

## **Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan III Binnenstad Raadsvoorstel (VDMA-terrein)**

### **Inleiding**

Op 29 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de herontwikkeling VDMA te gunnen aan Being Development BV (hierna: Being) met haar inschrijving Join the Stage. Op 18 november 2019 is de gunning definitief geworden. De verkoopovereenkomst is vastgesteld op 1 september 2020. Hierna zijn partijen op basis van de planning het project verder uit gaan werken. De herontwikkeling van VDMA is een gebalanceerde mix van wonen, werken en inspireren.

De herontwikkeling van het VDMA-terrein past niet binnen de bebouwingsregels (met name de bouwhoogte) van het geldend bestemmingsplan. Daarnaast is de bebouwing gedeeltelijk geprojecteerd binnen de bestemming 'Verkeer- en verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van de functie wonen of commerciële voorzieningen niet toegestaan. Daarom is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Het woningbouwprogramma voldoet aan het vastgestelde woningbouwprogramma, met uitzondering van het segment sociale koop. Daarbij moet worden opgemerkt dat Being in haar inschrijving dit segment ook niet heeft opgenomen. In de tender is dit ook niet geëist. De tenderuitgangspunten zijn in april 2019 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het Woonprogramma Eindhoven 2021- 2025 is later, in december 2020 vastgesteld. Hieronder zijn de percentages van de te realiseren woningbouwcategorieën opgenomen.

| Categorie       | Programma<br>centrumstedelijk | Plan<br>VDMA<br>(VO) |                 |
|-----------------|-------------------------------|----------------------|-----------------|
| Sociale huur    | 20%                           | 23%                  |                 |
| middenhuur      | 20%                           | 25%                  |                 |
|                 |                               | 7%                   | Woongenootschap |
| Dure huur       | 5%                            | 12%                  |                 |
| Sociale koop    | 30%                           | 0%                   |                 |
| Middeldure koop | 15%                           | 18%                  |                 |
| Dure koop       | 10%                           | 15%                  |                 |
| totaal          | 100%                          | 100%                 |                 |

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend



tegen het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen zien met name op hittestress, parkeren, participatie en lichtreflectie. In de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de vier zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassing van een zin in de toelichting. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

## ■ Wettelijke taak

### Doelstelling

Komen tot een kwalitatieve gebiedsontwikkeling op een belangrijke plek in de stad waarbij maximaal 750 woningen in verschillende prijscategorieën worden gerealiseerd en ruimte is voor maximaal 33.900 m<sup>2</sup> (commerciële) voorzieningen en een stadsbos.

### Voorstel

1. Alle indieners in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
3. ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in het besluit ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
4. het bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80378-0301.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;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

### Argumenten

#### *1.1 De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard*

Van 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021 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 gedeeltelijk gegrond verklaard. Voor het overige deel worden de zienswijzen ongegrond verklaard.*

Eén zienswijze wordt om redenen, zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' gedeeltelijk gegrond verklaard. In de toelichting is niet de juiste



begrenzing van het plangebied aangegeven. De toelichting is hierop aangepast. Deze aanpassing leidt echter niet tot een wijziging van het bestemmingsplan omdat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van de juridische regeling van het bestemmingsplan.

### *3.1 De raad dient ambtshalve wijzigingen vast te stellen*

Ambtshalve zijn enkele wijzigingen doorgevoerd op de verbeelding. De wijziging wordt genoemd in het besluit in beslispunt 3. De wijzigingen zien op kleine aanpassingen van het bouwvlak en kleine verschuivingen van de aanduidingen waarmee de bouwhoogtes worden geregeld. Het bouwvlak wordt op bepaalde plekken enigszins verruimd. Hierdoor wordt de plangrens ter hoogte van de Vestdijk gedeeltelijk minimaal opgeschoven (verruimd). Deze aanpassingen waren noodzakelijk naar aanleiding van de optimalisatie van het bouwplan. Daarnaast zijn enkele onderzoeken aangepast en vervangen in de bijlagen bij de toelichting. De toelichting zelf is in enkele paragrafen verduidelijkt.

### *4.1 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](http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl) via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80378-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

### *5.1 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.

## **Kantttekeningen**

Niet van toepassing.

## **Financiële consequenties**

Voor de (her)ontwikkeling van VDMA is door de gemeenteraad in oktober 2020 een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie zijn de kosten opgenomen voor de planontwikkeling en uitvoering. Deze kosten worden gedekt door de uitgifte van de gronden waarvoor een verkoopovereenkomst is afgesloten met de ontwikkelaar. De grond wordt door de gemeente geleverd uiterlijk 8 weken na een onherroepelijke omgevingsvergunning.

## **Communicatie**

In een eerder stadium, vóór het bestemmingsplantraject, is het schetsontwerp afgestemd met het buurtcomité. Daarnaast is meerdere malen gesproken met TGE, de erfgoedstichtingen en het waterschap. Ook heeft ontwikkelaar gesproken met diverse belangenorganisatie, stakeholders en overige belanghebbenden (bv. EindhovenXL,



Stichting Beter Eindhoven, CBRE, ontwikkelaars in de omgeving, en diverse omwonenden).

In het kader van het samenspraaktraject voor het bestemmingsplan hebben verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden. Een algemene inloopavond heeft plaatsgevonden op 19 februari 2020 in het VDMA-kantoor aan de Vestdijk. 25 maart 2021 zijn de bewoners van de Tramstraat meegenomen door Being in de uitwerking van ontwerpvarianten. 31 maart 2021 heeft een algemene digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij iedereen is meegenomen in de laatste stand van zaken. Alle directe burens zijn op 19 mei 2021 geïnformeerd over het beoogde stadsbos. In het algemeen was men positief over het plan, in bijzonder het Brabants Stadsbos. Veel reacties gingen over de betrokkenheid van de buurt, over de bestaande bebouwing, over de start van de bouw, en over hoogbouw. Ook stakeholders worden gedurende het proces meegenomen.

Verder is het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan Trefpunt Groen, HvA en SBWE. HvA en SBWE en TGE staan allen positief tegenover dit bestemmingsplan.

### **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 III Binnenstad (VDMA-terrein)
- Ontwerp-raadsbesluit
- Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen
- Ingediende zienswijzen (4)

Een ontwerp-raadsbesluit 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 21 december 2021;  
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 22 februari 2022;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)' 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 1 juli 2021 tot en met woensdag 11 augustus 2021 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 vier 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' 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 wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, onderschrijft;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepsschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. Alle indieners in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
3. ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen op de verbeelding:
  - verruimen van het bouwvak op een aantal punten;
  - aanpassen van een aantal aanduidingen 'maatvoering';
  - opschuiven van de plangrens ter hoogte van de Vestdijk;



- e.e.a. conform de afbeeldingen zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
4. het bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80378-0301.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;
  5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 maart 2022.

W. van der Meer, waarnemend griffier.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan III Binnenstad (VDMA-terrein)

gemeente Eindhoven  
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening  
2 december 2021

## **1        Inleiding**

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hoort bij het bestemmingsplan III Binnenstad (VDMA-terrein). Het ontwerp bestemmingsplan en het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit van 22 juni 2021 (inhoudende dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor het realiseren van woningen en andere functies op het VDMA-terrein) heeft van donderdag 1 juli 2021 tot en met woensdag 11 augustus 2021 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 terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de Staatscourant en in Groot Eindhoven van woensdag 30 juni 2021 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).

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

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

## 2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan III Binnenstad (VDMA-terrein) zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

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

1. Bewoner van de Stationsweg
2. Bewoner van de Stationsweg
3. Bewoner van de Tramstraat
4. Bewoners van de Raiffeisenstraat

### Ad.1 Bewoner van de Stationsweg

#### a. Hittestress en milieu-effectbeoordeling

Indiener geeft aan dat hittestress een belangrijk onderwerp is binnen de gemeente maar het aspect hittestress wordt niet benoemd in het bestemmingsplan of de milieu-effectbeoordeling. Volgens indiener is het onduidelijk hoeveel de temperatuur zal stijgen door de warmte die de hoge gebouwen zullen afgeven. Uit de opgenomen voorwaardelijke verplichting voor groen in de regels blijkt onvoldoende wat de effecten zijn ten aanzien van hittestress. Dit moet volgens indiener onderzocht worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden. Indiener vreest voor verlies van comfort en gezondheidsschade door hittestress. Verder stelt indiener dat verschillende plannen die recent zijn vastgesteld (District E en Lichthoven) mbt hittestress invloed op elkaar hebben.

Daarnaast bevreemdt het indiener dat een separate m.e.r. wordt uitgevoerd gelet op de binnenstedelijke bouwopgaven en de plannen rondom KnoopXL. Ook is indiener verbaasd dat een aparte m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd gelet op de waarschijnlijkheid van aanwezige vervuiling in de grond door bedrijfsmatige activiteiten uit het verleden.

#### *Gemeentelijk standpunt*

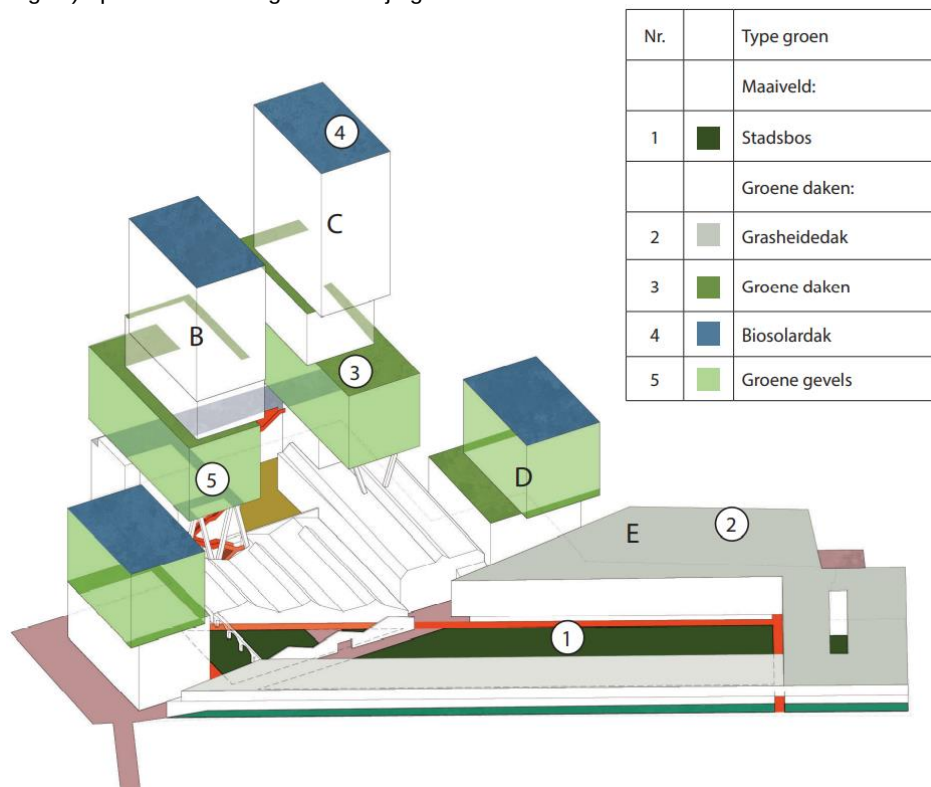
##### Hittestress

Hittestress is een belangrijk onderwerp in Eindhoven en is benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan (in paragraaf 4.6, 5.2.4, 5.3 en 5.5). In Eindhoven is in 2020 het klimaatbeleid vastgelegd in het Klimaatplan 2021-2025. Wij werken hard aan het klimaatadaptatief houden van onze stad en ook de binnenstad. De belangrijkste reden dat enkele jaren geleden begonnen is met vergroenen van de binnenstad.

Hittestress is sterk afhankelijk van de omvang van verhard oppervlak en de hoeveelheid groenvoorziening in zowel het openbaar gebied als groenvoorzieningen op, aan en bij de gebouwen. In de huidige situatie bestaat het plangebied nagenoeg geheel uit een verhard oppervlak (parkeerplaats en gebouwen). Daarnaast staan circa 30 bomen en een aantal begroeide plantvakken in het plangebied. Deze ontwikkeling gaat gepaard met flinke toename aan groen. Naast het stadsbos van ruim 3.000 m<sup>2</sup>, worden door gemeente Eindhoven

ontwikkelaar ook groenvoorzieningen aangeplant langs de Raiffeisenstraat. Bovendien voorziet het plan in veel groen op de daken (circa 5.000 m<sup>2</sup> en aan de gevels van de gebouwen (circa 3.800 m<sup>2</sup>). Dit alles is opgenomen in een groenplan dat opgenomen is als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het groenplan omvat veel meer groen dan in de huidige bestaande situatie. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van hittestress waardoor tevens een aangenamer woon- en leefklimaat ontstaat. Bomen en planten zorgen namelijk voor schaduw en slaan water op dat op warme dagen weer verdampt en voor verkoeling zorgt. Op onderstaande afbeelding (afkomstig uit het groenplan) is aangegeven hoe het plan groen ingericht wordt. Het toevoegen van gebouwen draagt bij aan de gewenste bebouwingsdichtheid voor deze binnenstedelijke locatie en komt vooral in de plaats van bestaand verhard oppervlak.

Om zeker te stellen dat het groen in het plangebied daadwerkelijk gerealiseerd wordt, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan (artikel 7.3 van de regels) op basis van het gemeentelijk groenbeleid.



#### Milieu-effectbeoordeling

Allereerst wordt opgemerkt dat in maart 2021 de ontwikkelvisie Fellenoord is vastgesteld, niet KnoopXL. Deze ontwikkelvisie gaat alleen over de ontwikkeling ten noorden van het spoor.

Tussen de ontwikkeling van het VDMA-terrein en andere ontwikkelingen in de binnenstad en Fellenoord bestaat geen afhankelijkheid tussen de ontwikkelingen onderling. Deze ontwikkelingen kunnen dus als separate projecten worden gezien (NB: voor de ontwikkelingen binnen het gebied Fellenoord is wel sprake van samenhang en een afhankelijkheidsrelatie. Hiervoor wordt dan ook een m.e.r-procedure voor het gehele gebied doorlopen). Hieronder is aangegeven waarom de ontwikkeling van het VDMA-

terrein met de ontwikkelingen in de binnenstad en Fellenoord niet-samenhangende projecten zijn.

Er is geen sprake van fysieke samenhang met andere ontwikkelingen in de binnenstad of in Fellenoord. De geplande ontwikkelingen in de omgeving van het VDMA-terrein kennen geen onderlinge samenhang en grenzen bouwkundig niet direct aan elkaar. Ook de buitenruimtes worden afzonderlijk van elkaar ontwikkeld. Verder is geen sprake van functionele afhankelijkheid tussen verschillende ontwikkelingen en dit plan voor het VDMA-terrein. Er worden geen voorzieningen in dit plan opgenomen (en vice versa) waar andere plannen op leunen. Parkeren en de verkeersontsluiting worden afzonderlijk van elkaar geregeld. Dit plan voorziet in eigen parkeervoorzieningen en draagt zelf zorg voor een goede bereikbaarheid van de ontwikkeling. Ook worden de ontwikkelingen door verschillende ontwikkelaars ontwikkeld en als afzonderlijke projecten voorbereid en uitgevoerd, waardoor er geen projectmatige en organisatorische samenhang is. Ten slotte is ook geen financiële samenhang.

Met betrekking tot de bodemverontreiniging wordt nog opgemerkt dat voorafgaand aan de start van de bouw van de complexen eventuele verontreinigingen dienen te worden gesaneerd om nadelige effecten op de toekomstige gebruikers te voorkomen. Mits deze sanering tijdig plaats vindt, zijn significant negatieve effecten voor het thema bodem niet te verwachten. Eventuele bodemverontreinigingen dienen via de procedures op grond van de Wet bodembescherming te worden gesaneerd.

b. Parkeren

Indiener geeft aan dat door bouwactiviteiten bij het station veel openbare parkeerplaatsen verdwijnen. Ook het parkeerterrein aan de Raiffeisenstraat verdwijnt en volgens indiener trekt de gemeente parkeervergunningen voor vergunninghouders aan de Stationsweg in. Indiener vraagt zich af of we nu onderling meer competitie en concurrentie gaan krijgen. Verder geeft indiener aan dat het realiseren van maximaal 108 parkeerplaatsen weinig lijkt voor deze ontwikkeling. Daarnaast vraagt indiener zich af welke bestaande parkeervoorzieningen worden bedoeld zoals is opgenomen in paragraaf 3.7.3 van de toelichting.

*Gemeentelijk standpunt*

Een schaalessprong en kwaliteitssprong van het centrumgebied is alleen mogelijk als het gepaard gaat met een mobiliteitstransitie (de mobiliteitstransitie is vastgelegd in het beleid 'Ontwikkelperspectief 2040 centrum Eindhoven' en 'Menukaart autoluw'). Dit wil zeggen dat het noodzakelijk is dat het aantal verplaatsingen te voet en het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer substantieel stijgt en het autogebruik daalt. Ook krijgen verschillende vormen van deelmobiliteit de ruimte. Aan de rand van de stad en bij de Ring worden overstapmogelijkheden aangeboden. Zo blijft Eindhoven binnen de Ring goed bereikbaar, én blijft het aantrekkelijk als woonlocatie, om te werken, én te recreëren: een gezonde mix van functies die passen bij een bloeiende binnenstadseconomie.

Een ontwikkeling moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid (Actualisatie nota parkeernormen 2019) en er dient een mobiliteitsplan aangeleverd te worden waarin beschreven wordt hoe de mobiliteitsvraag wordt opgelost. Voor deze ontwikkeling is een mobiliteitsplan opgesteld en maakt als bijlage onderdeel uit van de toelichting. Hieruit blijkt dat voldaan kan worden aan de parkeeropgave conform het parkeerbeleid. Uit het parkeerbeleid volgt dat in het centrum zo veel mogelijk gebruikt dient te worden gemaakt van bestaande parkeervoorzieningen (de bestaande openbare parkeergarages maar ook gemeente Eindhoven

private garages mogen worden ingezet). Volgens parkeerdrukonderzoek uit 2019 (vóór Corona dus) heeft de Heuvelparking nog 150 vrije plekken op het drukste moment (vrijdagavond en zondagmiddag). Op alle andere momenten en in de andere parkings is er nog veel meer ruimte. De gemiddelde bezetting van alle parkings varieert tussen de 10% en 41% (afhankelijk van het moment). Rond VDMA zijn de Bijenkorf en KBC alternatieven. Het KBC had al vóór Corona op het enige drukke moment nog 200 vrije plekken over. De Bijenkorf garage is meestal ook maar voor een kwart of minder van de 500 parkeerplaatsen gevuld. Hieruit blijkt dat er meer dan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in voornoemde parkeergarages en hoeft indiener niet te vrezen voor concurrentie. Gelet op de ruime beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de bestaande garages is het ook mogelijk om de parkeerplaatsen op maaiveld in het plangebied te verwijderen en het parkeren zoveel mogelijk te concentreren in de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen. Het opheffen van bestaande parkeerterreinen in het centrum past ook in ons beleid om een autoluwe binnenstad te verwezenlijken.

#### c. Hinderlijke lichtreflecties en bezonning

Indiener vreest voor hinderlijke materiaalkeuze door de architect en verzoekt om ontspiegelende materialen. Ook wil indiener graag een verbod op flikkerende lichtreclames omdat vanuit zijn slaapkamer zicht is op het plan. Uit de bezonningsstudie blijkt volgens indiener dat in de winter sprake is van schaduwwerking op zijn woning en geeft aan dat dit ongunstig is voor de stookkosten en comfort van de winterzon in de slaapkamer.

#### *Gemeentelijk standpunt*

De gevels van VDMA worden vlak uitgevoerd waardoor concentratie van zonlicht op een specifiek punt niet zal optreden. Daarnaast zal een groot deel van de gevels van VDMA gelaagd zijn. In het ontwerp van de gelaagde gevels zit er op een meter afstand van de thermische gevel een tweede schil. Deze schil bestaat ofwel uit een groene gevel of uit een rasterwerk voor toekomstige PV panelen. De tweede schil zorgt ervoor dat zowel inkomend als reflecterend licht gebroken wordt en hinderlijke gevelreflecties vermeden worden. Het grote schuine dakvlak van gebouw E die vanaf lagere punten in de stad zichtbaar zal zijn, wordt volledig uitgevoerd als een groendak, waardoor ook hier geen licht concentratie of reflectie kan optreden.

Voor het aanbrengen van grootschalige reclames aan gebouwen is een omgevingsvergunning nodig. Deze omgevingsvergunning wordt getoetst aan welstand. Voor VDMA is bekend dat e.e.a. worden aangelicht, maar hier komen geen flikkerende reclame uitingen. Het is mogelijk dat de commerciële plint aan de Vestdijk, de voorkant van de kantoren aan de Raiffeissenstraat en de ingang van de Garage en eventueel de Luciferfabriek worden aangelicht. Dit vergt nog nadere uitwerking.

Uit het bezonningsonderzoek (dat als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen) blijkt het appartementencomplex waarin indiener woont op 19 februari alleen om 13u sprake is van slagschaduw. Om 17u is dit helemaal verdwenen. Het appartementencomplex ligt dan een beperkte tijd in de schaduw, maar dat is minimaal. Uit het bezonningsonderzoek blijkt ook dat op 21 maart geen sprake meer is van slagschaduw op het appartementencomplex van indiener. Omdat het om zeer beperkte slagschaduw gaat in de winter en de slaapkamer is gelegen binnen deze slagschaduw, is het niet aannemelijk dat hierdoor de stookkosten van indiener (enorm) gaan stijgen, als er al sprake van een stijging is. Ook leidt dit niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener.

#### d. Participatie

Indiener geeft aan dat de participatie beperkt is gebleven tot informatiebijeenkomsten. Participatie is tweerichtingsverkeer: informeer deelnemers over wat er met hun input is gedaan en hoe dit besluitvorming en het ontwerp heeft beïnvloed. Verder verwijst indiener naar een essay van Platform31 over participatie. Hierin is aangegeven dat maatschappelijk draagvlak geen voorwaarde voor de gemeente mag zijn voor bestuurlijke medewerking aan een verzoek tot vaststelling van een bestemmingsplan. Wel kan de gemeente de gewenste medewerking niet verlenen als de initiatiefnemer niet voldoende inspanningen heeft geleverd om omwonenden te informeren of maatschappelijk draagvlak te verwerven terwijl dat op grond van gemeentelijk beleid wel had moeten. Ook verwijst indiener naar een (niet nader genoemde) uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State waarin is aangegeven dat "het streven naar draagvlak ook mee telt in de besluitvorming over bestemmingsplannen". Naar aanleiding hiervan verzoekt indiener of de inspraak vanuit de omgeving voldoende is meegenomen en afgewogen bij ontwerpbeslissingen.

Indiener vindt de huidige schaalgrootte passender bij Eindhoven dan de voorgenomen hoogbouw op deze locatie. Tevens vreest indiener voor onherstelbare beschadiging van de chauffeurswoning. Indiener begrijpt de noodzaak van een kwaliteitsimpuls en de daarbij behorende vernieuwing in de Eindhovense binnenstad. De ontwikkelingen dienen echter zorgvuldig overwogen gedaan te worden waarbij indiener hoopt op een stevig participatietraject met omwonenden.

#### *Gemeentelijk standpunt*

De ontwikkelaar heeft de omgeving en verschillende stakeholders meegenomen in de ontwikkeling van het VDMA-terrein. Hiervoor zijn verschillende inloopavonden georganiseerd. Daarnaast heeft een webinar plaatsgevonden en zijn verschillende gesprekken gevoerd met direct omwonenden. Van al deze bijeenkomsten is een participatieverslag gemaakt. Dit participatieverslag maakt als bijlage onderdeel uit van de toelichting. In het verslag is aangegeven wie betrokken zijn bij de participatie en op welke manier, hoe de participatie is vormgegeven, wat besproken is en wat de resultaten zijn. In hoofdstuk 5 van het participatieverslag is een samenvatting opgenomen van de gestelde vragen en antwoorden tijdens de informatieavonden. Het gevoerde samenspraakproces voldoet aan ons beleid "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008". Verder volgt inderdaad uit jurisprudentie dat niet is vereist dat een initiatiefnemer en omwonenden met elkaar overeenstemming bereiken (o.a. ECLI:NL:RVS:2017:1542 en ECLI:NL:RVS:2019:4209). Gelet op de beperkte hoeveelheid zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan, suggereert dat in de omgeving juist draagvlak voor het plan bestaat.

Met betrekking tot de schaalgrootte en hoogbouw wordt nog het volgende opgemerkt. Voor dit plan geldt dat de hoogste bebouwing gesitueerd wordt aan de Vestdijk. De Vestdijk is onderdeel van de binnenring. Aan de binnenring vinden van oudsher al de grote schaalsprongen plaats in Eindhoven. Zoals de Witte Dame die in die tijd een enorme schaalsprong betekende ten opzichte van het oude Philipsfabriekje. Hier aan de Vestdijk was de nu nog bestaande luciferfabriek zo'n voorbeeld van een schaalsprong (nog ruim voor de Witte Dame). Deze schaalsprongen horen dus al geruime tijd bij de stad en zijn bepalend geweest voor het karakter van de stad.

Sinds 2008 zijn daarbij de mogelijkheden voor hoogbouw beleidsmatig vastgelegd. In 2020 is daar middels de verdichtingsvisie een uitwerking van gemaakt. Sinds het eerste

hoogbouwbeleid is altijd gesteld dat juist aan de binnenring de mogelijkheid bestaat om te verdichten en te bouwen tot een hoogte van 105 meter. Het gehele plan past in ons huidige verdichtings- en hoogbouwbeleid.

#### **Conclusie zienswijze**

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

#### **Ad.2 Bewoner van de Stationsweg**

Indiener heeft exact dezelfde zienswijze ingediend als de indiener onder punt 1. Korthedshalve verwijzen wij onze overwegingen zoals opgenomen onder punt 1.

#### **Conclusie zienswijze**

Gelet op onze overwegingen onder punt 1 achten wij de zienswijze ongegrond.

#### **Ad.3 Bewoner van de Tramstraat**

Indiener is het niet eens met de formulering zoals die is opgenomen in paragraaf 1.2 van de toelichting. Hierin is aangegeven dat het plangebied onder andere grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Tramstraat. Volgens indiener moet de juiste formulering zijn dat het grenst aan het pad of de brandgang gelegen aan de achtertuinen van de woningen aan de tramstraat.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het klopt dat het plangebied grenst aan het pad c.q. brandgang dat is gelegen aan de achtertuinen van de Tramstraat. De zin in de toelichting is aangepast zoals door indiener is voorgesteld.

#### **Conclusie zienswijze**

De zienswijze is gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze is de zin in paragraaf 1.2 van de toelichting aangepast.

#### **Ad. 4 Bewoners van de Raiffeisenstraat**

Indieners zijn bewoners binnen het plangebied waarvan de woning als gevolg van de nieuwe ontwikkeling gesloopt wordt. Indieners geven aan dat ze in het gehele traject nooit benaderd of betrokken zijn geweest en op geen enkele wijze rekening is gehouden met hun belangen. Ook geven ze aan dat er nog geen perspectief is op hun toekomstige woonsituatie. De gemeente Eindhoven is verhuurder, maar legt de verantwoordelijkheid bij de ontwikkelaar (Being) en de indieners. Indieners geven aan dat in contactmomenten met de gemeente vooral gewezen wordt naar procedures en is met name het onttrekken aan verantwoordelijkheid aan de orde geweest. Indieners zijn van mening dat de gemeente haar verantwoordelijkheid moet nemen en met een passende oplossing moet komen. Indieners willen hierover in gesprek met de gemeente. Indieners nemen geen genoegen met een vrijblijvende toezegging van meedenken en inzetten netwerk of iets dergelijks. Het moet tot een concrete oplossing leiden. Daarnaast geven indieners aan dat ze een inhoudelijke en individuele reactie op de zienswijze wensen en niet alleen opgenomen willen worden in deze nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen.

#### *Gemeentelijk standpunt*

De gemeente Eindhoven heeft in het verleden meerdere malen geprobeerd het VDMA-terrein te laten ontwikkelen. De huidige herontwikkeling is een proces van decennia geweest. De indieners (huurders) waren hiervan op de hoogte. In de huurovereenkomst uit 1999 staat opgenomen dat de huurders zich van een op handen zijnde herontwikkeling bewust zijn. Vervolgens heeft het ruim 20 jaar geduurd voor de herontwikkeling daadwerkelijk doorgang vindt. In de tussentijd hebben de huurders ongestoord in de woning gewoond. Maar over de bedoeling van de gemeente met het terrein kan geen onduidelijkheid hebben bestaan: ooit zou er een herontwikkeling komen. Dat er vanuit de gemeente in het verleden is toegezegd dat voor vervangende huisvesting gezorgd zou worden, is niet bekend bij de gemeente.

Voorafgaand, tijdens en na de doorlopen tenderprocedure is de buurt rondom het VDMA-terrein uitgebreid geïnformeerd over de stand van zaken. De indieners hebben de informatie van de gemeente ook ontvangen. Het gaat om de volgende stukken:

- 2 februari 2018 (wijkinfo): Brief komst Dave Hakken en verkoop en herontwikkeling VDMA.
- 27 april 2018 (wijkinfo): Uitnodiging deelname buurtcomité.
- 11 november 2019: (wijkinfo) Bekendmaking tenderuitkomst.
- 19 februari 2020 (wijkinfo): Inloopavond.
- 2 maart 2021 (wijkinfo): Werkzaamheden Being op VDMA-terrein.
- 31 maart 2021 (wijkinfo): Webinar Being en gemeente.

De huurders hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid deel te nemen aan het buurtcomité.

Tijdens de doorlopen tenderprocedure heeft de gemeente geen rechtstreeks contact gezocht met de indieners. De reden daarvan is dat niet duidelijk was welke gevolgen de plannen zouden hebben voor de positie van de indieners. Het stond niet bij voorbaat vast dat de woning van de indieners gesloopt zou worden. Dat de huurovereenkomst zou eindigen was op dat moment nog niet bepaald. Bij de tender heeft de gemeente geen bijzondere voorwaarden gesteld aan het pand van indieners. Behoud van dit pand zou zomaar onderdeel hebben kunnen uitmaken van de plannen van de ontwikkelaar. Zolang daarover geen duidelijkheid bestond, kon de gemeente de indieners geen enkele concrete informatie verschaffen. De gemeente wilde nergens op vooruitlopen om te voorkomen een onduidelijke situatie te veroorzaken.

Na het bekendmaken van de tenderwinnaar heeft de gemeente op 19 februari 2020 een informatiebijeenkomst georganiseerd waar indieners ook waren. Afgesproken werd om een keer nader met elkaar door te spreken over de ontwikkeling en de consequenties voor indieners. Gemeente heeft initiatief genomen voor een gesprek op 9 april 2020, 25 mei 2020, 14 september 2020 en 17 december 2020. Alle vier de voorstellen zijn geannuleerd in verband met Corona. De gemeente heeft aangeboden telefonisch of digitaal met elkaar te overleggen, maar indieners hebben dit geweigerd. Uiteindelijk hebben indieners, Being en gemeente op 15 februari 2021 voor het eerst fysiek met elkaar gesproken.

De gemeente is samen met de ontwikkelaar in gesprek gegaan met de indieners. De juridische verantwoordelijkheid voor de huurovereenkomst ligt bij de ontwikkelaar, maar de gemeente ondersteunt waar dat mogelijk is. De gemeente voorziet dat de wensen van de indieners bij een nieuwe woning niet haalbaar zijn. De indieners betalen momenteel een lage huurprijs.

Indieners komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. De wooneisen en -wensen van de huurders acht de gemeente onrealistisch en zelfs belemmerend voor het vinden van een oplossing samen met ontwikkelaar. Gelukkig staan indieners al 12 jaar ingeschreven bij een woningcorporatie, zodat het mogelijk moet zijn een woning in het aanbod te accepteren.

Indieners hebben laten weten dat zij in aanmerking zouden kunnen komen voor een urgentieverklaring. Tot op heden hebben zij een dergelijke aanvraag niet ingediend.

De gemeente moet de situatie van de indieners afwegen tegen andere soortgelijke situaties. Ook de huurovereenkomsten van de bewoners van de Zusterflat zullen worden beëindigd. Voor deze bewoners wordt geen vervangende woonruimte gezocht. Daarnaast beëindigt de gemeente vaker huurovereenkomsten. Ook daarbij wordt niet zonder meer voor vervangende ruimten gezorgd. Het college heeft de indieners van bovenstaande op de hoogte gebracht middels een brief.

#### **Conclusie zienswijze**

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

### **3 Ambtshalve wijzigingen**

In de toelichting zijn een aantal paragrafen verduidelijkt en aangepast naar aanleiding van drie aangepaste onderzoeken. De volgende onderzoeken zijn nader geconcretiseerd en in de bijlagen bij de toelichting vervangen/toegevoegd:

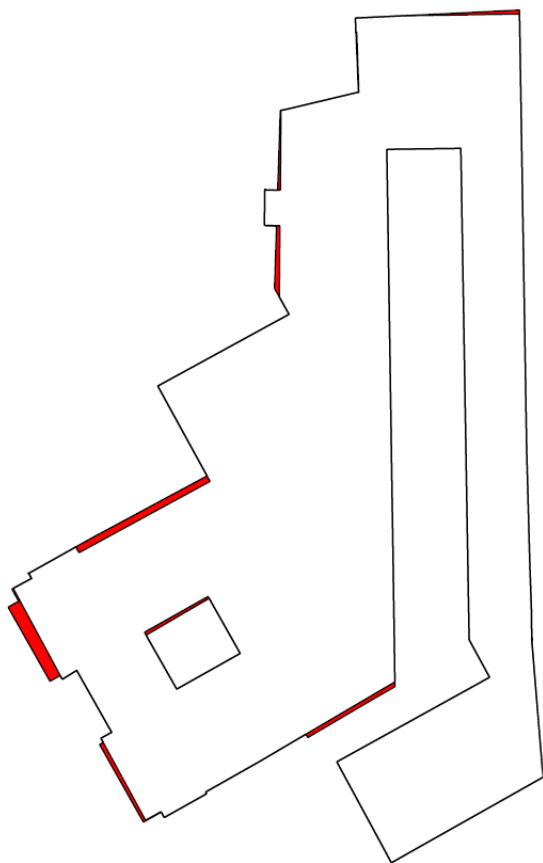
- Windhinder (vervangen)
- Akoestisch onderzoek industrielawaai (toegevoegd)
- Nader onderzoek steenmarter (toegevoegd)

De aangepaste onderzoeken hebben niet geleid tot aanpassingen in de verbeelding of de regels.

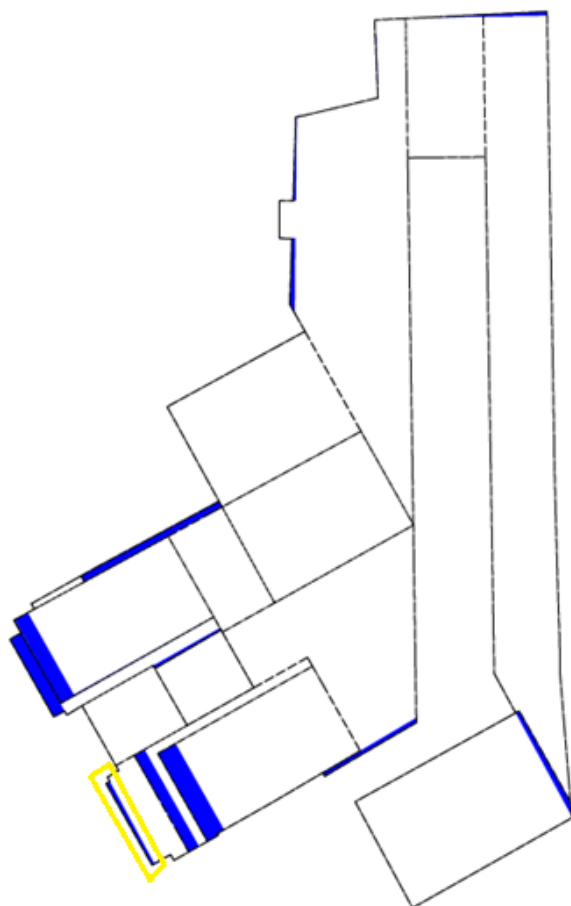
De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd op de verbeelding:

1. Het bouwvlak is op een paar punten minimaal verruimd. Zie hieronder afbeelding 1. Ter plaatse van de rode vlakken is het bouwvlak verruimt.
2. De aanduidingen 'maatvoering' zijn aangepast. Maatvoering regelt de bouwhoogte die geldt bij deze aanduiding. Zie hieronder afbeelding 2. Ter plaatse van de blauwe vlakken zijn de aanduidingen 'maatvoering' aangepast.
3. Door het verruimen van het bouwvlak ter hoogte van de Vestdijk is de plangrens enigszins opgeschoven. Zie hieronder afbeelding 2. Het blauwe vlak binnen de gele omlijning betreft het opschuiven van de plangrens. Dit is minimaal.

Deze wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de planoptimalisatie. Afgelopen periode is de crisis in de woningmarkt in rap tempo toegenomen, waarbij ook de COVID-19-crisis heeft gezorgd voor veranderingen in de huidige markt. Door deze gewijzigde inzichten en marktomstandigheden is het plan verder ontwikkeld waardoor het passender is om op enkele locaties het bouwvlak iets te vergroten, zodat er beter indeelbare woningen kunnen worden gerealiseerd.



Afbeelding 1



Afbeelding 2