt onder d. en e. benoemd.

#### a. Verkeersontsluiting

Reclamanten geven aan dat het bestemmingsplan niet voorziet in een adequate verkeersontsluiting en zal leiden tot een grote verkeerstoename van en naar de binnenstad. Dit heeft grote gevolgen op het verkeer in de omliggende straten en met name de Edenstraat. Het gebrek aan een adequate verkeersontsluiting is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is dit in strijd met de mobiliteitsvisie 'Eindhoven op weg' omdat hierin de ambitie wordt uitgesproken over de afname van het autogebruik van, naar en binnen het centrum.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het actuele richtinggevende beleid voor mobiliteit is vastgesteld in de visie Eindhoven op weg, de actualisatie nota Parkeernormen 2019 en de Agenda Fiets 2016-2025. Hierin is de basis gelegd voor meer ruimte voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer in het centrum en een minder dominante positie voor de auto. Anticiperend hierop is als eerste stap de Nota Parkeernormen uit 2016 aangescherpt in 2019. Hierin zijn de minimum normen omgezet naar maximum normen. Voor ontwikkelingen binnen de Ring is daarbij het opstellen van een mobiliteitsplan verplicht gesteld, gericht op het zo veel mogelijk beperken van de parkeeropgave binnen de Ring. Door het beperken van de parkeeropgave en het uitsluiten van parkeervergunningen voor de nieuwe bewoners zorgt voor een stuk minder verkeersaantrekkende werking. Dit is in lijn met de mobiliteitsvisie 'Eindhoven op weg'.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is door Goudappel Coffeng een nader onderzoek uitgevoerd om de overlast van deze ontwikkeling door verkeer en parkeren in beeld te brengen. Uit dit onderzoek volgt dat de ontwikkeling Nieuw Bergen 661 verkeersbewegingen per etmaal (op werkdagbasis) zal genereren. Deze

verkeersbewegingen zijn berekend op basis van de CROW kencijfers. De verkeersgeneratie in de huidige situatie is sterk afhankelijk van het gebruik van de huidige openbare parkeerplaatsen die in het plangebied gelegen zijn. De huidige verkeersgeneratie is 507 verkeersbewegingen per etmaal (op werkdagbasis).

Theoretisch gezien betekent dit dat deze ontwikkeling tot een toename van 154 verkeersbewegingen (661-507) per etmaal zou leiden. Uit het onderzoek blijkt dat deze toename goed verwerkt kan worden op de Edenstraat en niet leidt tot knelpunten. Echter door de inzet van deelauto's, het toepassen van een lagere parkeernorm dan de landelijke kencijfers, de afsluiting van de Deken van Somerenstraat en de functies die komen te vervallen in het plangebied als gevolg van deze ontwikkeling, is de verwachting dat de verkeersgeneratie van de ontwikkeling een stuk lager zal liggen dan de theoretisch berekende 661 per etmaal. Naar alle waarschijnlijkheid zal juist geen sprake zijn van extra verkeersbewegingen op de Edenstraat.

Gelet op het bovenstaande is er door deze ontwikkeling (naar alle waarschijnlijkheid) geen sprake van extra toename van verkeer op de Edenstraat en de omliggende straten. Er is zorgvuldig bekeken wat de effecten van deze ontwikkeling zijn op het bestaande wegennet. Er is geen sprake van knelpunten en voldoet wat dit betreft aan een goede ruimtelijke ordening.

**b. Toelichting bestemmingsplan**

Volgens reclamanten wordt in het bestemmingsplan op de volgende punten weinig aandacht besteed aan autoverkeer:

1. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de 'verkeer aantrekkende werking' niet toeneemt omdat 'het project alleen toegankelijk zal zijn voor bestemmingsverkeer, welke zullen parkeren in een ondergrondse parkeergarage'. Hierbij wordt voorbij gegaan dat 162 parkeerplaatsen mogelijk worden gemaakt en minstens 162 voertuigen dagelijks over de Edenstraat zullen rijden. Verder is geen rekening gehouden met de commerciële voorzieningen die tot een toename van verkeer zullen leiden.
2. Het verdwijnen van het openbaar parkeerterrein kan niet afgestreept worden tegen de toename aan verkeer door deze ontwikkeling omdat de huidige parkerende auto's elders in de buurt gaan parkeren en het verminderen van maaiveld parkeren was al een beleidsdoel in de mobiliteitsvisie.
3. Het afsluiten van de Deken van Somerenstraat zal leiden tot het verplaatsen van verkeer, maar niet tot een afname van verkeer. Hiermee wordt het probleem verlegd.

***Gemeentelijk standpunt***

Voor de verkeersaantrekkende werking als gevolg van deze ontwikkeling verwijzen wij naar ons standpunt onder punt 2.a. In de berekening van de verkeersaantrekkende werking is in het onderzoek van Goudappel Coffeng ook rekening gehouden met de commerciële functies. Uit het onderzoek blijkt ook dat de verkeersgeneratie in de huidige situatie sterk afhankelijk is van het gebruik van de huidige openbare parkeerplaatsen die in het plangebied gelegen zijn. Op basis van ervaring van het onderzoeksbureau in eerdere studies en de centrumlocatie wordt in het onderzoek uitgegaan van de aanname dat een parkeerplek gemiddeld 4 keer per dag bezet wordt (de turnover). Daarmee komt de huidige verkeersgeneratie op 507 verkeersbewegingen per etmaal (op werkdagbasis). Dit aantal kan 'afgestreept' worden tegen de toekomstige verkeersbewegingen.

De huidige parkerende auto's zullen een andere parkeerlocatie moeten gaan zoeken elders in de stad of aan de rand van de stad. Dit verkeer zal dus verdwijnen uit deze omgeving. Het verminderen van maaiveldparkeren is een beleidsdoel met als achterliggende gedachte dat gekozen zal worden voor andere vormen van duurzame mobiliteit zoals de fiets, openbaar vervoer en P&R's aan de rand van de stad.

Het afsluiten van de Deken van Somerenstraat zal inderdaad leiden tot het verplaatsen van verkeer. Zoals hierboven aangegeven zullen de huidige parkerende auto's verplaatsen naar elders in de stad of aan de rand van de stad. Voor wat betreft de ouders die hun kind met de auto naar school brengen, zal het verkeer verplaatsen naar de Zwembadweg / Fredrik van Eedenplein waar een Kiss and ride strook aanwezig is. Het parkeerterrein de Rungraaf zal ook geschikt worden voor het halen en brengen van kinderen omdat daar in het plan een doorsteek gemaakt gaat worden voor voetgangers en fietsers naar de Deken van Somerenstraat. Aan de Deken van Somerenstraat zal een verkeersluwe veilige schoolomgeving ontstaan waar ouders te voet en met de fiets terecht kunnen.

Het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt in de toelichting (paragraaf 3.7 'Verkeer en parkeren') verwerkt en als bijlage bij de toelichting opgenomen.

c. Grote toename verkeer met daarbij behorende gevolgen

Deze ontwikkeling leidt tot een grote toename van verkeer met de daarbij behorende gevolgen op het gebied van veiligheid, milieu en geluid. Ook zonder deze ontwikkeling is de veiligheid een probleem op de Edenstraat.

*Gemeentelijk standpunt*

Hiervoor wordt verwezen naar ons standpunt onder punt 2.a. Hieruit blijkt dat (naar alle waarschijnlijkheid) geen sprake is van extra verkeer op de Edenstraat als gevolg van deze ontwikkeling. Indien wel sprake is van extra verkeer, dan is dit minimaal. Er is dan ook geen sprake van bijbehorende gevolgen op het gebied van milieu, veiligheid en geluid.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid op de Edenstraat en de omgeving (hetgeen losstaat van deze ontwikkeling) zijn we in gesprek met de school en de vertegenwoordigers uit de wijk.

d. Veiligheid Edenstraat

Reclamant geeft aan dat veel (zwaar) bouwverkeer over de Edenstraat rijdt. Reclamant vindt dat daarom afspraken gemaakt moeten worden over de gezondheid en veiligheid van de bewoners. Het is volgens reclamant bekend dat er veel en vaak te hard wordt gereden op de Edenstraat.

*Gemeentelijk standpunt*

Tijdens de bouwfase worden de werkzaamheden afgestemd met Team Bereikbaar Eindhoven. In schoolomgevingen wordt nog extra aandacht aan de veiligheid besteed. Bouwverkeer moet voldoen aan de wettelijke regels en eisen. Verder onderzoekt de gemeente momenteel de mogelijkheden om het bouwverkeer in de hele gemeente terug te dringen door gebruik te gaan maken van bouw hubs. Dit zit nog in een onderzoekfase.

e. Weinig handhaving snelheid

Reclamant geeft aan dat slecht op snelheid op de Edenstraat wordt gehandhaafd.

*Gemeentelijk standpunt*

Dit aspect heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op het gedrag van automobilisten op de Edenstraat.

**Conclusie zienswijzen 1**

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijzen ongegrond.

**Ad 2. 4 Bewoners en één eigenaar (niet zijnde bewoner) van de Grote Berg**

Algemeen

Vier bewoners en één eigenaar (niet zijnde bewoner) van appartementen aan de Grote Berg hebben gelijkluidende zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden hieronder samen behandeld. Één bewoner heeft een extra aspect in zijn zienswijze benoemd. Dit is samengevat onder punt e.

a. Zon- en daglichtinval

Reclamanten geven aan dat dit bestemmingsplan leidt tot de aantasting van zon- en daglichtinval in de woning en op het balkon.

*Gemeentelijk standpunt*

Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning of op een balkon. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. Deze beleidsruimte heeft de gemeente Eindhoven ingevuld door in 2017 de 'beleidsregels voor bezonning woningen' vast te stellen. Volgens deze beleidsregels is ten aanzien van zonlicht in de woning o.a. het volgende bepaald: *In de periode van 19 februari t/m 21 oktober moet minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer.*

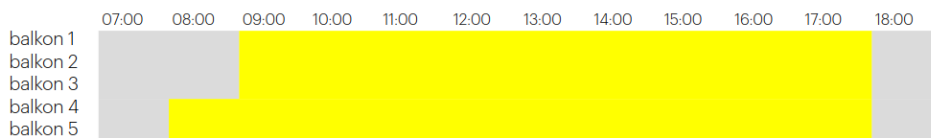
De ontwikkeling is voorzien aan de achterzijde van de appartementen. Hier zijn de slaapkamers van reclamanten gelegen. De regeling voor zonlicht in de woning is hier dus niet van toepassing.

In de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van zonlicht op het balkon is het volgende bepaald: *In de periode van 21 maart t/m 21 september moet minimaal 2 uur zonlicht aanwezig kunnen zijn op enig punt op het balkon. Zonlicht op het balkon mag in de nieuwe situatie in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen dan in de bestaande situatie.*

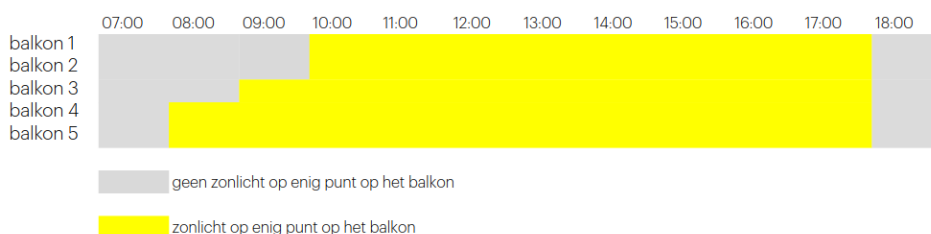
Naar aanleiding van de zienswijzen van de bewoners aan de Grote Berg is een gedetailleerd bezonningsonderzoek uitgevoerd voor deze appartementen. Dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van deze nota van zienswijzen. Uit dit onderzoek blijkt dat voor alle reclamanten aan de Grote Berg voldaan wordt aan de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot bezonning op het balkon. Op onderstaande afbeelding is weergegeven hoeveel zonlicht er op enig punt op het balkon per dag is voor de reclamanten aan de Grote Berg. Hieruit blijkt dat in drie gevallen er geen vermindering van zonlicht optreedt, in twee gevallen een vermindering van 1 uur. In plaats van 9 uur zonlicht op een dag, hebben ze 8 uur zonlicht op een dag. Deze vermindering blijft ver

beneden de 50%. Het gaat hier om een vermindering van zonlicht van circa 12% ten opzichte van de huidige situatie.

#### Huidige situatie



#### Nieuwe situatie



Gelet op het bovenstaande wordt voor de appartementen van reclamanten voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels voor bezonning van woningen en blijkt uit het bezonningsonderzoek dat in drie gevallen geen sprake is van vermindering van zonlicht, en in twee gevallen slechts een vermindering van circa 12%. Wij achten voor deze twee gevallen de vermindering van zonlicht op het balkon aanvaardbaar. Tevens kan hiermee geconcludeerd worden dat ook de aantasting van daglichtinval, als daar al sprake van is, aanvaardbaar is. Voor de andere drie gevallen is geen sprake van aantasting van zonlicht en daarmee ook niet van daglicht.

#### b. Privacy en uitzicht

Reclamanten geven aan dat de hoogbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt ten koste gaat van hun privacy en uitzicht. Een reclamant geeft daarbij nog aan dat hij MS patiënt is en rust in de slaapkamer erg belangrijk is. De nieuwbouw gaat ten koste van zijn rust.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Niet wordt tegengesproken dat de privacy van indiener in enige mate wordt aangetast en het uitzicht verandert. De huidige bebouwing is namelijk op een grotere afstand gelegen (circa 30 meter) en minder hoog dan de nieuwe bebouwing (gebouw 5 op onderstaande afbeelding). Daarnaast is het huidige gebouw tijdelijk in gebruik voor creatieve functies (kunstenaars met atelierruimte) en de nieuwe bebouwing (gebouw 5) voorziet in de functie wonen.



Het uitzicht van de balkons van reclamanten, gelegen aan de slaapkamers, ziet in de bestaande situatie op (zie ook onderstaande obliekfoto van het uitzicht):

- een parkeerterrein;
- de achterzijde van bestaande bebouwing;
- de brandweer.

Vanaf het parkeerterrein is in de huidige situatie direct zicht op het balkon. Hoewel mensen hier alleen hun auto parkeren, heeft dit ook al invloed op de privacy van reclamanten.



De afstand van het beoogde nieuwe gebouw 5 tot het balkon van reclamanten is circa 14 meter. De woonkamers met balkon van reclamanten zijn gelegen aan de Grote Berg; hierop heeft de beoogde ontwikkeling geen invloed. De bouwhoogte van gebouw 5 is maximaal 25 meter, de maximum goothoogte varieert van twee tot vijf bouwlagen. Het plangebied bevindt zich echter in een hoog stedelijk gebied met een sterke functiemenging. In een hoog stedelijk gebied staat bebouwing dicht op elkaar. Een afstand van 14 meter tussen de balkons van reclamanten en het beoogde nieuwe gebouw (gebouw 5), waarbij de hoogte van dit gebouw varieert is op deze locatie acceptabel.

Het plangebied is een herstructureringslocatie waarbij ingezet is op het realiseren van een kwaliteitssprong, verdichting en veraangenaming van het centrumgebied. Het bestaand binnengebied transformeert van een diffuus parkeerterrein in een hoogwaardig, stedelijk gebied met verblijfskwaliteit, waarbij de inrichting van het maaiveld maar ook de dakvlakken zorgen voor vergroening. Dit bevordert een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor de omgeving.



Verder is er krapte op de woningmarkt. In de gemeente bestaat een grote behoefte aan woningen. Deze ontwikkeling voorziet o.a. in 242 woningen.

Gelet op de bestaande situatie en bovengenoemde argumenten vinden wij niet dat sprake is van een zodanige aantasting van de privacy en het uitzicht van reclamanten dat hieraan een doorslaggevend gewicht toegekend moet worden. Hierbij is mede in aanmerking genomen dat een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is aan het wonen in een hoog stedelijk gebied. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat geen recht op blijvend uitzicht bestaat. Met betrekking tot de vrees dat de nieuwbouw ten koste gaat van de rust van reclamant wordt nog opgemerkt dat wij in een hoog stedelijk gebied meer omgevingsgeluid aanvaardbaar achten dan in rustige woonwijken.

c. Geluidoverlast, overlast bouwverkeer en hinder

Reclamanten geven aan dat dit bestemmingsplan leidt tot geluidoverlast en overlast van het bouwverkeer. Één reclamant geeft aan dat dat hij zakelijk gezien hinder ondervindt omdat geen of minder klanten zijn zaak aan de Grote Berg kan bereiken.

*Gemeentelijk standpunt*

Door deze ontwikkeling kan sprake zijn van meer omgevingsgeluiden, omdat het gebied wordt ingericht als woon- en leefmilieu. Maar de herstructurering van deze locatie naar wonen met commerciële voorzieningen in hoog stedelijk gebied is niet vreemd. Daarbij achten wij in een hoog stedelijk gebied meer omgevingsgeluid aanvaardbaar dan in rustige woonwijken. Het realiseren van bouwprojecten kan altijd tot overlast leiden van bouwverkeer. Deze overlast is van tijdelijke aard.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de aannemer ter voorbereiding van de bouw altijd afstemming zoekt met direct belanghebbende. Welke geluid reducerende maatregelen kunnen worden toegepast wordt in afstemming met stakeholders en belanghebbenden bepaald. Het minimaliseren van overlast is ook één van de uitgangspunten voor de aannemer.

In de bereikbaarheid van de zaak van reclamant aan de Grote Berg verandert niets. De ontwikkeling heeft geen invloed op (het verkeer op) de Grote Berg. Ook de privé-parkeerplaatsen blijven op dezelfde manier toegankelijk.

d. Privé-parkeerplaats

Reclamanten maken zich zorgen over hun privé-parkeerplaats en de afscheiding hiervan omdat dit direct grenst aan de bouwplaats.

*Gemeentelijk standpunt*

De privé-parkeerplaats blijft op dezelfde manier toegankelijk zoals in de huidige situatie. Zie ook onderstaande afbeelding. Het blauw omlijnd gedeelte is de privé parkeerplaats voor de bewoners. Hierin verandert niets. Op onderstaande afbeelding is ook het bouwvlak dat dicht tegen het parkeerterrein ligt, in rood opgenomen. De erfafscheiding blijft staan.



e. Waardevermindering appartement

Een reclamant vreest dat de nieuwbouw leidt tot waardevermindering van zijn appartement.

*Gemeentelijk standpunt*

Eventuele waardevermindering (planschade) van het appartement van reclamant is een aparte procedure. Indien reclamant van mening is dat door vaststelling van dit bestemmingsplan schade wordt geleden, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend. Dit verzoek kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Op de internetsite van de gemeente Eindhoven (<https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/bestemmingsplannen-ruimtelijke-plannen/vergoeding-bij-planschade> of in de zoekopdracht 'planschade' invoeren) wordt uitgelegd hoe dit verzoek kan worden ingediend.

**Conclusie zienswijzen 2**

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijzen ongegrond.

**Ad. 3. Bewoner van de Don Boscostraat**

a. Algemeen

Reclamant geeft aan dat dit bestemmingsplan in de basis een verrijking is van het bestaande gebied.

*Gemeentelijk standpunt*

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

b. Parkeren

Reclamant geeft aan dat de berekening van de parkeernorm fictief is en de parkeerdruk daardoor toeneemt. Verder is niet duidelijk waar de bezoekers van de horeca kunnen parkeren.

Daarnaast geeft reclamant aan dat voorbij wordt gegaan aan de parkeerbehoeften in de bestaande buurt. Deze komen sterk onder druk te staan. Door het verdwijnen van openbare parkeerplaatsen worden ook de parkeermogelijkheden van de vergunninghouders sterk beperkt. Ook dient rekening gehouden te worden met de parkeerbehoeften van school- en kantoorpersoneel in de buurt. Een onafhankelijk rapport naar de parkeergevolgen voor de bestaande buurt ontbreekt om inzicht te krijgen in de behoefte en de parkeereisen voor de buurt.

Reclamant geeft aan dat onvoldoende inzicht is in de verkeersstromen door afsluiting van de Deken van Somerenstraat, aanpassing van de Grote Berg en onduidelijkheid over de ingang van de parkeergarage. De school veroorzaakt veel verkeersoverlast door ouders die hun kinderen naar school brengen. Verder geeft reclamant aan dat de school en kinderdagopvang voor veel geluidsoverlast zorgen in de buurt. Het geluid van het extra verkeer zorgt voor meer belasting voor de buurt.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Er bestaan geen landelijk voorgeschreven normen voor parkeren. Wel zijn er landelijke richtlijnen voor de hoogte en het toepassen van parkeerkencijfers. Deze zijn opgenomen in de CROW publicatie 317 'Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie'. De gemeente Eindhoven hanteert deze richtlijnen, in combinatie met haar eigen onderzoek en inzichten naar de parkeervraag als insteek voor een genuanceerde vaststelling van haar parkeernormen. Deze parkeernormen zijn opgenomen in de Actualisatie nota parkeernormen 2019. Voorheen waren deze opgenomen in de Nota parkeernormen 2016. In dit plan is nog uitgegaan van de normen die waren opgenomen in de Nota Parkeernormen 2016. In de Actualisatie nota parkeernormen 2019 is een overgangsregeling opgenomen dat bepaald dat tot een jaar na inwerkingtreding van de nieuwe parkeernormen (dat wil zeggen tot 3 oktober 2020) voor lopende initiatieven een vergunningaanvraag kan worden ingediend waarbij de initiatiefnemer kan kiezen voor het toepassen van de Nota parkeernormen 2016.

In dit plan is eerst de normatieve parkeerbehoefte bepaald. Deze behoefte is verlaagd door het toepassen van de toets dubbelgebruik en het gebruik van deelauto's. Hierdoor is de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling 167 parkeerplaatsen. In de toelichting in paragraaf 3.7 is dit uitvoerig beschreven.

In de berekening van de parkeerbehoefte conform de Nota parkeernormen 2016 is ook bezoekersparkeren voor horeca opgenomen. In de parkeergarage kunnen de bezoekers van de horecavoorziening terecht.

De parkeerdruk in alle betaald parkeergebieden wordt jaarlijks onderzocht. De effecten van het verdwijnen van de parkeerplaatsen zijn in beeld gebracht. Hieruit is gebleken dat de parkeerdruk in de omliggende straten voldoende ruimte biedt om de vervallen parkeerplaatsen op te vangen. Op het parkeerterrein de Rungraaf (dit ligt tegen het plangebied aan) is per 1 februari 2020 het dagtarief verwijderd. Dit betekent dat daar veel minder bezoekers van het centrum zullen parkeren. Vergunninghouders van het gebied Don Boscostraat kunnen na het opheffen van het parkeerterrein aan de Deken van Somerenstraat met hun vergunning ook terecht op het parkeerterrein de Rungraaf. De door reclamant genoemde appartementen hebben overigens een privé parkeerterrein, waar gebruik van gemaakt dient te worden.

Alle ontwikkelingen in Eindhoven dienen, voor de opvang van de eigen parkeerbehoefte, te zorgen voor een goede parkeeroplossing volgens het geldend parkeerbeleid.

Bestaande parkeertekorten mogen hierin niet worden meegenomen.

Wat betreft de parkeerbehoefte van de school verandert niets. Met de school is afgestemd dat het halen en brengen van de kinderen gaat verplaatsen naar het Frederik van Eedenplein en het parkeerterrein de Rungraaf (waar een doorsteek wordt gerealiseerd). De kantoren komen te vervallen waardoor deze parkeerbehoefte verdwijnt.

Door Goudappel Coffeng is een nader onderzoek uitgevoerd om de overlast van verkeer en parkeren door deze ontwikkeling in beeld te brengen. Voor de inhoud hiervan en onze reactie verwijzen wij naar ons standpunt onder 2.a. Met betrekking tot de reactie over geluid, verwijzen we naar ons standpunt onder punt 2.c.

Verder merken wij nog op dat we in overleg met de school zijn om de verkeersstromen in beeld te brengen en beter te organiseren. Het grootste gedeelte van de Deken van Somerenstraat wordt geheel autovrij waardoor er een veilige situatie voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) ontstaat. De ingang van de parkeergarage bevindt zich vooraan de Deken van Somerenstraat. De Deken van Somerenstraat wordt afgesloten voor (doorgaand) verkeer waardoor het verkeer zich zal concentreren op de Edenstraat. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeersstromen op de Grote Berg.

### **Conclusie zienswijze 3**

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Bijlage: Bezonningsstudie

**M  
V  
R  
D  
V**

maart 2020

# **Bezonning** Nieuw Bergen

with SDK



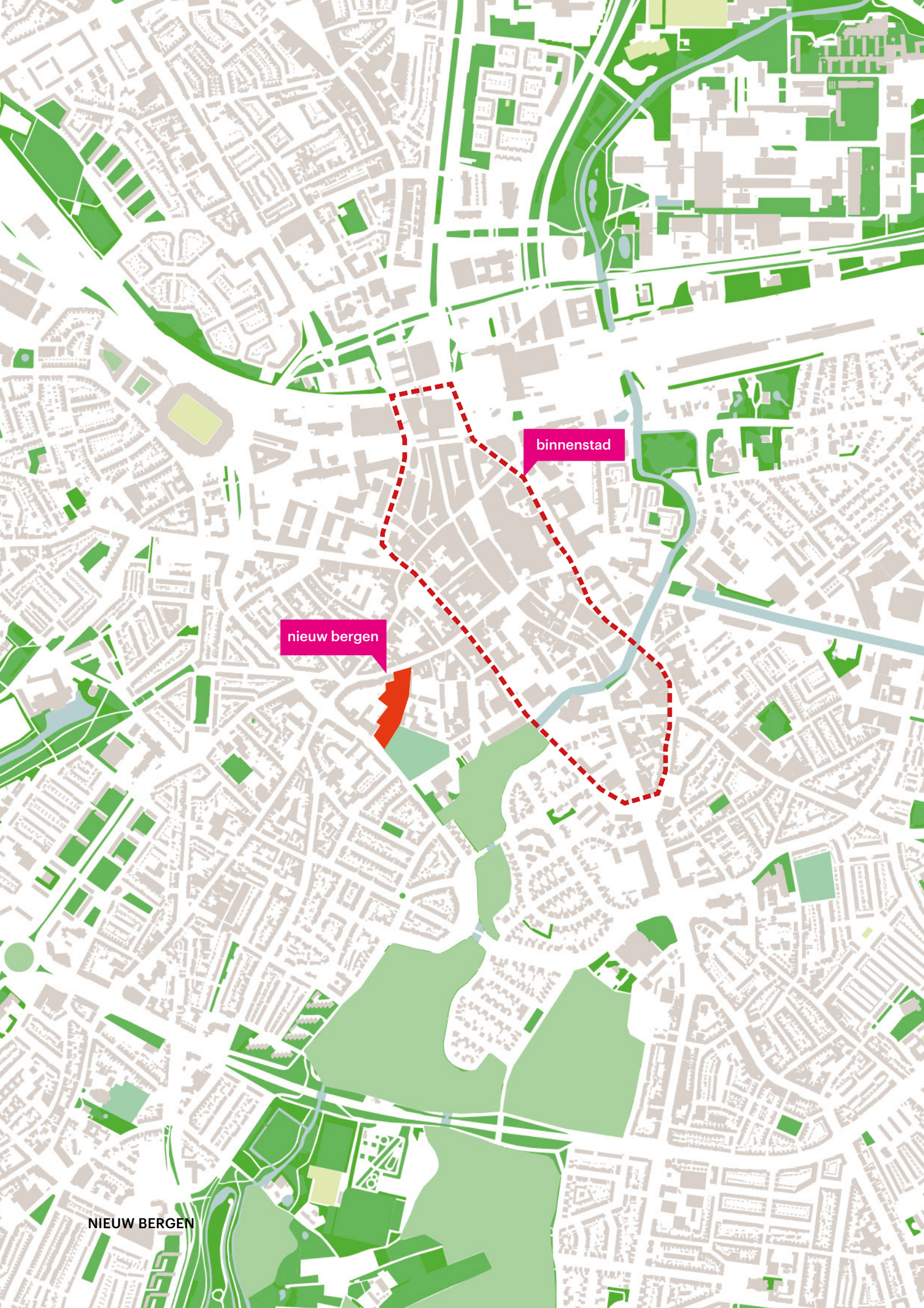
# Bezonning Nieuw Bergen

|          |                        |           |
|----------|------------------------|-----------|
| <b>1</b> | Beleid                 | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | Vergelijking situaties | <b>9</b>  |
| <b>3</b> | Conclusie              | <b>19</b> |

# Beleid



1



binnenstad

nieuw bergen

NIEUW BERGEN



# Beleidsregels bezonning

Gemeente Eindhoven heeft beleidsregels opgesteld ten aanzien van bezonning van woningen (gemeenteblad van Eindhoven 2017, nr.009). In dit document wordt inzichtelijk gemaakt hoe het plan Nieuw Bergen zich verhoudt tot deze regels.

## Voldoet het plan Nieuw Bergen aan de beleidsregels voor zonlicht op het balkon?

Het plangebied Nieuw Bergen ligt buiten de binnenstad zoals deze in het beleidsdocument is aangegeven (zie linker pagina), wat betekent dat de regel van toepassing is op Nieuw Bergen.

De regel bestaat uit twee delen:

A: minimaal 2 uur zon op het balkon

B: zonlicht mag in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen

Door een vergelijking te maken tussen de huidige en de nieuwe situatie zullen we het plan toetsen aan het beleid.

### **2. Zonlicht in de tuin of op balkon (geen inpandig balkon of loggia)**

*Zonlicht valt in de periode van 21 maart t/m 21 september minimaal 2 uur op enig punt in de achtertuin of op het balkon. Zonlicht in de tuin of op het balkon mag in de nieuwe situatie in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen ten opzichte van de bestaande situatie. Deze periode vloeit voort uit het gegeven dat buiten verblijven in de tuin/balkon pas waarde krijgt wanneer de temperatuur het buiten verblijven aangenaam maakt.*

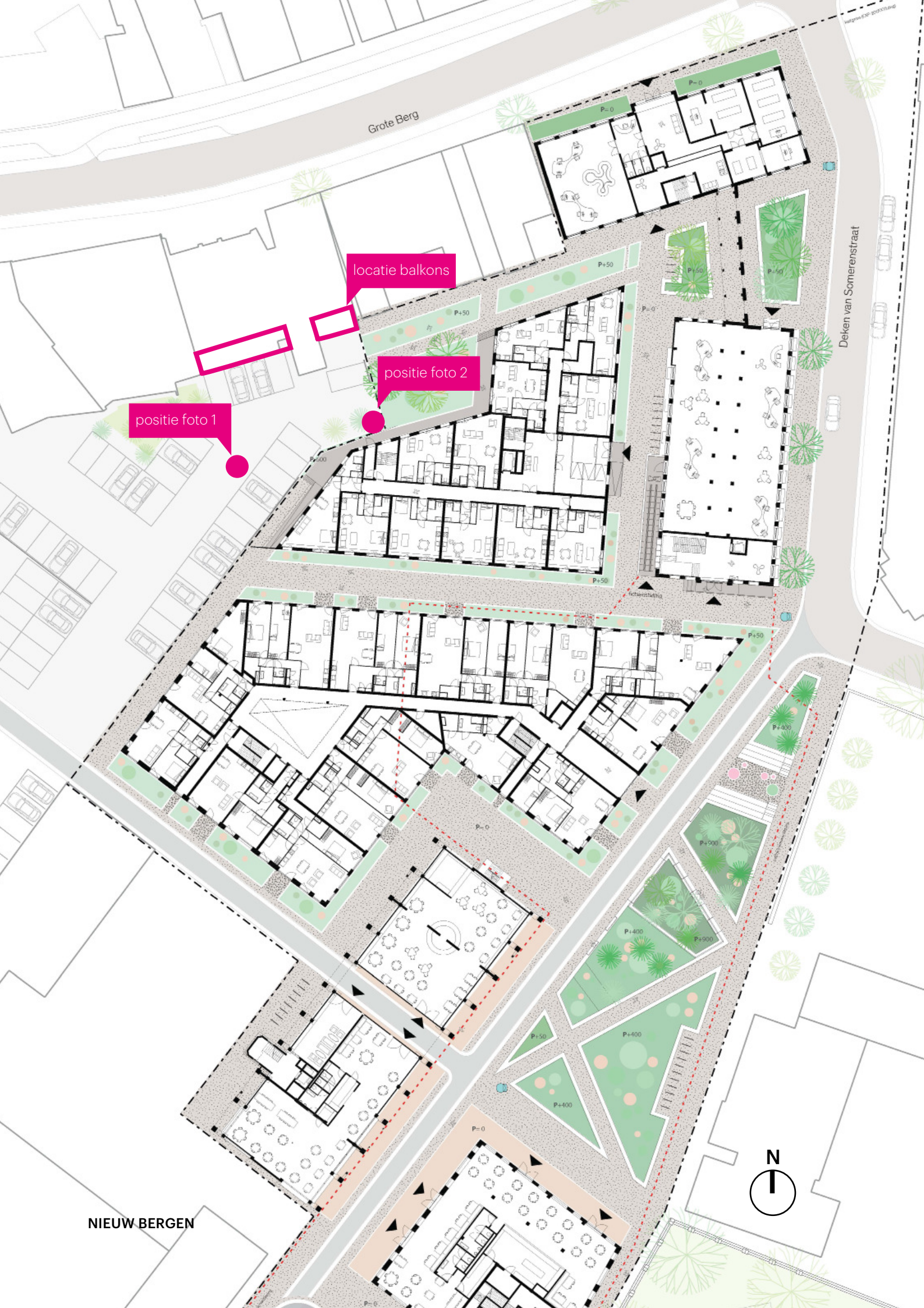
### **Voorwaarden**

*- Regels gelden niet voor de binnenstad (zie onderstaande kaart): centrum-stedelijke belangen prevaleren in de binnenstad boven de belangen van een vermindering van de bezonning bij de woonfunctie;  
- Groenvoorziening wordt niet meegerekend in de bezonning;  
- Zonlichtinval wordt getoetst t.o.v. de huidige bouwkundige situatie, inclusief gebouwde erfafscheidingen, bij- en aanbouwen;  
- Indien in de huidige situatie, niet zijnde de binnenstad, niet voldaan wordt aan bovenstaande zonlichtnormen dan mag de situatie qua bezonning in de nieuwe situatie niet verslechteren in de woonkamer en tuin/balkon*

[https://www.eindhoven.nl/sites/default/files/2017-06/2017.009%20Gemeenteblad%20Beleidsregels%20voor%20bezonning%20woningen\\_2.pdf](https://www.eindhoven.nl/sites/default/files/2017-06/2017.009%20Gemeenteblad%20Beleidsregels%20voor%20bezonning%20woningen_2.pdf)

# Vergelijking situaties

**2**



Grote Berg

locatie balkons

positie foto 2

positie foto 1

Deken van Somenstraat

NIEUW BERGEN





# Locatie balkons

Aan de noordwestzijde van het plangebied Nieuw Bergen staat een woongebouw waarvan vijf bewoners hun zienswijze op het bestemmingsplan VI De Bergen (Deken van Somerenstraat) kenbaar hebben gemaakt.

De vijf balkons van deze bewoners zijn in dit document getoetst aan het beleid voor bezonning van woningen.



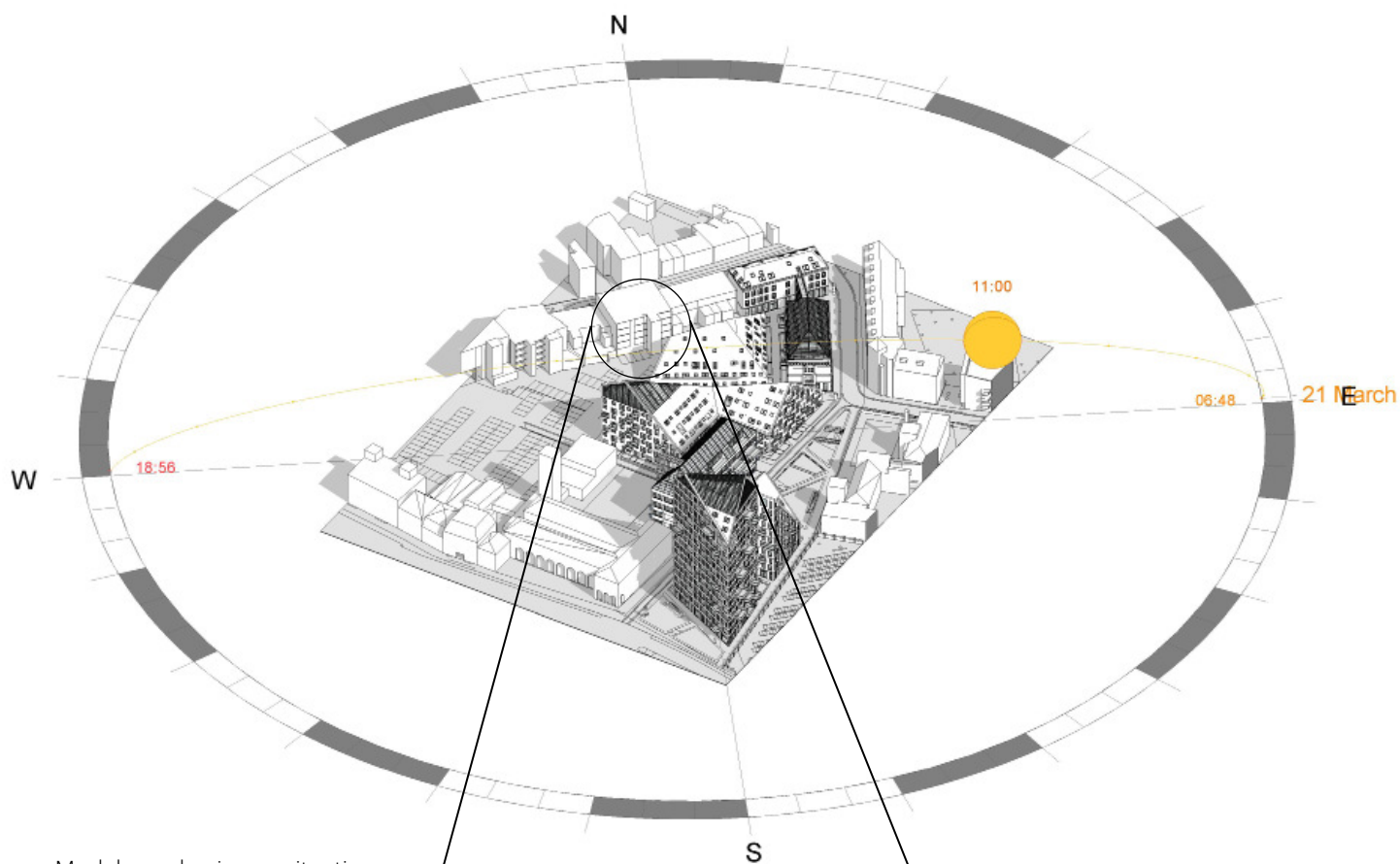
**foto 1**

Balkons 1 en 2 zijn gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, balkon 3 en 4 op de derde verdieping.



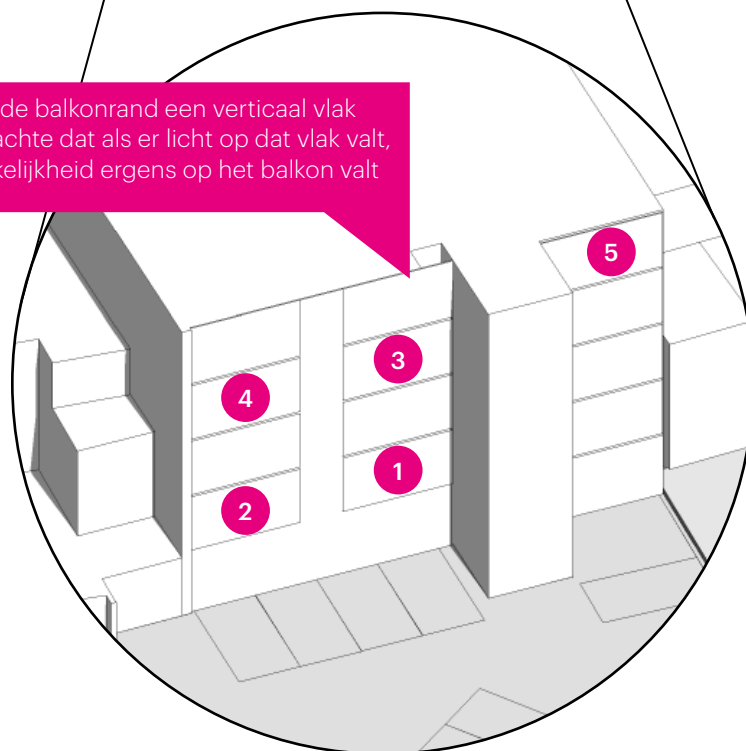
**foto 2**

Balkon 5 is gelegen op de vierde verdieping.



Model van de nieuwe situatie

In het model is op de balkonrand een verticaal vlak gezet met de gedachte dat als er licht op dat vlak valt, dat licht in de werkelijkheid ergens op het balkon valt



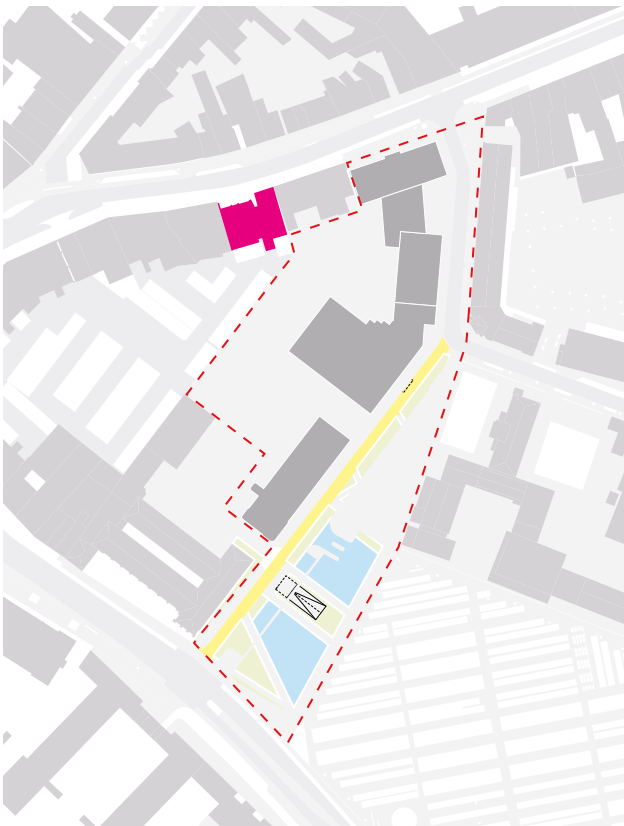
Getoetste balkons in het model



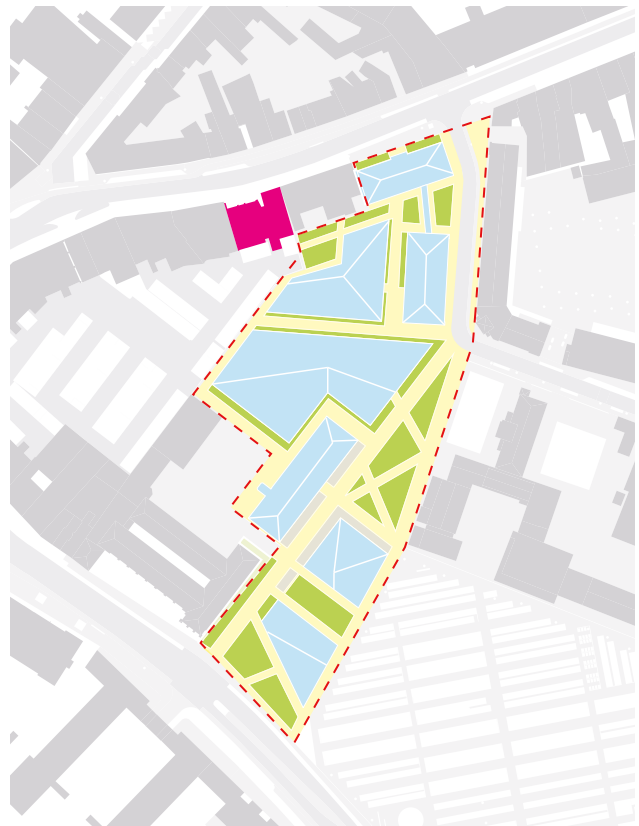
# Methode

De toetsdag is 21 maart / 21 september; dat zijn de dagen waarop de meeste vermindering van zonlicht op het balkon te verwachten is. Als het plan op deze dagen voldoet aan het beleid dan zal dit ook voor de overige dagen in deze periode gelden. Op deze dagen komt de zon op om 6:48u en gaat onder om 18:58u.

Voor de huidige en de nieuwe situatie zijn er beelden gemaakt met intervallen van 1 uur tussen 07:00u en 18:00u. Op ieder beeld is te zien of op de balkons wel of geen zon valt. De resultaten van beide situaties zijn in een tabel gezet.

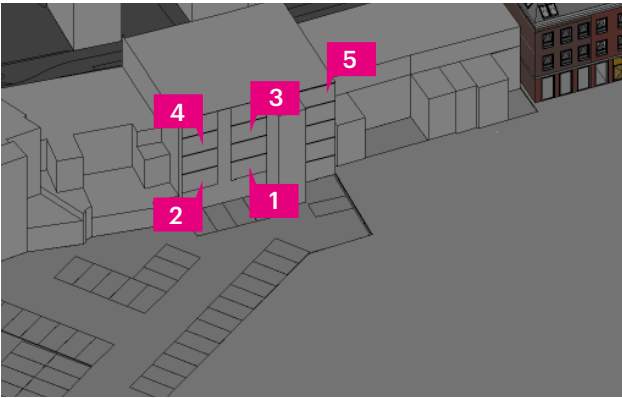


Huidige situatie

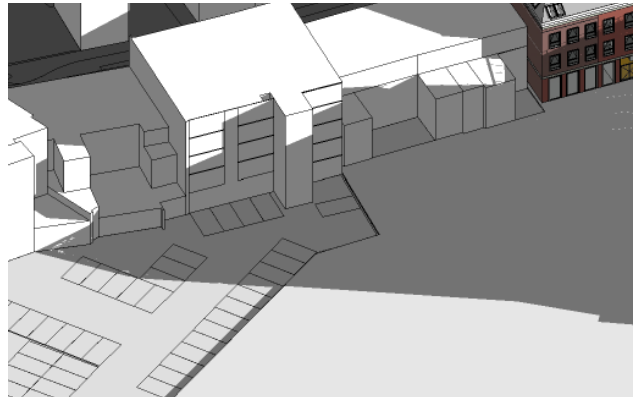


Nieuwe situatie

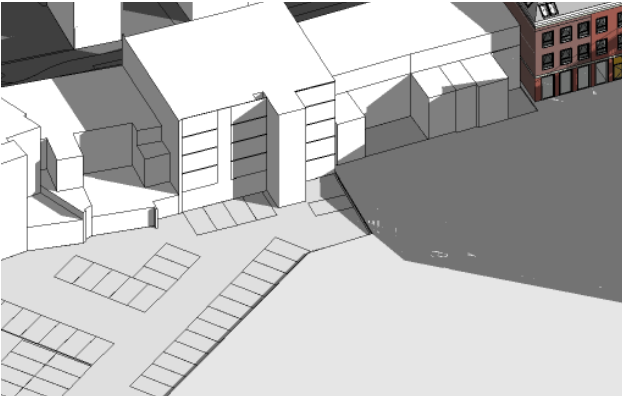
# Huidige situatie



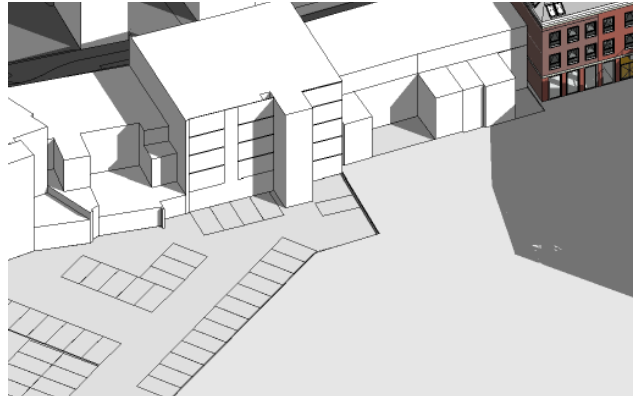
07:00 uur



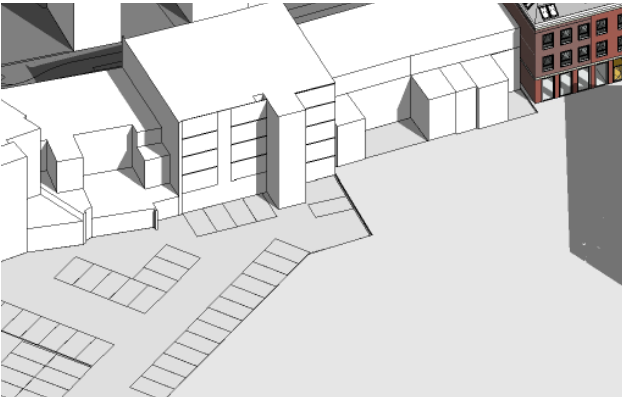
08:00 uur



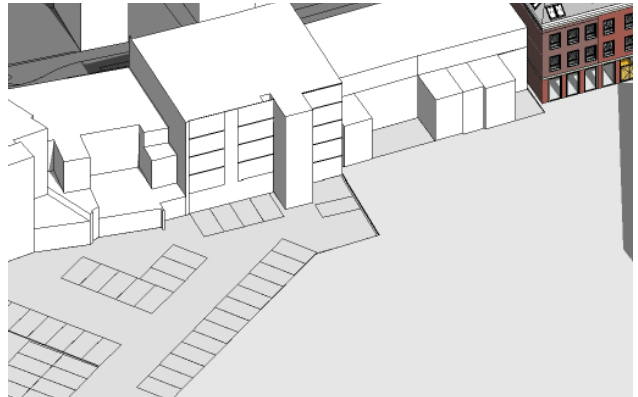
09:00 uur



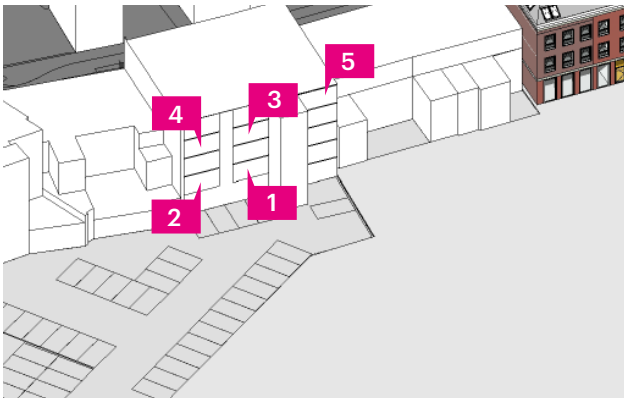
10:00 uur



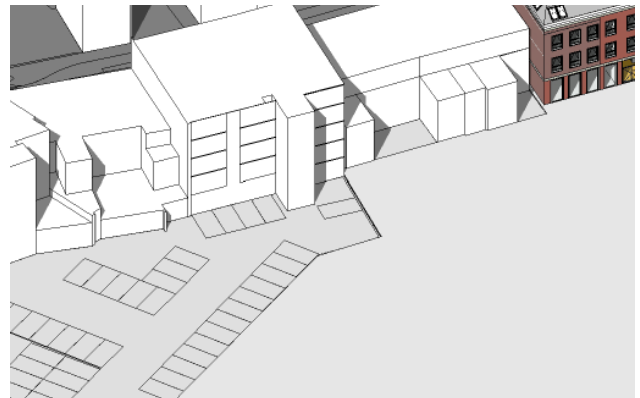
11:00 uur



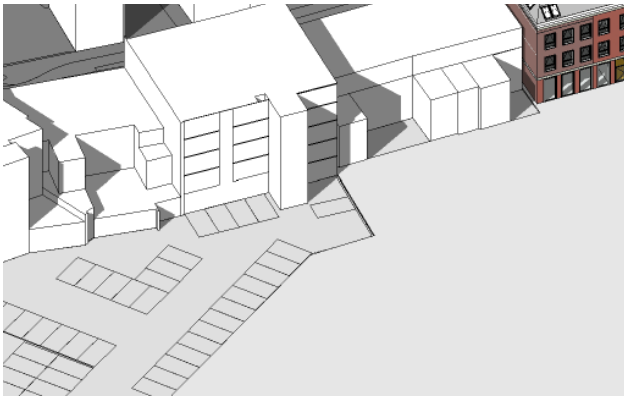
12:00 uur



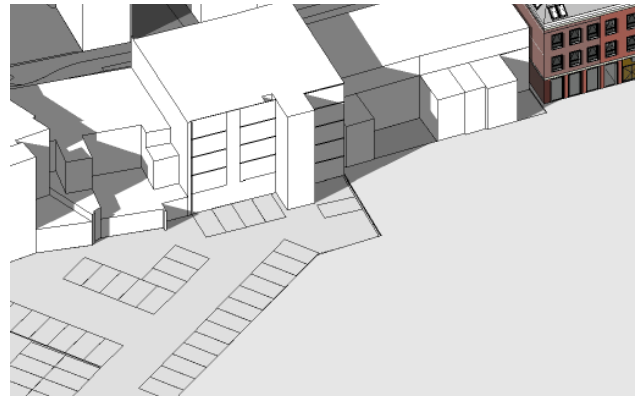
13:00 uur



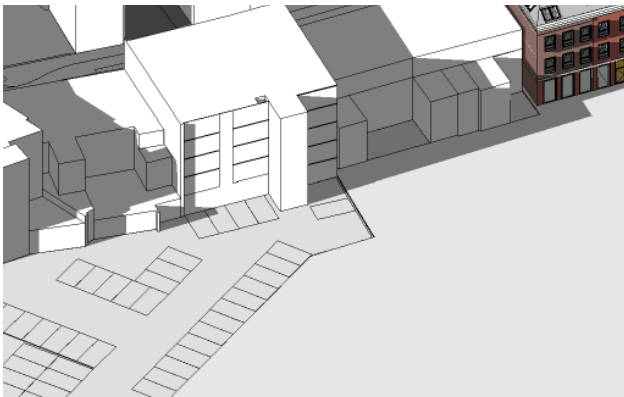
14:00 uur



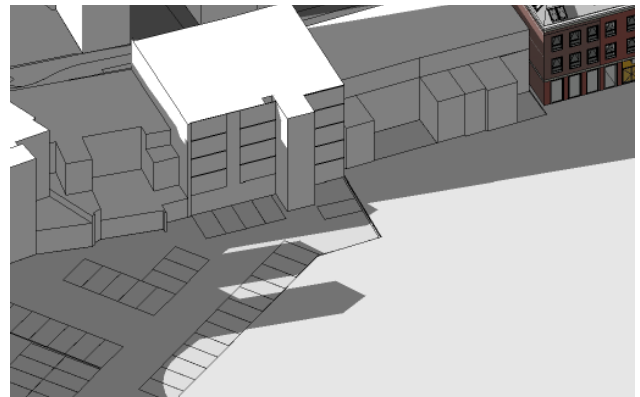
15:00 uur



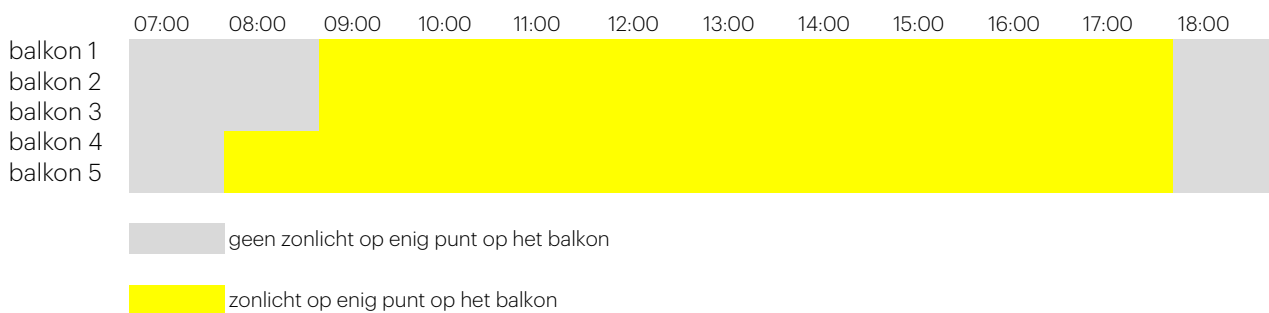
16:00 uur



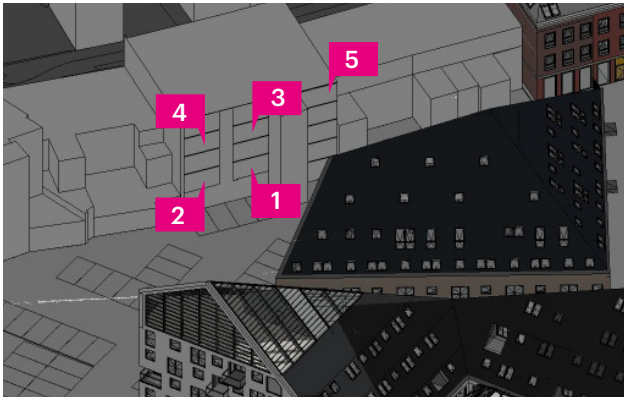
17:00 uur



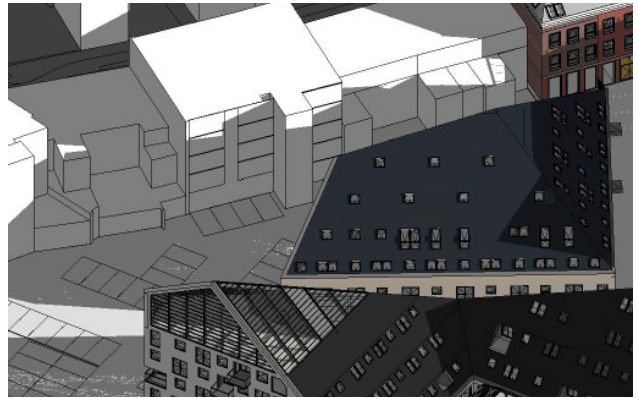
18:00 uur



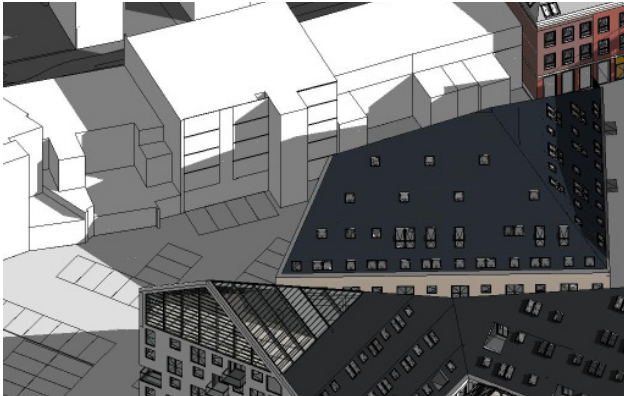
# Nieuwe situatie



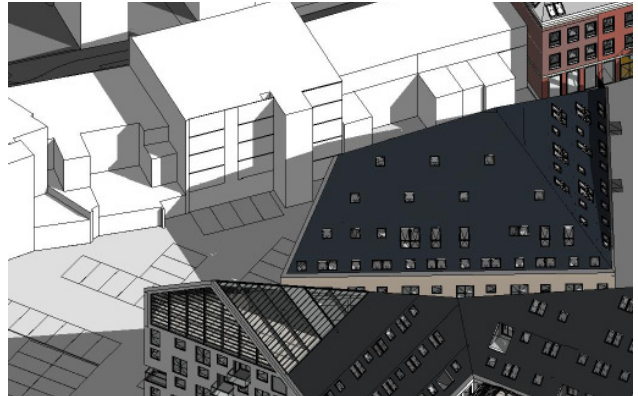
07:00 uur



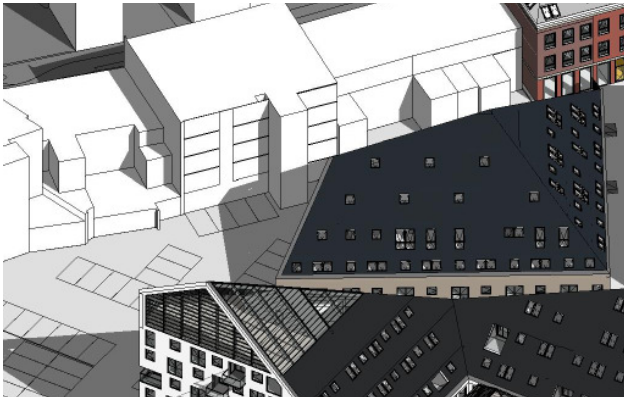
08:00 uur



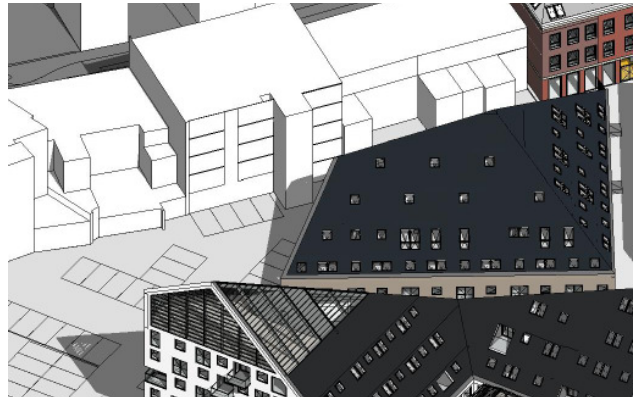
09:00 uur



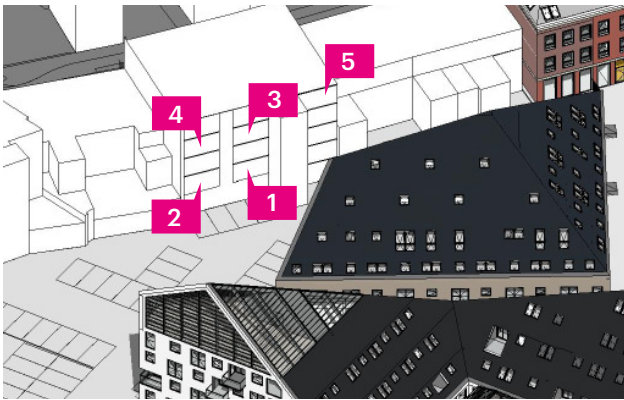
10:00 uur



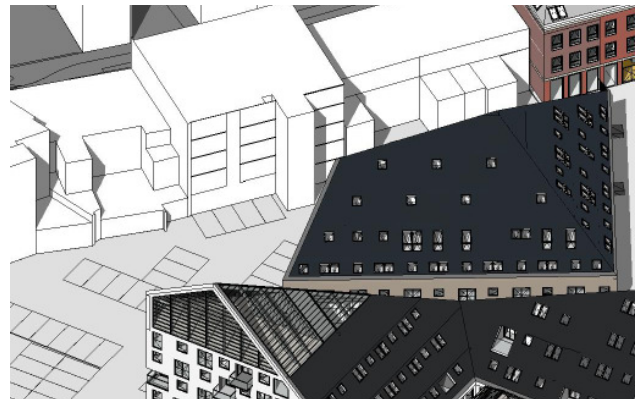
11:00 uur



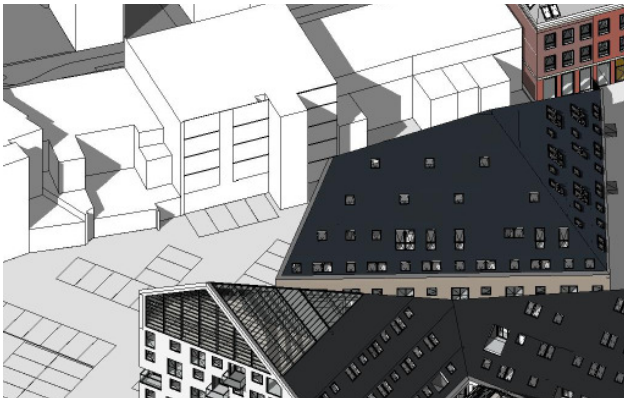
12:00 uur



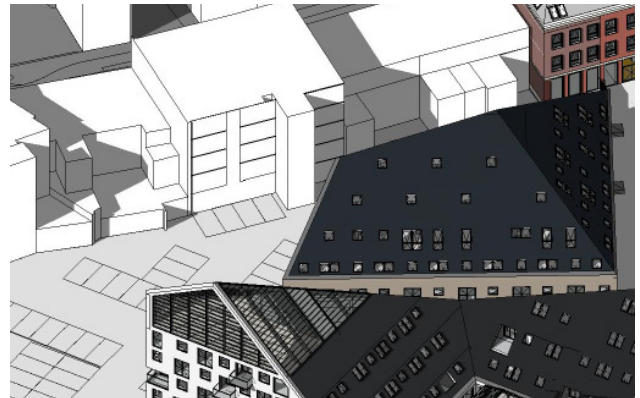
13:00 uur



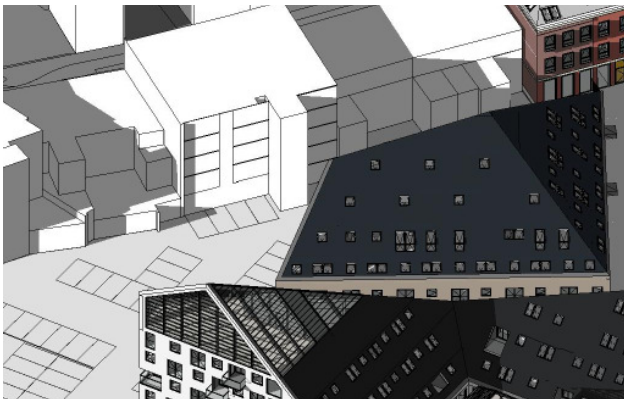
14:00 uur



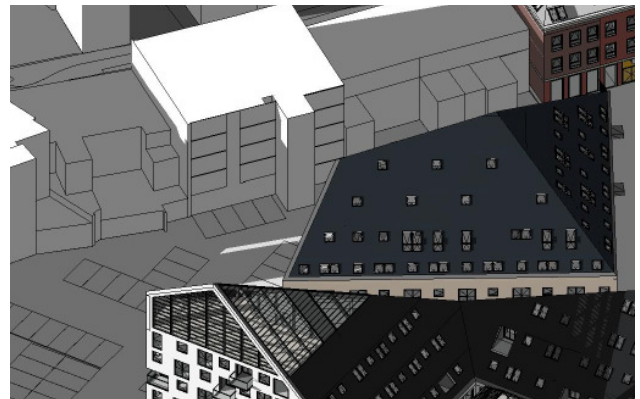
15:00 uur



16:00 uur



17:00 uur



18:00 uur

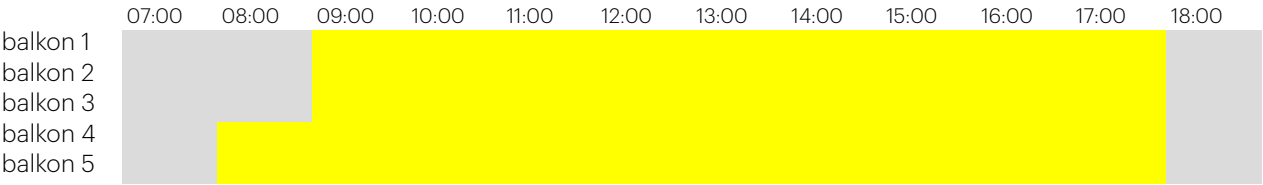


# Conclusie

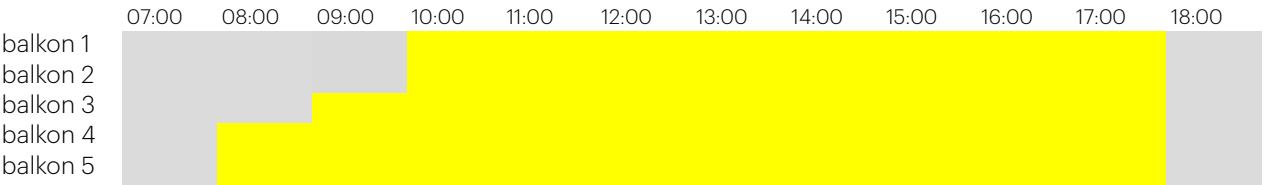
**3**



Huidige situatie



Nieuwe situatie



geen zonlicht op enig punt op het balkon

zonlicht op enig punt op het balkon

# Conclusie

## A: Minimaal 2 uur zon op balkons:

Voor zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie valt er gedurende meer dan 2 uur zonlicht op het balkon.

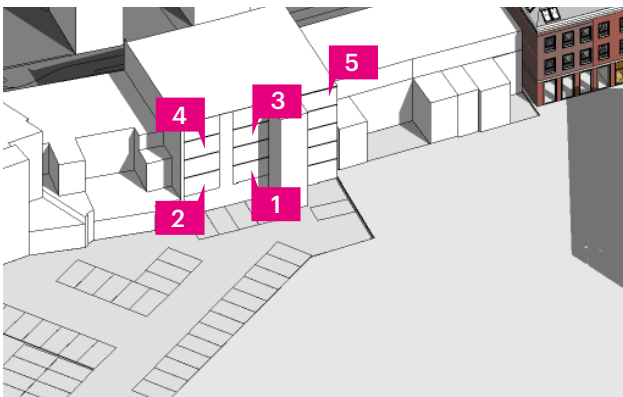
## B: Zonlicht op het balkon mag niet meer dan 50% verminderen:

Met het gebruikte interval van 1 uur is voor **balkon 3, 4 en 5** geen vermindering waarneembaar.

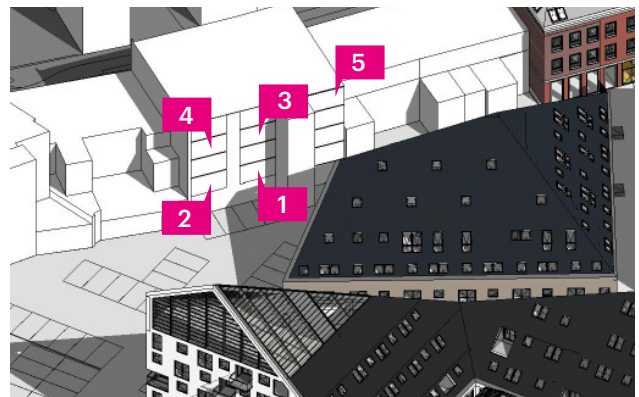
De tijdsduur waarin er op enig punt zonlicht op het balkon valt gaat voor **balkon 1 en balkon 2** van 9 uren naar 8 uren. Er treedt dus vermindering op van de hoeveelheid zonlicht op het balkon. Met de gebruikte intervalperiode van 1 uur is dat een vermindering van ongeveer 12%.

Voor een aantal balkons is er dus een afname van de tijdsduur waarop er zonlicht op het balkon valt. De vermindering is echter ruim lager dan 50%.

De vermindering vindt plaats tot uiterlijk 11u 's ochtends. In de uren daarna is er geen verschil tussen de huidige situatie en de nieuwe situatie.



huidige situatie 21 maart/september 11:00 uur



nieuwe situatie 21 maart/september 11:00 uur

# Colophon

We hopen dat MVRDV en SDK u een helder beeld hebben gegeven betreffende dit onderwerp.

© The contents of this document must not be copied or reproduced in whole or in parts without the written consent of MVRDV B.V.

MVRDV bv  
Achterklooster 7  
NL - 3011 RA Rotterdam

PO Box 63136  
NL - 3002 JC Rotterdam

t +31 (0)104772860  
[www.mvrdv.com](http://www.mvrdv.com)



