



EINDHOVEN

Binnenstedelijk wonen met 'TDK'!

**Proceduredocument verkoop bij inschrijving Deken van
Somerenstraat Eindhoven**

Gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, OKW - Omgevingskwaliteit

november 2016

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, OKW - Omgevingskwaliteit

Datum

november 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Introductie	4
1.2	Definities	5
2	Procedure, gunningscriteria en planning	8
2.1	Procedure op hoofdlijnen	8
2.2	Nadere toelichting fase 1: voorselectie	9
2.3	Nadere toelichting fase 2a: inschrijvingsprocedure	13
2.4	Nadere toelichting fase 2b: gunningsprocedure	16
2.5	Bezichtiging van de gebouwen in het Plangebied	16
2.6	Planning	17
3	Deelnamevoorwaarden	19
4	Huidige situatie Plangebied	24
4.1	Eigendom	24
4.2	Te verkopen gebouwen in het Plangebied	24
4.3	Verkeers- en parkeersituatie	25
4.4	Objecten in de openbare ruimte	26
4.5	Cultuurhistorie	27
4.6	Bodem en ondergrondse infra	28
5	Ambities, kaders en suggesties	29
5.1	Gebiedsvisie Brainport City	29
5.2	Woonvisie	30
5.3	Binnenstadsvisie	30
5.4	Ontwikkelperspectief Centrum	32
5.5	Duurzaamheid	32
5.6	Coalitieakkoord en diverse	33
5.7	Bestemmingsplan	33
5.8	Beleidsnota Prioriteiten bouwlocaties 2015	34
5.9	Verkeer; parkeerbeleid en parkeernormen	35
5.10	Kaders inrichting openbare ruimte	36
5.11	Suggesties stedenbouwkundige invulling Plangebied	37
6	Overzicht beschikbare documentatie	40

1 Inleiding

De gebouwen aan de Deken van Somerenstaat 2-4-6 komen leeg of staan al deels leeg en komen voor verkoop in aanmerking. Ze zijn eigendom van de gemeente Eindhoven, maar straks niet meer benodigd door de Gemeente. Zij heeft besloten het gebied in verkoop te brengen om ruimte te bieden aan nieuwe invullingen en impulsen, zowel ruimtelijk als functioneel. Er wordt ingezet op een kwaliteitssprong. De situatie biedt een uitgelezen kans om te werken aan verdichting en veraangenaming van het centrumgebied, aan profilering van De Bergen als een dynamisch district en aan het in de stad zichtbaar vorm geven aan onze stedelijke ambities. Daarbij nemen we mee, dat ook in het centrum plaats is voor doelgroepen met een smallere beurs, omdat we geloven in een inclusieve samenleving.

Dit document beschrijft de procedure en voorwaarden die de Gemeente hanteert om een Koper te selecteren. Ook relevante kaders en ambities worden vermeld.

1.1 Introductie

De te verkopen panden hebben of hadden een bedrijfsmatige of kantoorfunctie. De nummers 4-6 zijn al meerdere jaren niet meer volledig in gebruik. Per 1-10-2017 komt ook nummer 2 vrij. Dit pand is nu nog in gebruik door de brandweer en de GGD. Het parkeerterrein aan de overzijde van nummers 2-4 gaat mee in dit verkooptraject.



Rood omlind het te herontwikkelen gebied, in dit document het Plangebied genoemd.

De ruimtelijke kwaliteit van het Plangebied (circa 1,2 ha groot) is nu niet optimaal. Een integrale aanpak van het gebied schept de unieke mogelijkheid, de kwaliteit en omvang van de openbare ruimte en van de bebouwing te verhogen. Het gebied rond de Deken van Somerenstraat kan daardoor een impuls krijgen in zowel zijn ruimtelijke kwaliteit, als in de bijdrage die het programmatisch aan het centrumgebied levert.

Door middel van een inschrijvingsprocedure gaat de Gemeente nu op zoek naar één marktpartij die het gebied (eventueel gefaseerd) tot herontwikkeling gaat brengen. Dit

gebeurt door een selectieprocedure in hoofdzakelijk twee stappen: een voorselectie van drie partijen en een eindselectie annex gunning aan één partij. Met de uiteindelijk geselecteerde partij zullen afspraken worden gemaakt over de invulling van het gebied, de aanpak, de onderlinge samenwerking en de wijze waarop omwonenden/ belanghebbenden een rol in het traject krijgen. De Gemeente zal in de fase na gunning hoofdzakelijk een faciliterende rol vervullen en geen risico dragen in de gebiedsontwikkeling.

De Gemeente zal enige ruimtelijke suggesties en kaders meegeven bij de uitvraag aan de markt, primair om te inspireren en prikkelen. De creativiteit en ambitie van marktpartijen krijgen de ruimte. Verder stimuleert de Gemeente het aanspreken van zeer diverse doelgroepen en het meenemen van sociale woningbouw of 'flexwonen' in het programma. Een ontwikkelingstraject met actieve buurtsamenspraak wordt ook gestimuleerd, evenals het 'sneller dan landelijk' werken aan duurzaamheid. De Gemeente zal de voorstellen die marktpartijen neerleggen beoordelen op zowel financiële criteria als kwalitatieve criteria, met name kijkend vanuit haar ambities en beleidskaders. Vooral de onlangs vastgestelde Binnenstadvisie moet daarbij als inspiratiebron dienen. Hiermee wordt ook verwezen naar de titel van dit procedure-document: 'TDK' staat voor Technologie, Design en Kennis als het unieke DNA van deze stad.

De onderhavige verkoopstukken inclusief de te doorlopen procedure zijn op 8 november 2016 bestuurlijk vastgesteld, door een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

Het document is als volgt opgebouwd.

- Na deze introductie volgt een aantal definities. De woorden die in de definitielijst staan, worden in dit hele document met een hoofdletter geschreven.
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de procedure en de planning.
- Hoofdstuk 3 bevat de Deelnamevoorwaarden.
- De huidige situatie in het Plangebied wordt beschreven in hoofdstuk 4.
- De voor deze opgave relevante kaders en ambities van de Gemeente staan samengevat in hoofdstuk 5. Ook enkele stedenbouwkundige suggesties voor de gebiedsinvulling worden gegeven, louter ter inspiratie.
- Hoofdstuk 6 bevat de lijst met bijlagen.

1.2 Definities

In dit proceduredocument wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):

Bieding: het door een Inschrijver bij de Gemeente ingediend onherroepelijk aanbod (fase 2a) tot koop, door middel van het Inschrijvingsformulier, van het Verkoopobject, waarbij de Inschrijver een bedrag in hele euro's met betrekking tot het Verkoopobject biedt, zoals vermeld op het Inschrijvingsformulier, welk Inschrijvingsformulier op de wijze als bepaald in de Deelnamevoorwaarden is ingevuld, ondertekend en aangeleverd door een Inschrijver. De onherroepelijke Bieding mag niet minder bedragen dan 85,0% van de Indicatieve bieding.

BVO: bruto vloeroppervlakte, berekend op basis van NEN 2580.

Deelnamevoorwaarden: de onderhavige Deelnamevoorwaarden ter zake van de verkoop bij inschrijving van het Verkoopobject door de Gemeente. Het gestelde in de overige hoofdstukken van dit proceduredocument geldt als bijlage(n) bij deze Deelnamevoorwaarden en wordt als onverbreekelijk onderdeel daarvan beschouwd.

Deelnemer: een marktpartij (rechtspersoon) die zich heeft aangemeld voor deelname aan fase 1 van de Verkoop en die al dan niet een voorstel indient conform de Deelnamevoorwaarden.

Gemeente: de gemeente Eindhoven, met het college van burgemeester en wethouders als bevoegd orgaan voor besluitvorming over deze Verkoop, inclusief het besluit aan welke Inschrijver het Verkoopobject wordt gegund.

GO: gebruiksoppervlakte, berekend op basis van NEN 2580.

Gunningscriterium: een criterium waaraan een voorstel van een Deelnemer of Inschrijver door een selectiecommissie wordt getoetst, welke toets een aantal punten oplevert dat meeweegt in de totaalscore die het voorstel ontvangt.

Indicatieve bieding: een in fase 1 van de Verkoop door een Deelnemer uitgebracht bod op het Verkoopobject, met inachtneming van de Deelnamevoorwaarden. Het bod wordt uitgebracht in de wetenschap dat, in geval van toelating tot fase 2a, de onherroepelijke Bieding niet minder mag bedragen dan 85,0% van de Indicatieve bieding.

Inschrijver: een marktpartij (rechtspersoon) die als Deelnemer aan fase 1 van de Verkoop heeft meegedaan en die is geselecteerd tot deelname aan fase 2a en die in fase 2a al dan niet een voorstel indient overeenkomstig de Deelnamevoorwaarden.

Inschrijvingsformulier: het door de Gemeente opgemaakte en verstrekte formulier, waarmee door een Deelnemer een Indicatieve bieding (respectievelijk door een Inschrijver een Bieding) kan worden uitgebracht op het Verkoopobject, met de daarbij behorende bijlagen.

Koper: de Inschrijver aan wie in fase 2a het Verkoopobject wordt gegund en waarmee in fase 2b exclusief door de Gemeente in onderhandeling wordt getreden over de invulling van de Modelovereenkomst.

Modelovereenkomst: het in de Verkoopinformatie verstrekte model van een overeenkomst, waarin de Koper en de Gemeente afspraken vastleggen over de (ver)koop van het Verkoopobject en over de planontwikkeling en -realisatie. De Modelovereenkomst bestaat feitelijk uit twee overeenkomsten, te weten een (ver)koopovereenkomst en een anterieure overeenkomst.

Plangebied: het gebied rond de Deken van Somerenstraat, onderdeel van het centrum van Eindhoven, dat door de Koper met medewerking van de Gemeente herontwikkeld zal worden na aankoop door de Koper van het Verkoopobject. De begrenzing van het Plangebied is verbeeld in bijlage 01.

Planning: de in 2.6 opgenomen planning van de Verkoop, uitgesplitst in fasen en voorzien van deadlines voor het indienen van voorstellen door Deelnemers

respectievelijk Inschrijvers. De planning is onder voorbehoud, met verwijzing naar artikel 10, lid 1 van de Deelnamevoorwaarden.

Uitsluitingscriterium: een criterium waaraan een (voorstel van een) Deelnemer of Inschrijver door een selectiecommissie wordt getoetst, waarbij het eventueel door de selectiecommissie van toepassing verklaren van het criterium op de Deelnemer of Inschrijver of zijn voorstel, leidt tot directe uitsluiting van de Deelnemer of Inschrijver van verdere deelname aan de Verkoop. De in 2.2 (fase 1) en 2.3 (fase 2a) genoemde Uitsluitingscriteria zijn niet-limitatief.

Verkoop: de procedure waarbij door de Gemeente in drie fasen een Koper wordt gezocht en gecontracteerd voor het Verkoopobject, met als doel de herontwikkeling van het Plangebied. De Verkoop eindigt op het moment van tweezijdige ondertekening van de uitgewerkte Modelovereenkomst.

Verkoopinformatie: de door de Gemeente verstrekte informatie met betrekking tot het Verkoopobject en Plangebied, inclusief onderhavig proceduredocument, bedoeld om een Deelnemer of Inschrijver in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar het Verkoopobject en Plangebied.

Verkoopobject: de onderdelen van het Plangebied die een Koper van de Gemeente verwerft teneinde het door de Koper voorgestelde plan te kunnen realiseren.

2 Procedure, gunningscriteria en planning

Dit hoofdstuk beschrijft, eerst globaal en dan gedetailleerd, de procedure die wordt gevolgd voor het selecteren van een marktpartij als Koper. De Gemeente zoekt, populair gezegd, de beste partij met het beste plan voor een gebied met een uitdaging. De opgave wordt niet aanbesteed in termen van het aanbestedingsrecht. Deze procedure kerst af op een verkoop, een privaatrechtelijke rechtshandeling.

Bij deze opgave wil de Gemeente niemand uitsluiten om een voorstel in te dienen. Daarom staat de eerste selectieronde voor iedereen open. In dit proceduredocument wordt helder en compleet aangegeven, wat de Gemeente van zo'n voorstel verwacht. Alle partijen die zich hebben aangemeld wordt geadviseerd dit zorgvuldig te lezen, opdat zij een inschatting kunnen maken van hun succeskans. Van de ontvangen voorstellen zullen er drie worden geselecteerd voor de vervolgronde. De bedoeling is dat één daarvan na uitwerking als winnaar uit de procedure komt.

In de paragrafen 2.2 en 2.3 worden de van toepassing zijnde uitsluitings- en gunningscriteria genoemd. De gunningscriteria bij deze verkoop gaan in hoofdzaak over de wijze waarop marktpartijen de gemeentelijke ambities voor het centrumgebied vertalen in dit Plangebied. Niet voor niets staat 'TDK' in de titel van dit document. Dat in de titel ook aan wonen wordt gerefereerd komt voort uit de verwachting van de Gemeente, dat de meeste voorstellen hoofdzakelijk over die functie zullen gaan. Voor de nodige objectiviteit werkt de Gemeente met een breed samengestelde selectiecommissie, inclusief externe supervisor. Tevens worden buurtvertegenwoordigers en de gemeenteraad voor gunning betrokken in de gemaakte selecties.

2.1 Procedure op hoofdlijnen

De gunning aan een marktpartij van de aankoop van het Verkoopobject c.q. herontwikkeling van het Plangebied zal het sluitstuk zijn van een getrapte selectieprocedure en markeert het begin van de feitelijke herontwikkeling. De procedure is in hoofdlijnen opgezet zoals in deze paragraaf wordt beschreven. In volgende paragrafen en in hoofdstuk 3 worden de stappen en van toepassing zijnde voorwaarden nader uitgewerkt en beschreven.

Fase 1: voorselectie

- Marktpartijen die willen deelnemen aan de procedure melden zich aan bij de Gemeente en ontvangen de Verkoopinformatie.
- Deelnemers kunnen de gebouwen in het Plangebied bezichtigen op een nader bekend te maken dagdeel tijdens fase 1.
- Om in aanmerking te komen voor een eventuele voorselectie c.q. toelating tot fase 2a, levert een Deelnemer de Gemeente een voorstel aan, dat bestaat uit een bedrijfsprofiel, een stedenbouwkundig schetsontwerp met een programmatische invulling, een Indicatieve bieding en een globaal plan van aanpak voor de herontwikkeling.
- De Gemeente toetst de tijdig ontvangen voorstellen aan de door haar geformuleerde criteria. De Gemeente selecteert de Deelnemers behorende bij de drie voorstellen met de hoogste totaalscore voor toelating tot fase 2a.

Fase 2a: inschrijvingsprocedure

- De maximaal drie geselecteerde marktpartijen, nu Inschrijvers genoemd, werken hun voorstel nader uit, nadat de Gemeente minimaal eenmaal met hen heeft gesproken om optimaliseringsmogelijkheden te verkennen.
- Parallel worden de Inschrijvers (de geselecteerde marktpartijen) onderworpen aan een Bibob-screening.
- Voor de aangegeven deadline dienen de Inschrijvers hun uitgewerkte voorstel bij de Gemeente in. Tevens presenteren ze hun voorstel. Dat voorstel bestaat uit nadere bedrijfsinformatie, een schetsontwerp met een programmatische invulling, een onherroepelijke Bieding en een plan van aanpak voor de herontwikkeling.
- De Gemeente toetst na de deadline de ontvangen voorstellen aan de door haar geformuleerde criteria. De Gemeente selecteert de Inschrijver met de hoogste totaalscore voor toelating tot fase 2b.

Fase 2b: gunningsprocedure

- De Gemeente en de Inschrijver aan wie wordt gegund gaan met elkaar één (of meer) overeenkomst(en) aan ter formalisering van de beoogde transactie van het Verkoopobject. Voor zover nodig wordt de tevoren opgestelde Modelovereenkomst nader ingevuld en aangepast.
- De procedure tot verkoop van de gemeentelijke eigendommen aan de Deken van Somerenstraat eindigt bij ondertekening van de Modelovereenkomst. Daarmee start een traject van samenwerking tussen de Koper en de Gemeente, met als doel de daadwerkelijke herontwikkeling van het Plangebied. De Gemeente zal hoofdzakelijk een faciliterende rol vervullen en geen risico dragen in de gebiedsontwikkeling.



De 'achterkant' van het Plangebied anno 2016.

2.2 Nadere toelichting fase 1: voorselectie

De Gemeente geeft via verschillende media bekendheid aan de start van de procedure. Marktpartijen die zich eerder al hebben aangemeld als geïnteresseerde, ontvangen rechtstreeks per e-mail bericht van de Gemeente. Daarnaast kan de Gemeente naar

eigen inzicht bepaalde marktpartijen, die zich nog niet hadden aangemeld, rechtstreeks informeren.

Een marktpartij die wil deelnemen aan de procedure, meldt zich door middel van e-mail aan bij de Gemeente. Een aanmelding verplicht niet tot daadwerkelijk indienen van een voorstel bij de Gemeente.

Aanmelden is mogelijk op het volgende e-mailadres: dvs@eindhoven.nl. Indien de aanmelding op dit adres binnenkomt, ontvangt de Deelnemer binnen twee werkdagen de Verkoopinformatie via WeTransfer. Indien de aanmelding op een andere wijze plaatsvindt, kan er vertraging optreden voor verzending van de Verkoopinformatie.

Uiterlijk op de in de Planning vermelde deadline dient een Deelnemer desgewenst een voorstel in bij de Gemeente, met gebruikmaking van het standaard Inschrijvingsformulier (bijlage 03). De indiening geschiedt uitsluitend digitaal, in PDF-format (eventueel meerdere bestanden), via het adres dvs@eindhoven.nl. De Deelnemer krijgt een bevestiging van ontvangst. Indien de mee te sturen stukken een totale grootte per e-mail van 10 MB overschrijden, mogen de stukken naar genoemd emailadres worden verzonden door middel van WeTransfer.

Het voorstel van een Deelnemer dient in fase 1 ten minste de hierna genoemde onderdelen te bevatten om volledig te zijn.

De omvang van het voorstel mag, los van het Inschrijvingsformulier, maximaal acht A4-pagina's tekst bevatten (corpsgrootte minimaal 10, regelafstand minimaal 1,15).

Daarnaast mag worden verwezen naar afbeeldingen en bijlagen.

1. Bedrijfsprofiel van de Deelnemer.
 - a. Omschrijving kernactiviteiten van de Deelnemer of, indien het een samenwerking van meerdere risicodragende participanten betreft, omschrijving kernactiviteiten van alle risicodragende participanten.
 - b. Contactgegevens van de Deelnemer en de door haar bij deze Verkoop betrokken partners, voor zover al bekend (architect, etc.).
 - c. Uitgebreide beschrijving van minimaal drie aantoonbare referentieprojecten van de personen die namens de Deelnemer aan onderhavige Verkoop (zullen) werken. De projecten dienen te zijn opgeleverd na 1-1-2012 of, indien nog niet opgeleverd, per 15-10-2016 in de realisatiefase moeten verkeren. Nota bene: de referenties worden gekoppeld aan natuurlijke personen, niet per se aan de Deelnemer als rechtspersoon.
2. Stedenbouwkundig schetsontwerp met een programmatische invulling.
 - a. Geschreven visie op de nieuwe invulling (qua vorm en functies) van het Plangebied, zowel betreffende de gebouwen met eventueel bijbehorende grond, als de openbare ruimte.
 - b. Geschreven motivering van de benaderingswijze van zowel de gebouwen in het Plangebied (renovatie of sloop/nieuwbouw) als de relatie met omringende functies (gebouwen, begraafplaats, kunstwerk, bomen, Edenstraat), mede in relatie tot de door de Gemeente vermelde kaders en ambities zoals gesteld in hoofdstuk 5.
 - c. Tekening(en) Plangebied met aanduiding van het door de Deelnemer te verwerven Verkoopobject en de begrenzing van het Plangebied hierop weergegeven, met aanduiding van m² terrein per te verwerven

- kavel. De kavels hoeven niet gelijk te zijn aan de nu bestaande kadastrale percelen.
- d. Overzicht van functies (inclusief groen en verharding): globaal aantal woningen, aantal woningen sociale huur (aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens), indicatie omvang (m² GO) en doelgroep(en) van de woningen; globale omvang en typering overige gebouwde functies (m² BVO); typering groen/water; typering verharding.
3. Indicatieve bieding.
 - a. Vermelding van een bedrag in gehele euro's (zonder verwijzing naar biedingen van andere deelnemers) voor de verwerving van het Verkoopobject. Bij de bepaling van het bedrag moet de Deelnemer rekening houden met door de Gemeente te verhalen kosten zoals plan- en apparaatskosten die de Gemeente moet maken in het kader van haar publiekrechtelijke medewerking aan het vaststellen van een projectbesluit, met bouwleges en eventueel met VAT-kosten (indien de Koper werkzaamheden in het openbaar gebied uitvoert).
 - b. Vermelding van fiscale aannames wat betreft levering/verkrijging c.q. aangenomen toepasselijkheid van overdrachtsbelasting, btw, etc.
 - c. Prijspeil van de Indicatieve bieding; aanduiding van het moment van juridische overdracht en betaling; indexering of optierente van toepassing.
 - d. Indicatie van de civieltechnische maatregelen en bijbehorende kosten, die noodzakelijk zijn om de plannen te realiseren, en vermelding in hoeverre deze kosten voor rekening van de Deelnemer komen.
 - e. Een splitsing is toegestaan in een Indicatieve bieding voor het deel van het Plangebied westelijk en het deel oostelijk van de huidige loop van de Deken van Somerenstraat, of een andere logische opsplitsing van het Plangebied (afhankelijk van het plan), indien de Deelnemer uitgaat van een realisatie in twee fasen. Bovengenoemde punten a t/m d dan op beide Indicatieve biedingen toepassen.
 - f. Eventueel op de Indicatieve bieding van toepassing zijnde voorwaarden.
 4. Globaal plan van aanpak.
 - a. Welk proces wil de Deelnemer op hoofdlijnen doorlopen, na ondertekening van de uitgewerkte Modelovereenkomst, tot aan de fase van oplevering en exploitatie (inclusief samenspraak met belanghebbenden/omwonenden)?
 - b. Welke inspanning en activiteiten verwacht de Deelnemer van de Gemeente?
 - c. Globale planning: afronding Verkoop; planontwikkeling; procedures, realisatie.

Niet-volledige inzendingen kunnen niet-ontvankelijk worden verklaard. De Deelnemer krijgt tot aan de in de Planning gestelde deadline de gelegenheid de ontbrekende zaken alsnog aan te leveren. Doet de Deelnemer dit niet, dan kan de Gemeente besluiten de inzending niet te beoordelen.

Inzendingen die na de deadline binnenkomen worden niet beoordeeld.

Uitsluitingscriterium fase 1

- Een onderbouwde inschatting van de selectiecommissie, hoofdzakelijk op grond van de getoonde referentieprojecten, dat de Deelnemer onvoldoende past bij de

opgave en gezien de gemeentelijke ambities onvoldoende in staat is de voorgestelde herontwikkeling tot een goed eindresultaat te brengen.

Gunningscriteria fase 1

- Financieel (40%)
 - hoogte van de bieding, mede in relatie tot de gestelde voorwaarden en de inschatting door de selectiecommissie van de risico's voor de Gemeente die van deze voorwaarden uitgaan (0-40 punten).

- Kwalitatief (60%)
 - het inspelen op de gemeentelijke ambities zoals deze zijn verwoord in hoofdstuk 5 en in het bijzonder in de Binnenstadvisie (zie 5.3) (0-30 punten);
 - visie op proces, betrokkenheid omgeving en stad (0-15 punten);
 - de mate waarin en de wijze waarop een brede range aan doelgroepen wordt aangesproken (inclusief doelgroepen voor betaalbaar wonen zoals flexwonen; zie 5.2) in het functionele programma (0-15 punten; 0 punten geldt voor een plan waarbij minder dan 15% van het woningaantal sociale huur betreft).

- Het toepassen van de BENG-normen voor (bijna) energieneutrale nieuwbouw levert maximaal 20 bonuspunten op (zie 5.5).

Selectie

Het is de verantwoordelijkheid van een selectiecommissie de inzending van de Deelnemers te toetsen aan de Gunningscriteria en het Uitsluitingscriterium. Elk tijdig ontvangen voorstel krijgt van de selectiecommissie een in punten uitgedrukte totaalscore op de Gunningscriteria, tenzij zij het Uitsluitingscriterium van toepassing verklaart. De selectiecommissie selecteert de Deelnemers behorende bij de drie voorstellen met de hoogste totaalscore voor toelating tot fase 2a. Indien een geselecteerde Deelnemer daarop zelf besluit niet door te gaan naar fase 2a, wordt de vrijkomende plaats gegund aan de Deelnemer met de opvolgende hoogste totaalscore.

De Gemeente sluit de mogelijkheid niet uit dat zij meerdere Deelnemers, op grond van hun ingediende voorstellen, verzoekt zich samen als één Inschrijver op te stellen, waarna de Gemeente die combinatie van Deelnemers als een Inschrijver kan voorselecteren voor fase 2a.

Het eventuele verschil in de totaalscores tussen de drie partijen die doorgaan naar fase 2a is tijdens fase 2a niet meer relevant. Er vindt in fase 2a opnieuw een toetsing plaats, met nieuwe totaalscores tot gevolg.

Alle Deelnemers die een voorstel hebben ingediend ontvangen binnen vijf werkdagen na de voorselectie bericht van de Gemeente, of zij al dan niet zijn geselecteerd voor fase 2a.

De selectiecommissie bestaat in fase 1 uit:

- programmaleider vastgoed;
- programmaleider wonen;
- programmaleider ruimtelijke ontwikkeling;
- programmaleider duurzaamheid;
- gebiedsmanager centrum;

- specialist stedenbouw;
- specialist vastgoed;
- specialist verkeer;
- externe supervisor.

Indien ten tijde van de toetsing de betreffende functionaris niet in staat is deel te nemen aan de commissie, wordt daarvoor een passende vervanger gezocht.

2.3 Nadere toelichting fase 2a: inschrijvingsprocedure

Na de voorselectie van drie Deelnemers gaat de Gemeente minimaal eenmaal met elke partij in gesprek over haar voorstel. Het doel van die gesprekken is het verkennen van mogelijkheden tot optimalisering van de inhoudelijke, procedurele en financiële aspecten van het voorstel. De drie geselecteerde partijen, in deze fase Inschrijvers genoemd, werken hun voorstel nader uit.

Een Bibob-screening maakt deel uit van deze fase. De Inschrijvers worden geacht daar medewerking aan te verlenen.

Uiterlijk op de in de Planning vermelde deadline dient een Inschrijver desgewenst een voorstel in bij de Gemeente met gebruikmaking van het standaard Inschrijvingsformulier (bijlage 04; wordt verstrekt aan begin fase 2a). De indiening geschiedt uitsluitend digitaal, in PDF-format (eventueel meerdere bestanden), via het e-mailadres dvs@eindhoven.nl. De Inschrijver krijgt een bevestiging van ontvangst. Indien de mee te sturen stukken een totale grootte van 10 MB per e-mail overschrijden, mogen de stukken naar genoemd emailadres worden verzonden door middel van WeTransfer.

Voorstellen die na de gestelde deadline binnenkomen worden niet beoordeeld, tenzij de redelijkheid zich daartegen verzet, in welk geval voor alle Inschrijvers de deadline wordt opgeschort.

De Gemeente toetst, zo spoedig mogelijk na ontvangst, de ontvangen voorstellen sec op volledigheid. De gemeente toetst pas na de (eventueel opgeschorte) deadline inhoudelijk de (laatst) ontvangen voorstellen aan de door haar geformuleerde criteria.

Na het indienen van de voorstellen krijgen de Inschrijvers de gelegenheid, hun voorstel mondeling toe te lichten aan (een vertegenwoordiging van) de selectiecommissie. Deze presentaties zullen worden ingepland op een nader te bepalen datum.

Het voorstel van een Inschrijver dient in fase 2a ten minste de volgende onderdelen te bevatten om volledig te zijn.

De omvang van het voorstel mag, los van het Inschrijvingsformulier, maximaal tien A4-pagina's tekst bevatten (corpsgrootte minimaal 10, regelafstand minimaal 1,15).

Daarnaast mag worden verwezen naar afbeeldingen en bijlagen.

1. Bedrijfsinformatie over de Inschrijver.
 - a. Ondertekende accountantsverklaring dat de Inschrijver over de financiële gegoedheid beschikt om de aankoop van de gemeentelijke eigendommen, de planvorming en de realisatie van het (her)ontwikkelingsplan te bekostigen en/of daarvoor externe financiering te bemachtigen, zonder dat de continuïteit van de Inschrijver in gevaar komt.
 - b. Indien twee of meer partijen onder gezamenlijke verantwoordelijkheid een Bieding willen indienen, geven zij expliciet aan op het Inschrijvingsformulier, welke partij als penvoerder optreedt en of

sprake is van een gezamenlijke rechtspersoon (in oprichting) die als Inschrijver optreedt. Alle deelnemende partners die gezamenlijk bieden zijn hoofdelijk aansprakelijk en gebonden aan de door hun ingediende Bieding, inclusief eventuele door hen geformuleerde voorwaarden.

2. Schetsontwerp met een programmatische invulling.
 - a. Beschrijving van de nieuwe invulling (qua vorm en functie c.q. programma) van het Plangebied, zowel betreffende de gebouwen met eventueel bijbehorende grond, als de openbare ruimte.
 - b. Geschreven motivering van de benadering van zowel gebouwen in het Plangebied (renovatie of sloop/nieuwbouw) als de relatie met de omringende functies (gebouwen, begraafplaats, kunstwerk, bomen, Edenstraat), mede in relatie tot de door de Gemeente vermelde kaders en ambities zoals gesteld in hoofdstuk 5.
 - c. Beschrijving van de zaken die zijn aangepast of verbijzonderd ten opzichte van de inzending in fase 1.
 - d. Tekening Plangebied met aanduiding van het door de Inschrijver te verwerven Verkoopobject, met aanduiding van m² terrein per kavel.
 - e. Tekeningen of impressies die een goed beeld geven van de architectonische ambitie van het plan, zich uitend in vormtaal, materialisering en kleurgebruik (indicatief).
 - f. Overzicht van functies (inclusief groen en verharding): aantal woningen, aantal woningen sociale huur (aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens), indicatie omvang (m² GO) en doelgroep(en) van de woningen; omvang en typering overige gebouwde functies (m² BVO); omvang en typering groen/water; omvang en typering verharding.
 - g. Tekening(en) van begane grond inclusief inrichting buitenruimte en openbaar gebied; begrenzing van het Plangebied hierop weergegeven.
 - h. Eén of meer tekeningen van kenmerkende verdiepingen (met de verschillende functies herkenbaar) en doorsneden.
3. Onherroepelijke Bieding.
 - a. Vermelding van een bedrag in gehele euro's (zonder verwijzing naar biedingen van andere deelnemers) voor de verwerving van het Verkoopobject. Nota bene: de bieding dient ten minste 85,0% te bedragen van de in fase 1 uitgebrachte Indicatieve bieding (te bepalen op basis van vergelijkbare uitgangspunten in relatie tot de aspecten als hierna genoemd onder b tot en met d). Bij de bepaling van het bedrag moet de Deelnemer rekening houden met door de Gemeente te verhalen kosten zoals plan- en apparaatskosten die de Gemeente moet maken in het kader van haar publiekrechtelijke medewerking aan het vaststellen van een projectbesluit, met bouwleges en eventueel met VAT-kosten (indien de Koper werkzaamheden in het openbaar gebied uitvoert).
 - b. Vermelding van fiscale aannames wat betreft levering/verkrijging c.q. aangenomen toepasselijkheid van overdrachtsbelasting, btw, etc.
 - c. Prijspeil van de Bieding; aanduiding van het moment van juridische overdracht en betaling; indexering of optierente van toepassing.
 - d. Vermelding van de civieltechnische maatregelen en bijbehorende kosten, die noodzakelijk zijn om de plannen te realiseren, en vermelding in hoeverre deze kosten voor rekening van de Inschrijver komen.

- e. Een splitsing is toegestaan in een bieding voor het deel van het Plangebied westelijk en het deel oostelijk van de huidige loop van de Deken van Somerenstraat, of een andere logische opsplitsing van het Plangebied (afhankelijk van het plan), indien de Inschrijver uitgaat van een realisatie in twee fasen. Bovengenoemde punten a t/m d dan op beide Biedingen toepassen.
 - f. Eventueel op de Bieding van toepassing zijnde voorwaarden.
4. Plan van aanpak.
- a. Welk proces wil de Inschrijver doorlopen, na ondertekening van de uitgewerkte Modelovereenkomst, tot aan de fase van oplevering en exploitatie?
 - b. Op welke wijze zal de Inschrijver na gunning omwonenden en belanghebbenden in het proces van planvorming betrekken, teneinde draagvlak voor zijn plan te verkrijgen?
 - c. Welke inspanning en activiteiten verwacht de Inschrijver van de Gemeente?
 - d. Planning: afronding Verkoop; planontwikkeling; procedures, realisatie.

Niet-volledige inzendingen kunnen niet-ontvankelijk worden verklaard, waarbij de Inschrijver tot aan de in de Planning gestelde deadline de gelegenheid heeft de ontbrekende zaken alsnog aan te leveren. Doet de Inschrijver dit niet, dan kan de Gemeente besluiten de inzending niet te beoordelen.

Uitsluitingscriteria fase 2a

- Ontbreken van de gevraagde accountantsverklaring.
- Het niet indienen of het later dan de (eventueel opgeschorte) deadline indienen van een voorstel.
- Een negatief advies uit de Bibob-screening.
- Indien ten minste een zwaarwegend vermoeden bestaat dat de vrije concurrentie tijdens fase 2a in het geding is c.q. dat tussen twee of meer van de deelnemende marktpartijen sprake is van afstemming over hun inzendingen.
- De situatie dat een Inschrijver ten tijde van het indienen van zijn voorstel, of op enig ander moment tijdens de Verkoop, in staat van faillissement of surseance van betaling verkeert of dat een verzoek of vordering tot faillissementsverklaring of een aanvraag tot surseance van betaling is ingediend.

Gunningscriteria fase 2a

- Financieel (40%)
 - hoogte van de bieding, mede in relatie tot de gestelde voorwaarden en de inschatting door de selectiecommissie van de risico's voor de Gemeente die van deze voorwaarden uitgaan (0-40 punten).
- Kwalitatief (60%)
 - het inspelen op de gemeentelijke ambities zoals deze zijn verwoord in hoofdstuk 5 en in het bijzonder in de Binnenstadsvisie (zie 5.3) (0-30 punten);
 - visie op proces, betrokkenheid omgeving en stad (0-15 punten);
 - de mate waarin en de wijze waarop een brede range aan doelgroepen wordt aangesproken (inclusief doelgroepen voor betaalbaar wonen zoals flexwonen; zie 5.2) in het functionele programma (0-15 punten);

0 punten geldt voor een plan waarbij minder dan 15% van het woningaantal sociale huur betreft).

- Het toepassen van de BENG-normen voor (bijna) energieneutrale nieuwbouw levert maximaal 20 bonuspunten op (zie 5.5).

Eindselectie

Het is de verantwoordelijkheid van een selectiecommissie om de inzending van de Inschrijvers te toetsen aan de Gunningscriteria en de Uitsluitingscriteria. Elk tijdig ontvangen voorstel krijgt van de selectiecommissie een in punten uitgedrukte totaalscore op de Gunningscriteria, tenzij zij één of meer Uitsluitingscriteria van toepassing verklaart. De Gemeente selecteert de Inschrijver met de hoogste totaalscore voor toelating tot fase 2b. Indien de geselecteerde Inschrijver daarop zelf besluit niet door te gaan naar fase 2b, wordt de vrijkomende plaats gegund aan de Inschrijver met de opvolgende hoogste totaalscore.

De selectiecommissie bestaat, voor zover mogelijk, uit dezelfde functionarissen als in fase 1. De Gemeente vindt het verstandig en wenselijk dat vanuit de omringende buurt aanhaking aan deze Verkoop plaatsvindt en dat door 'de buurt' een vorm van invloed kan worden uitgeoefend op het selectieproces. De Gemeente stelt daarom in overleg met gemeentelijke gebiedscoördinatoren en vertegenwoordigers uit de omringende buurten (De Bergen en Schrijversbuurt) een comité samen, dat een adviserende stem mag uitbrengen in de eindselectie (fase 2a).

Alle Inschrijvers die een voorstel hebben ingediend ontvangen binnen vijf werkdagen na de eindselectie van de Koper bericht van de Gemeente, of zij al dan niet zijn geselecteerd voor deelname aan fase 2b.

2.4 Nadere toelichting fase 2b: gunningsprocedure

Na de eindselectie van één Inschrijver gaat de Gemeente exclusief met deze Koper in gesprek ter nadere invulling en afronding van de Modelovereenkomst. Het doel hiervan is het formaliseren van de afspraken die benodigd zijn voor de daadwerkelijke verkoop en overdracht van het Verkoopobject en de herontwikkeling van het Plangebied. De Modelovereenkomst is opgenomen als bijlage 05.

2.5 Bezichtiging van de gebouwen in het Plangebied

Ten behoeve van het onderzoek dat Deelnemers tijdens deze Verkoop wensen te doen, staat het hen vrij het Plangebied te bezoeken en bezichtigen. Het openbare gedeelte van het Plangebied is altijd toegankelijk. De gebouwen en bijbehorende terreinen in het Plangebied worden tijdens een nader te bepalen dagdeel tijdens fase 1 opengesteld voor aangemelde Deelnemers en hun partners in deze Verkoop. Delen van de gebouwen zijn nog aan externen verhuurd of in gebruik gegeven, wat door bezoekers moet worden gerespecteerd. Aanmelding kan geschieden via dvs@eindhoven.nl als reactie op een uitnodiging die vanuit dit e-mailadres aan Deelnemers zal worden verzonden.



De achterzijde van Deken van Somerenstraat 6.

Aan de mondelinge antwoorden, gegeven door vertegenwoordigers van de Gemeente, op vragen van Deelnemers tijdens de openstelling van de gebouwen kunnen Deelnemers geen rechten ontleen. Deze antwoorden kunnen de Gemeente niet binden. Tijdens fase 2a kunnen gebouwen op verzoek van een Inschrijver incidenteel op afspraak worden bezocht.

2.6 Planning

Fase 1 voorselectie:

start aanmelding (*)	vanaf wo. 09-11-2016
verstrekking stukken door Gemeente (*)	vanaf vr. 11-11-2016
mogelijkheid Deelnemers tot bezichtiging van de panden <i>(2 weken kerstvakantie)</i>	begin dec. 2016
laatste mogelijkheid tot indienen van vragen (*)	vr. 10-02-2017
deadline insturen inzendingen (*)	wo. 15-02-2017
voorselectie door selectiecommissie	2 ^e helft februari 2017
afstemming met raadscommissie	begin maart 2017
bekendmaking (*)	circa 10 maart 2017

Fase 2a inschrijvingsprocedure:

gesprekken Gemeente - Inschrijvers	2 ^e helft maart 2017
start Bibob-screening	medio maart 2017
mogelijkheid Inschrijvers tot bezichtiging van de panden <i>(2 weken meivakantie)</i>	op afspraak

laatste mogelijkheid tot indienen van vragen (*)	di. 23-05-2017
deadline insturen inzendingen (*)	vr. 26-05-2017
live presentaties aan de selectiecommissie	week van 29-05-2017
selectie door selectiecommissie; advies buurtcomité	week van 05-06-2017
afstemming met raadscommissie	week van 19-06-2017
gunning door college B&W	begin juli 2017
bekendmaking	binnen 5 dagen na gunning

Fase 2b gunningsprocedure:

<i>(start zomervakantie midden/zuid)</i>	10/17-07-2016
invullen c.q. 'op maat maken' en ondertekenen Modelovereenkomst	juli-augustus 2017

Deze Planning is onder voorbehoud (zie Deelnamevoorwaarden artt. 1 en 10.1).

(*) Deze activiteiten vinden plaats via e-mail, via dvs@eindhoven.nl.

3 Deelnamevoorwaarden

Artikel 1. Disclaimer.

1. Een Deelnemer of Inschrijver kan zich er nimmer op beroepen dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de Verkoopinformatie, dan wel elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords.
2. De Gemeente heeft zoveel als mogelijk de deelnemende marktpartijen geïnformeerd over de van belang zijnde gegevens met betrekking tot het Verkoopobject en het Plangebied. De Gemeente garandeert niet dat de informatie volledig is. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken in het geval dat na de gunning aan hem gegevens bekend worden die voor hem van belang worden geacht met betrekking tot deze Verkoop. Koper doet afstand van eventuele mogelijkheid tot vernietiging van de Modelovereenkomst op grond van dwaling als bedoeld in artikel 6:228 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. Wijze van verkoop en deelname.

1. De Verkoop geschiedt door middel van een inschrijving, waarbij een Inschrijver door middel van het indienen van een Inschrijvingsformulier een Bieding op het Verkoopobject kan uitbrengen, op de wijze en onder de voorwaarden als vastgelegd in de Deelnamevoorwaarden.
2. Alleen een Deelnemer die in fase 1 wordt voorgeselecteerd voor deelname aan fase 2a, kan aan fase 2a deelnemen. Marktpartijen worden niet toegelaten tot fase 2a indien zij zich niet hebben aangemeld voor fase 1 en in fase 1 geen volledig voorstel hebben ingediend.
3. Indien twee of meer partijen onder gezamenlijke verantwoordelijkheid een (Indicatieve) Bieding willen indienen, geven zij expliciet aan op het Inschrijvingsformulier, welke partij als penvoerder optreedt en of sprake is van een gezamenlijke rechtspersoon (in oprichting) die als Inschrijver optreedt. Alle deelnemende partners die gezamenlijk bieden zijn hoofdelijk aansprakelijk en gebonden aan de door hen ingediende Bieding, inclusief eventuele door hen geformuleerde voorwaarden.

Artikel 3. Inschrijvingsformulier; indienen van een voorstel; varianten.

1. Een voorstel van een Deelnemer of Inschrijver kan uitsluitend worden gedaan door middel van het Inschrijvingsformulier, dat volledig ingevuld en ondertekend is door een Inschrijver respectievelijk de persoon of personen die als bestuurder(s) of schriftelijk gevolmachtigde(n) bevoegd zijn de desbetreffende Inschrijver te vertegenwoordigen.
2. Een Indicatieve bieding of onherroepelijke Bieding kan uitsluitend door een Deelnemer respectievelijk Inschrijver worden uitgebracht, en wel op de wijze als in de Deelnamevoorwaarden is bepaald.
3. Het is twee of meer Deelnemers respectievelijk Inschrijvers niet toegestaan gezamenlijk één (Indicatieve) Bieding uit te brengen.
4. Een (Indicatieve) Bieding wordt gedaan door vermelding op het Inschrijvingsformulier van een bedrag in gehele euro's. Een (Indicatieve) Bieding die is gedaan op een andere wijze dan in de vorige zin is bepaald, bijvoorbeeld door vermelding: "vijfduizend euro hoger dan de hoogste bieding", is ongeldig.

5. De Gemeente beslist éézijdig over de geldigheid en volledigheid van het Inschrijvingsformulier met bijlagen, alsmede over de juiste lezing van het ingediende voorstel.
6. Het is een Deelnemer toegestaan, een voorstel uit te werken in enkele varianten. Elke variant zal dan duidelijk worden toegelicht wat betreft het plan en de Indicatieve bieding, opdat deze compleet is en volwaardig kan worden beoordeeld. Voor elke variant dient daarom een apart Inschrijvingsformulier te worden gehanteerd. De Gemeente zal elke variant behandelen als een apart voorstel. Maximaal twee varianten van één Deelnemer kunnen in aanmerking komen voor doorgaan naar fase 2a.
7. Alle Deelnemers (fase 1) respectievelijk Inschrijvers (fase 2a) die een voorstel hebben ingediend ontvangen binnen vijf werkdagen na de datum van selectie bericht van de Gemeente, of zij al dan niet zijn geselecteerd voor deelname aan fase 2a respectievelijk 2b.

Artikel 4. Vertegenwoordiging Inschrijver; Inschrijver biedt namens zichzelf; legitimatie- en informatieplicht.

1. Degene(n) die het Inschrijvingsformulier namens een rechtspersoon, een maatschap, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap of een ander samenwerkingsverband heeft/hebben ondertekend staat/staan er jegens de Gemeente voor in dat hij/zij bevoegd is/zijn de Deelnemer c.q. Inschrijver rechtsgeldig te vertegenwoordigen.
2. Een Deelnemer c.q. Inschrijver mag uitsluitend voor zichzelf en uitdrukkelijk niet namens een ander een (Indicatieve) Bieding doen, ook niet namens een nader te noemen volmachtgever ("nader te noemen meester"). Elke (Indicatieve) Bieding in strijd met het bepaalde in dit lid wordt geacht niet op de juiste wijze te zijn gedaan en wordt derhalve niet geaccepteerd.
3. In de Modelovereenkomst wordt vastgelegd dat het de Koper niet is toegestaan, haar rechten en plichten uit de overeenkomst over te dragen aan een andere rechtspersoon, tenzij uitdrukkelijk schriftelijke instemming van de Gemeente is verkregen.

Artikel 5. Bewijsvoering (fase 2a).

Een Inschrijver voorziet zijn voorstel onder meer van de volgende bijlagen:

- a. een kopie/kopieën van een geldig paspoort of rijbewijs van de persoon/personen die het Inschrijvingsformulier heeft/hebben ondertekend; en
- b. voor zover het Inschrijvingsformulier namens een rechtspersoon of meerdere rechtspersonen, een maatschap, een vennootschap onder firma of een commanditaire vennootschap of enig ander soort samenwerkingsverband is ondertekend, tevens:
 - i. een uittreksel uit het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel, niet ouder dan één maand, waaruit de (vertegenwoordigings)bevoegdheid van de ondertekenaar(s) als bestuurder(s) blijkt; indien de ondertekenaar(s) heeft/hebben gehandeld als schriftelijk gevolmachtigde(n) van de Inschrijver moet(en) de desbetreffende volmachten bij het Inschrijvingsformulier worden gevoegd; en
 - ii. een kopie van de statuten van de desbetreffende rechtspersoon of rechtspersonen, een maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap.

Artikel 6. Bieding.

1. Elke Bieding (fase 2a) is onherroepelijk.
2. Een Bieding alsook een Indicatieve bieding (fase 1) mag door een Inschrijver voorwaardelijk worden uitgebracht (voorzien van ontbindende voorwaarden en/of opschortende voorwaarden). De Gemeente maakt een inschatting van het afbreukrisico dat voor de Gemeente uitgaat van de eventueel vermelde voorwaarden en neemt dit mee in haar beoordeling van het voorstel.
3. Elke (Indicatieve) Bieding is van kracht tot minimaal drie maanden na de in artikel 3, lid 7 bedoelde datum.

Artikel 7. Levering in huidige staat.

In beginsel wordt het Verkoopobject overgedragen aan de Koper in de staat waarin het zich op het moment van juridische levering bevindt. Voor de verkrijging kan de Koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Een Inschrijver mag een onderbouwd voorstel doen om de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting te voorkomen en in de Bieding uit te gaan van een BTW-levering. De Koper draagt te allen tijde het risico van een (na)heffing overdrachtsbelasting en vrijwaart de Gemeente hiervan.

Artikel 8. Openbaarheid.

De Gemeente mag na afloop van de Verkoop een voorstel van een Deelnemer of Inschrijver openbaar maken of delen ervan gebruiken in haar openbare uitingen (met uitzondering van de (Indicatieve) Bieding en bedrijfsinformatie van Deelnemer of Inschrijver, die niet openbaar worden gemaakt), tenzij een Deelnemer of Inschrijver op het Inschrijvingsformulier hiertegen bezwaar maakt.

Artikel 9. Geen bezwaar/beroep; exoneratie.

1. Tegen een besluit of voorstel van de selectiecommissie, noch tegen een besluit van het college van burgemeester en wethouders inzake de selectie van de Koper, is geen bezwaar of beroep mogelijk, noch strekt een dergelijk besluit tot enige gehoudenheid van de Gemeente tot het vergoeden aan een Deelnemer of Inschrijver van gemaakte kosten of eventueel geleden schade. De besluiten en voorstellen in kwestie betreffen de voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling.
2. De Gemeente houdt bij het gevolg geven aan haar verplichtingen jegens de Koper krachtens de Modelovereenkomst haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de toepasselijke regelgeving. Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter er redelijkerwijs toe nopen dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van bedoelde overeenkomst of de voortgang van de planontwikkeling in het Plangebied schaden, tenzij de Gemeente haar verplichtingen niet is nagekomen. De Gemeente wijst erop dat de doorgang van het project mede afhankelijk is van de provincie Noord-Brabant. De Gemeente sluit iedere vorm van aansprakelijkheid uit.

Artikel 10. Opschorting; beëindiging; niet-gunning; combinatie van Inschrijvers.

1. De Gemeente heeft het recht om, ter eigen discretie en zonder opgaaft van redenen, de Verkoop op te schorten, te beëindigen en/of het Verkoopobject niet

te gunnen. Zij is in dat geval niet schadelijch jegens Deelnemers of Inschrijvers.

2. De Gemeente heeft het recht om meerdere Deelnemers (fase 1), op grond van hun ingediende voorstellen, te verzoeken zich samen als één Inschrijver op te stellen, waarna de Gemeente die combinatie van Deelnemers als een Inschrijver kan voorseleteren voor fase 2a. Indien de betreffende Deelnemers zich niet als één Inschrijver wensen op te stellen, geldt de beoordeling van ieders afzonderlijke voorstel, welke wordt vergeleken met de beoordelingen van de ingediende voorstellen van de andere Deelnemers.

Artikel 11. Copyright.

Van niet alle in de Verkoopinformatie gebruikte (lucht)foto's is de Gemeente bekend, of er copyright op rust. Eventuele rechthebbenden worden verzocht zich bij de Gemeente te melden. Het door Deelnemers of Inschrijvers gebruiken van deze (lucht)foto's is voor eigen rekening en risico.

Artikel 12. Tegenstrijdigheden en onjuistheden.

1. Indien zich tegenstrijdigheden voordoen tussen een tekst in deze Deelnamevoorwaarden en de brondocumenten waarnaar in die tekst wordt verwezen en die als bijlagen bij de Verkoopinformatie zijn opgenomen, prevaleert de informatie in het betreffende brondocument.
2. Indien een Deelnemer van oordeel is dat de Verkoopinformatie onjuistheden of strijdigheden bevat, dan wel strijdig is met de geldende regelgeving, dient deze Deelnemer dit uiterlijk veertien kalenderdagen vóór de sluitingsdatum van het indienen van de Indicatieve bieding, op straffe van verval van recht, kenbaar te maken aan de Gemeente. Eventueel niet gemelde tegenstrijdigheden en/of onjuistheden zijn voor risico van de Deelnemer.

Artikel 13. Geen vergoeding; status van deelname.

1. De Gemeente verstrekt geen vergoeding aan Deelnemers of Inschrijvers voor gemaakte kosten in verband met het voorbereiden van een voorstel c.q. deelname aan de Verkoop; zij doen dit voor eigen rekening en risico. De Gemeente is niet aansprakelijk voor kosten en/of andere uitgaven, gemaakt of te maken door een Deelnemer of Inschrijver met betrekking tot de Verkoop.
2. Sec het deelnemen aan de Verkoop door een Deelnemer of Inschrijver, waarbij al dan niet een voorstel wordt ingediend conform de Deelnamevoorwaarden, leidt niet tot (pré-)contractuele binding met de Gemeente. De Gemeente beoogt met deze Verkoop één Inschrijver te selecteren, met wie zij overeenstemming wil bereiken over de (her)ontwikkeling van het Plangebied.

Artikel 14. Vraag en antwoord.

Het staat Deelnemers of Inschrijvers open, per e-mail (dvs@eindhoven.nl) vragen te stellen over de Verkoop, de Verkoopinformatie en de daarin behandelde onderwerpen, tot uiterlijk drie werkdagen voor de indieningsdatum van een voorstel. Antwoorden op vragen worden door de Gemeente zo spoedig mogelijk na ontvangst gelijktijdig digitaal verstrekt aan alle Deelnemers of Inschrijvers.

Artikel 15. Nederlands recht; Nederlandse taal.

Op deze Verkoop, de Modelovereenkomst en alle daaruit voortvloeiende overeenkomsten is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De voorstellen van de

Deelnemers of Inschrijvers dienen volledig in de Nederlandse taal te worden aangeleverd.

Artikel 16. Geschillen.

Voor zover niet uitdrukkelijk anders is bepaald worden alle geschillen voortvloeiende en/of verband houdende met de Verkoop, de Modelovereenkomst en alle daaruit voortvloeiende overeenkomsten beslecht door de daartoe bevoegde rechter.

Artikel 17. Gedeeltelijke onverbindendheid.

Indien een of meer bepalingen van de Deelnamevoorwaarden en/of de Modelovereenkomst onverbindend blijken, blijven de overige bepalingen van de Deelnamevoorwaarden en/of de Modelovereenkomst onverkort van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen, die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk - gelet op het doel en de strekking van de Deelnamevoorwaarden en/of de Modelovereenkomst - afwijken van de niet-verbindende bepalingen.

4 Huidige situatie Plangebied

4.1 Eigendom

Het Plangebied ligt rond de Deken van Somerenstraat in Eindhoven en bestaat uit een aantal kadastrale percelen (zie bijlage 06 voor kadastrale berichten en plattegronden). Deze bevinden zich in de kadastrale gemeenten Eindhoven (sectie D) en Gestel (sectie C). Drie percelen vallen gedeeltelijk buiten het Plangebied.



2426: eigendom Gemeente (1550 m²)

3226: eigendom Gemeente (370 m²)

3776: eigendom Gemeente (2338 m²)

3775: eigendom Endinet BV, Wekkerstraat 25 Eindhoven (9m²)

3777: eigendom Gemeente (vnl. openbare weg en parkeerterrein) (2895 m²; gedeeltelijk in plangebied)

3771: eigendom Gemeente (2010 m²; gedeeltelijk in plangebied)

5028: eigendom Gemeente (3490 m²; gedeeltelijk in plangebied)

5029: eigendom Gemeente (2800 m²)

De meeste bebouwing die het Plangebied omringt heeft een woon- of onderwijsfunctie. De brandweer gaat zijn kazerne concentreren in het gebouw aan de Edenstraat. Achter de kazerne en de huidige panden 2-4-6 bevindt zich een groot binnengebied. Dat heeft hoofdzakelijk een parkeerfunctie, deels openbaar (eigendom Gemeente) en deels privé. De ruimtelijke kwaliteit van dat gebied laat te wensen over. Een deel van het te verkopen terrein ligt in dat binnengebied.

4.2 Te verkopen gebouwen in het Plangebied

Deken van Somerenstraat 2

- kazerne brandweerwagens en ambulances; kantoorfunctie
- bouwjaar 1978
- 3.087 m² BVO, vier bovengrondse bouwlagen (circa 17,5 m1 hoog)
- technisch verouderd
- door een recente asbestinventarisatie (type A) is de aanwezigheid van asbest aangetoond
- verhuurd aan Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost (VRBZO) t/m 30 september 2017; overeenkomst eindigt na die datum. In gebruik door brandweer en GGD. Pand staat op twee percelen. Demarcatie bijbehorende terreinen bij leegoplevering zoals aangegeven op kaart Plangebied (bijlage 1)
- Naast en achter het pand blijft de brandweerkazerne (Edenstraat 19 en achterterrein) als zodanig in gebruik. Aan de overzijde van het pand, over de Deken van Somerenstraat, ligt het Sint-Catharina Kerkhof (ontsloten vanaf de Zwembadweg).

Deken van Somerenstraat 4

- voormalige sociale dienst; kantoorfunctie
- bouwjaar 1983
- circa 2.100 m2 BVO, twee bovengrondse bouwlagen
- technisch en functioneel verouderd
- deels verhuurd aan SupportPunt; flexibel opzegbaar; pand wordt leeg opgeleverd aan Koper
- aan de overzijde van het pand, over de Deken van Somerenstraat, ligt spilcentrum Don Boscostraat, met een peuterspeelzaal, basisschool (Saltomontessorischool De Trinoom), kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.

Deken van Somerenstraat 6

- oorspronkelijk politiebureau (tot 1981); daarna kantoor- en archief functie
- bouwjaar 1929 (zijde Grote Berg); ingrijpend gerenoveerd en uitgebreid in de jaren '50
- circa 5.000 m2 BVO, drie bovengrondse bouwlagen, grotendeels met kap; deels onderkelderd
- technisch verouderd
- deels verhuurd (flexibel) en antikraak; pand wordt leeg opgeleverd aan Koper
- aan de overzijde van het pand, over de Deken van Somerenstraat, ligt een woongebouw dat eigendom is van Woonbedrijf; aan de Grote Berg grenst het gebouw aan meerdere panden met gemengde functies in eigendom van particulieren; op verdiepingen overheerst de woonfunctie.

Nota bene: van de panden Deken van Somerenstraat 4 en 6 zijn geen volledige asbestinventarisatierapporten beschikbaar. Gezien de leeftijd van de gebouwen kan de aanwezigheid van asbest echter niet worden uitgesloten.

Zie bijlagen 07 t/m 09 voor nadere informatie over de gebouwen, plus bijlage 10 voor asbestinformatie.

4.3 Verkeers- en parkeersituatie

De Deken van Somerenstraat en de aansluitende Don Boscostraat zijn tamelijk verkeersluw en bedienen hoofdzakelijk bestemmingsverkeer. Wel wordt de Deken van Somerenstraat gebruikt als aanvalsroute van de brandweer, vanuit de kazerne naar de Grote Berg. Deze functie zal in de toekomst gewaarborgd moeten blijven. Verder zorgt de aanwezigheid van de basisschool op schooldagen voor korte verkeerspieken in de Deken van Somerenstraat en Don Boscostraat tegen half negen in de ochtend en rond drie uur in de middag.

De Edenstraat maakt deel uit van de drukke westtangent rond het centrum. De Grote Berg ontsluit De Bergen en de zuidelijke binnenstad vanaf de westkant en verwerkt tamelijk veel verkeer, waaronder veel openbaar vervoer (zeven buslijnen).

Aan de Deken van Somerenstraat bevinden zich (ten zuiden van de Don Boscostraat) parkeerplaatsen voor openbaar parkeren (betaald parkeren op maandag t/m zondag van 9:00 uur tot 21.00 uur). Het betreft twee naast elkaar gelegen terreinen en een strook haakse parkeervakken direct aan de straat; totaal 109 parkeervakken. Er staan twee parkeerautomaten die gezamenlijk de volgende parkeeropbrengsten realiseren voor de Gemeente, welke structureel in de gemeentebegroting zijn opgenomen (zie blz 26):

2015	Q1-2016 (3 mnd)
€ 122.708	€ 32.393

Bedrijven of organisaties aan de Deken van Somerenstraat hebben sinds medio 2016 de mogelijkheid een bedrijfsparkeervergunning voor deze parkeergelegenheid aan te vragen, tot maximaal 1 vergunning per 10 FTE. Vooralsnog maakt alleen de ambulancedienst hier tot oktober 2017 gebruik van, voor enkele plaatsen.



Parkeerterrein Deken van Somerenstraat, zomer 2016.

Aan de Deken van Somerenstraat zijn ook parkeervergunningen voor bewonersparkeren uitgegeven: momenteel betreft het elf vergunningen. Wij adviseren Deelnemers hiermee rekening te houden, aangezien in dit gebied (De Bergen) sprake is van een hoge parkeerdruk. Met een gemiddelde parkeerdruk van 70% scoort De Bergen, van alle gebieden met betaald parkeren in en rond het centrum van Eindhoven, het hoogst.

4.4 Objecten in de openbare ruimte

In het Plangebied bevinden zich zes bomen (zie bijlage 12). Ter hoogte van Deken van Somerenstraat 6 staan aan de westzijde van de straat drie bomen die als 'basisboom' worden gekwalificeerd. Aan de noordzijde van de Edenstraat staat drie bomen die als 'waardevolle boom' worden gekwalificeerd. Ook achter de muur van het Sint-Catharina Kerkhof staat (net buiten het Plangebied) een aantal waardevolle bomen.

Bij waardevolle bomen is het uitgangspunt van de Gemeente dat zij ongemoeid worden gelaten en dat de grond rond de boom (projectie onder de kroon) niet wordt geroerd. Ook is van belang dat deze bomen door bouwwerkzaamheden (bijvoorbeeld bronbemaling) geen schade krijgen. Indien het toch noodzakelijk zou zijn een boom te kappen, dan zijn compensatieregels van toepassing. Deze staan beschreven in de (nadere regels bij de) Verordening Bomen 2015 (bijlage 13).

Dwars door het Plangebied loopt een denkbeeldig snoer, dat gevormd wordt door een vijfdelig kunstwerk genaamd Monumentale stapelingen. Het kunstwerk is van de Eindhovense kunstenaar Jan Wils en bestaat uit vijf blauw geverfde betonnen 'zuilen'

van verschillende hoogte. De zuilen zijn geplaatst in 1988. Vier ervan staan in één lijn in het zuidelijke deel van het Plangebied; de vijfde staat 'om de hoek' vlakbij de Grote Berg. De zuilen hadden als 'doel' een duidelijke lijn te vormen naar de ingang van het gebouw van de sociale dienst, destijds op Deken van Somerenstraat 4. Voor de Gemeente en de kunstenaar is verplaatsing van het kunstwerk bespreekbaar. Dit kan zowel binnen het Plangebied zijn, als naar een plek elders in de stad.



Kunstwerk "Monumentale stapelingen" van Jan Wils. De vijfde zuil is op de foto niet zichtbaar.

In het Plangebied bevindt zich ten noorden van het parkeerterrein een ondergrondse afvalcontainer. Naar verwachting zal de capaciteit daarvan niet meer volstaan na herontwikkeling van het gebied.

4.5 Cultuurhistorie

In het Plangebied bevinden zich geen monumenten. Delen van het gebied hebben in het vigerende bestemmingsplan (zie 5.1) de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie": met name zal dit relevant zijn voor het pand Deken van Somerenstraat 6 en het deel van de Deken van Somerenstraat ten noorden van de Don Boscostraat. De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn ook bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

Het pand Deken van Somerenstraat 6 heeft via het bestemmingsplan een beschermde status als "kenmerkend / beeldondersteunend". Dat wil zeggen "kenmerkend vanwege de intrinsieke kwaliteiten en/of van groot belang in het straatbeeld" (bron: Cultuurhistorisch basisonderzoek De Bergen, 2009; bijlage bij toelichting bestemmingsplan; zie bijlagen 14-15). Hier geldt dat renovatie gaat voor sloop en nieuwbouw. Het pand heeft een bijzondere historie vanwege zijn aanvankelijke functie als politiebureau (1929), de latere uitbreidingen en de ingrijpende renovatie (annex metamorfose) eind jaren 1950. In april 1958 werd het vernieuwde politiebureau geopend. Het sloot in mei 1981 de deuren.



Luchtfoto Plangebied anno 1950. Meer historisch beeldmateriaal is opgenomen in bijlage 16.

Vermeldenswaard is dat het aangrenzende Sint-Catharina Kerkhof, aangelegd vanaf 1877, een rijksmonument is. Daarnaast maakt de Grote Berg onderdeel uit van een eeuwenoud stratenpatroon rond het toenmalige stadje Eindhoven; hij komt in zijn huidige ligging al voor op een stadsplattegrond uit 1560. Aan deze straat bevinden zich meerdere gemeentelijke monumenten. Ook het historische woongebouw aan de oostkant van de Deken van Somerenstraat, tegenover nummer 6, heeft deze status. Het is in 1929 gebouwd als gezellenhuis.

4.6 Bodem en ondergrondse infra

Van het Plangebied zijn geen recente bodemrapporten beschikbaar. De Gemeente geeft bij voorbaat geen garantie af dat de over te dragen gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

In en rond het gebied zijn in het verleden wel onderzoeken uitgevoerd. De betreffende stukken zijn als bijlagen bij de Verkoopinformatie opgenomen (zie bijlage 17). Dit geldt ook voor een voorjaar 2016 gedane KLIC-melding. Die heeft geen bijzonderheden opgeleverd (zie bijlage 11).

Rond Deken van Somerenstraat 6 is sprake van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m3). Uit nader onderzoek in 2009 bleek de aanwezigheid van een sterke minerale olieverontreiniging in grond en grondwater. Sanering was echter niet urgent nodig en is anno 2016 nog niet uitgevoerd.

In 2011 is de milieukundige situatie rond de brandweerkazerne onderzocht. Daarbij is de hypothese 'verdacht' bevestigd. Formeel is echter geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uitgaande van herontwikkeling van de locaties Deken van Somerenstraat 2-4-6 en wellicht het aanleggen van een ondergrondse parkeervoorziening in het Plangebied zal nieuw bodemonderzoek moeten aantonen, in welke mate de milieukundige situatie een aandachtspunt is bij de herontwikkeling.

5 Ambities, kaders en suggesties

In dit hoofdstuk staat een samenvatting van een aantal gemeentelijke documenten, waaraan ambities kunnen worden ontleend die (ook) voor dit Plangebied relevant zijn. Dit zijn vooral de Gebiedsvisie Brainport City, de Woonvisie, de Binnenstadsvisie en het coalitieakkoord. Daarnaast gelden kaders zoals het bestemmingsplan, de Prioriteitennota en kaders voor inrichting van de openbare ruimte.

De voor dit Plangebied meest relevante ambities zijn deze:

- verdichten en veraangemen;
- bijdragen aan de creatie van een aantrekkelijk gemengd stedelijk milieu;
- hoogstedelijk wonen, multifunctionele gebouwen;
- een kwaliteitssprong in de openbare ruimte;
- meer groen en water;
- mikken op een brede range van doelgroepen, inclusief flexwonen;
- Eindhoven als Living Lab op het gebied van duurzaam wonen;
- herkenbaarheid van Technologie, Design en Kennis (TDK) als het unieke DNA van deze stad (innovatie, smart city).

In 5.3 worden vier van de acht strategielijnen van de net vastgestelde Binnenstadsvisie uitgelicht, die op het Plangebied het meest van toepassing zijn.

5.1 Gebiedsvisie Brainport City

De Gebiedsvisie Brainport City is eind 2014 vastgesteld door Rijk, Provincie en gemeente Eindhoven. De gebiedsvisie schetst een kansrijk toekomstperspectief waarmee de Brainportregio Eindhoven kan blijven concurreren met Europese kennis- en innovatieregio's (zie bijlage 19). Gestreefd wordt naar substantiële verbeteringen van de agglomeratie-kracht, connectiviteit en het vestigingsklimaat. Deze drie doelstellingen vallen uiteen in acht opgaven waaraan wordt gewerkt via een 'adaptief programma'. De acht opgaven zijn: Stationsomgeving Eindhoven, Binnenstad Eindhoven, Eindhoven Noordwest, Landschap en leefomgeving, Daily Urban System en HOV, Hoofdwegennet, Internationale verbindingen en Multimodaal Transferpunt.

In relatie tot het Plangebied rond de Deken van Somerenstraat is vooral de Brainport-ambitie rond de binnenstad relevant. Voor de ontwikkeling van Brainport is een aantrekkelijk gemengd stedelijk milieu van belang. Het is een bepalende factor voor de attractiviteit van Brainport als vestigingslocatie voor bedrijven en werknemers; een verblijfsmilieu waar hoogstedelijk wonen, multifunctionele gebouwen en een creatieve omgeving mogelijk zijn.

De beoogde transformatie van de stad bestaat onder meer uit: een kwaliteitssprong in de openbare ruimte, gericht op ontmoeten en ontspanning, met een bijzondere kwaliteit van het stedelijke groen; een focus op en verdichting in het centrum; het planologisch mogelijk maken van multifunctionele programma's, centrumstedelijk wonen en tijdelijke programma's; ruimte voor experimenten; het stimuleren van innovatie en design in de openbare ruimte en gebiedsontwikkelingen.

5.2 Woonvisie

De Woonvisie Eindhoven, door de gemeenteraad vastgesteld in december 2015, is opgebouwd langs drie lijnen, namelijk Eindhoven als ambitieuze, solidaire en innovatieve stad (zie bijlage 20).

Wonen levert een bijdrage aan de sociale en economische ontwikkeling van de stad. We willen dat het aantal inwoners en woningen in Eindhoven en specifiek in het gebied binnen de Rondweg (Ring) toeneemt, met als stip op de horizon het versneld doorgroeien van 225.000 naar 300.000 inwoners. Voor die stedelijke groei en verdichting wordt ruimte geboden, gepaard aan het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het voorzieningenniveau. Met name door transformatie en inbreiding en het loslaten van het sturen op doelgroepen.

Belangrijk is dat het goedkopere deel van de sociale woningvoorraad in stand blijft. Een groeiende groep is aangewezen op de particuliere huurmarkt. Het is belangrijk dat er meer huurwoningen met huurprijzen tussen € 600 en € 1.000 per maand worden ontwikkeld.

In Eindhoven is het mogelijk om synergie te organiseren tussen de wereld van design en ontwerp en de mogelijkheden van techniek en wetenschap. Eindhoven wil een Living Lab zijn waar de toekomst ontdekt kan worden: de toekomst van het duurzaam wonen en van nieuwe vormen van wonen met zorg.

Er komen steeds meer groepen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte. Dat geldt voor studenten, expats, arbeidsmigranten, mensen die net een echtscheiding achter de rug hebben, ex-gedetineerden en mensen die uit een opvangvoorziening komen. Nu zijn er veel ongewenste situaties, zoals overbewoning van panden, overlast in de wijk, huisjesmelkerspraktijken en te hoge woonlasten. Eindhoven stimuleert wooncomplexen die mikken op een combinatie van verschillende doelgroepen en waar woningen snel beschikbaar en flexibel (ver)huurbaar zijn. Dit 'flexwonen' (zie in de Woonvisie, blz 73-75) kan voorzien in snel toegankelijke, tijdelijke huisvesting voor verschillende doelgroepen die niet in aanmerking komen voor de sociale woningvoorraad, of als tijdelijke uitbreiding ter ontlasting van de druk door bepaalde groepen op de sociale woningvoorraad.

5.3 Binnenstadvisie

De Binnenstadvisie is op 27 september 2016 vastgesteld in de gemeenteraad. Veel van de ambities die in dit hoofdstuk worden genoemd komen samen in de Binnenstadvisie (zie bijlage 21).

Eindhoven staat nationaal en internationaal bekend om de kracht van de top-technologische industrie, het unieke samenwerkingsmodel, de creativiteit en het innovatievermogen. Technologie, Design en Kennis als het unieke DNA van deze stad: 'TDK'.

Eindhoven wil de huidige inwoners en nieuwe talenten (denkers en doeners) boeien en binden. De Gemeente heeft de ambitie dat Eindhoven uitgroeit van centrumstad van de Brainportregio naar internationale hotspot. Een top technologische regio verdient een top centrum, waarin ontmoeten, innoveren en verbinden tot kunst verheven zijn. We gaan daarom gericht werken aan de kwaliteit van de binnenstad. De Gemeente participeert daarvoor in netwerken van ondernemers, bedrijven en inwoners. Vraagstukken pakken

we samen met partners in de stad op. We geven verantwoordelijkheid en zeggenschap aan de stad.

Betaalbaarheid van de stad vinden we ook belangrijk, zodat iedereen mee kan blijven doen. Dat betekent in elk geval: ook in de binnenstad woningen realiseren voor mensen met een krappere beurs. Maar betaalbaarheid kan ook gaan over een aangename openbare ruimte die zonder consumptie uitnodigt tot verblijven en ontmoeten of bijv. goede bereikbaarheid met OV, voor fiets en voetganger.

Eindhoven kiest voor de volgende acht strategielijnen om de binnenstad te verbeteren:

1. natuurlijke verstedelijking;
2. voldoen aan de internationale standaard;
3. onverwachte ontmoetingen;
4. menselijke krachten;
5. hoogwaardige knooppunten;
6. dynamische districten;
7. slimme verbindingen;
8. vernieuwend ondernemerschap.

Voor het Plangebied rond de Deken van Somerenstraat zijn de volgende strategielijnen het meeste van belang. Ze worden kort toegelicht.

Ad 1: natuurlijke verstedelijking

Duurzame openbare ruimte, die uitnodigt om te verblijven, te ontmoeten en te ontspannen. Betekenisvolle plaatsen, ontworpen vanuit de menselijke maat. Meer groen en water. Gebouwen met groen aan gevels en op daken.

Ad 2: voldoen aan de internationale standaard

Het kwaliteitsniveau van onze voorzieningen en openbare ruimte moet naar een hogere en meer internationale standaard. De ruimtelijke inpassing van de gewenste verdichting vraagt maatwerk. Je herkent de stad aan haar Technologie-, Design- en Kennisprofiel. Iedereen voelt zich thuis, ongeacht afkomst.

Ad 6: dynamische districten

We zetten actief in op gebiedsprofilering. De buurten rond het kernwinkelgebied krijgen een eigen identiteit en een bijbehorende vertaling naar cultuur, horeca, winkelen, business, vrije tijd en vooral ook wonen.

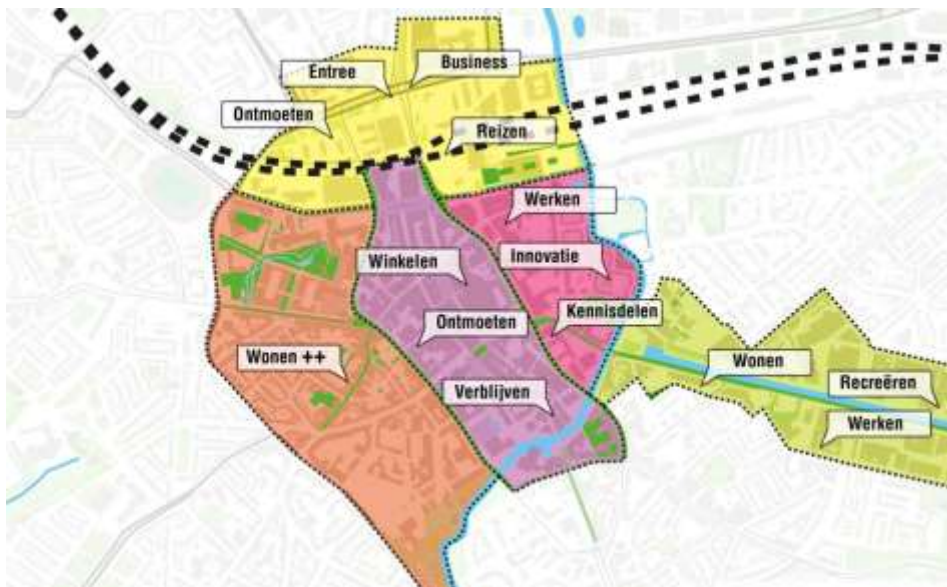
Ad 7: slimme verbindingen

De binnenstad wordt een (test)omgeving van nieuwe Smart City oplossingen; we realiseren verbindingen tussen mensen, de gebouwde omgeving, systemen en data. Technologie wordt ingezet om het leven van de inwoners aangenaamer, leuker, beter of mooier te maken.

De strategielijnen van de Binnenstadsvisie zullen worden uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma van vier jaar. Op jaarbasis worden concrete werkplannen opgesteld. De Binnenstadsvisie benoemt concrete doelen, om tijdens de uitvoering en in het richtjaar 2025 te kunnen meten in hoeverre de ambities zijn ingevuld.

5.4 Ontwikkelperspectief Centrum

Momenteel wordt ambtelijk gewerkt aan het Ontwikkelperspectief Centrum. Dit heeft nog geen bestuurlijke status. Het Ontwikkelperspectief vult de ruimte tussen de abstractie-niveaus van enerzijds de Binnenstadsvisie en anderzijds concrete locaties. In dat document wordt het centrumgebied ingedeeld in vijf deelgebieden. Het Plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Centrum West (zie afbeelding).



Het overall motto voor het totale centrum is: veraangenamen en verdichten; openbare ruimte meer inrichten voor de voetganger; gezonde verstedelijking als basisprincipe. Deelgebied Centrum West staat voor "Wonen ++": een aantrekkelijk hoogstedelijk woon- en leefgebied voor de expats en de stedelingen die nabij de buzz van het centrum willen wonen. Hoofdambitie is het verdichten en veraangenamen, een schaa sprong in hoogstedelijkheid en het opwaarderen van integrale verblijfskwaliteit.

5.5 Duurzaamheid

Eindhoven hecht veel belang aan de strijd tegen klimaatverandering en wil voorop lopen bij het treffen van maatregelen voor een duurzamere wereld. Sinds 2012 werkt de Gemeente met The Natural Step; dit is een wereldwijd toegepaste en wetenschappelijk onderbouwde methodiek om vorm te geven aan duurzaamheid. Zo borgt zij duurzaamheid binnen alle beleidsterreinen. Niet voor niets loopt dit begrip als een rode draad door het coalitieakkoord (zie bijlage 25). Eindhoven wil functioneren in lijn met het historische klimaatakkoord van Parijs, december 2015. De gemeenteraad heeft in februari 2016 de Klimaatverordening gemeente Eindhoven 2016 vastgesteld. Daaronder ligt het streven dat in Eindhoven een snellere verduurzaming plaatsvindt, dan de landelijke regels voorschrijven. De Gemeente gaat werken met jaarlijkse klimaatbegrotingen en met vijfjaarlijkse klimaatplannen, die voortvloeien uit de doelstellingen van de initiatief-Klimaatwet.

Het gemeentelijke beleid voorziet in het stapsgewijs en onomkeerbaar terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen in Eindhoven ten opzichte van de uitstoot in 1990, volgens de volgende taakstellingen:

- a. een vermindering met ten minste 55 procent per 1 juli 2030 en een vermindering met ten minste 95 procent per 1 juli 2050;
- b. 100% duurzaam opgewekte energie per 1 juli 2045.

Vanaf eind 2020 gelden landelijk nieuwe energieprestatie-eisen voor veel soorten nieuwbouw. De energieprestatiecoëfficiënt (epc) wordt dan vervangen door drie nieuwe BENG-indicatoren c.q. eisen voor 'bijna energieneutrale gebouwen'. De Gemeente hecht belang aan een voorbeeldrol en voorhoedepositie op het gebied van duurzaamheid. Het ligt in de verwachting dat de nieuwbouw in het Plangebied vóór 2020 in de steigers zal staan. Deelnemers c.q. Inschrijvers die zich met hun plannen willen committeren (ook in contractvorm) aan het voldoen aan de BENG-eisen in dit Plangebied, worden daarom beloond met maximaal 20 bonuspunten bovenop de maximaal 100 punten die zij vanuit de geldende gunningscriteria kunnen krijgen.

5.6 Coalitieakkoord en diverse

In het coalitieakkoord "Expeditie Eindhoven" (zie bijlage 25) is de ambitie vastgelegd om via de Brainport-agenda een economisch vitale stad te zijn en een ongedeelde stad waar iedereen mee doet en waar aandacht is voor de "twee snelheden" in de stad. Daarom wil Eindhoven een stad zijn met een aantrekkelijke en duurzame woon- en leefomgeving voor huidige en nieuwe bewoners. Het stadscentrum is bij uitstek een visitekaartje voor de Brainportregio.

Het streven is ook om meer ontwikkelingen mogelijk te maken en partijen te activeren om te investeren in de stad. Talent willen we vasthouden en ruimte bieden. We werken aan de versterking van het vestigingsklimaat en daarmee aan een schaa sprong van de stad. We zetten in op verdichting (vooral binnen de Ring), bij voorkeur door het toevoegen van woningen. We geven prioriteit aan de transformatie van leegstaand vastgoed en op het verbeteren van het verblijfsklimaat met groen en met Techniek, Design en Kennis (TDK). We willen ons erfgoed beschermen en de beleving ervan versterken.

Eindhoven 'is' innovatie. Innovatie willen we zichtbaar en tastbaar maken in de stad. Daarbij hoort ook het ruimte bieden aan living labs en de verdere uitrol van de smart city. We stimuleren innovatief bouwen en bijzondere architectuur.

In de beschrijving van de huidige situatie in het Plangebied (hoofdstuk 4) is bij een aantal bestaande elementen opgemerkt, dat hiermee in de herontwikkeling van het gebied rekening moet worden gehouden (waardevolle bomen; brandweerroute; halen/brengen basisschool; parkeerabonnementen; kunstwerk; openbaar parkeren).

5.7 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan De Bergen, onherroepelijk sinds november 2011 en volledig te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, geeft het gebied ten westen van de Deken van Somerenstraat de bestemming Maatschappelijk. De aanvullende functieaanduiding 'brandweerkazerne' geldt voor de percelen rond de nummers 2 en 4. Andere maatschappelijke functies zijn hier niet uitgesloten, zolang ze niet geluidgevoelig zijn.

De straat en het parkeerterrein hebben de bestemming verkeer – verblijfsgebied. Deze aanvullende aanduiding wijst op het verkeersluwe karakter van het gebied.

Delen van het plangebied hebben de dubbelbestemming 'waarde - cultuurhistorie'.

Grofweg de noordelijke helft van Deken van Somerenstraat 6 bevindt zich bovendien in een zone met de dubbelbestemming 'waarde - archeologie'.



Uitsnede bestemmingsplankaart (zie bijlage 18). Rood is functieaanduiding brandweerkazerne

Uitgaande van een functiewijziging van de te verkopen panden, van het toevoegen van bouwvolume op nog onbebouwde plekken en mogelijk ook van het verleggen van de loop van de straat en/of vorm van de openbare ruimte, zal de nieuwe invulling strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan. De Gemeente gaat ervan uit dat een Wabo-projectbesluitprocedure of bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen, om de nieuwe invulling publiekrechtelijk mogelijk te maken. In dit kader verwijst de Gemeente met nadruk naar artikel 9.2 van de Deelnamevoorwaarden. In het kader van die procedure zal door middel van een anterieure overeenkomst gemeentelijk kostenverhaal worden overeengekomen. Bovendien behoudt de Gemeente zich het recht voor om publiekrechtelijk de voorwaarde vast te leggen, dat in het Plangebied minimaal 15% van de woningvoorraad zal moeten behoren tot het segment sociale huur.

Het beleid waarnaar in het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen is deels achterhaald. Om die reden worden in dit hoofdstuk ook actueel beleid en beleidskaders-in-wording vermeld.

5.8 Beleidsnota Prioriteiten bouwlocaties 2015

Deze beleidsnota, kortweg de Prioriteitennota genoemd, is door de gemeenteraad vastgesteld in februari 2016 (zie bijlage 22). De groei van Eindhoven is (weer) in volle gang en er worden veel oude en nieuwe ontwikkelingen in gang gezet. Om hier kwalitatief en integraal op te sturen was een actuele prioriteitennota nodig. De vorige prioriteitennota had zijn werk gedaan. Door de afgelopen jaren voornamelijk de prioriteit te leggen op de ontwikkeling van wooneenheden voor studenten, senioren en expats, zijn deze tekorten weggewerkt.

Met de nieuwe prioriteitennota zet de Gemeente in op de gewenste gevarieerde verstedelijking in en rond het centrum. De nota heeft tot doel om de dynamische groei van Eindhoven in goede banen te leiden, om de aantrekkelijkheid en kwaliteit van de leef-, woon- en werkmilieus van Eindhoven te behouden en te versterken.

Voor de komende vijf jaar is de verwachting dat er gemiddeld 1.800 woningen per jaar in Eindhoven bijkomen als alle initiatieven (80%) zouden worden gerealiseerd.

Met de nieuwe prioriteitennota willen we de groei zo goed mogelijk faseren voor de komende periode (2016 t/m 2020). Eind 2017 vindt een tussentijdse herijking plaats.

De groei na 2020 is moeilijk te voorspellen. Eindhoven bevindt zich tussen twee beleidsmatige denkrichtingen, de prognoses van de provincie en de

woningbouwafspraken met de regiogemeenten enerzijds en de wens om te groeien en verder te verstedelijken anderzijds. De prognoses van de provincie worden ingehaald door de werkelijkheid en bieden daarom geen houvast voor de programmering.

Groeien is geen doel op zichzelf, maar is het resultaat van de behoefte die de stad heeft.

Het voorzien in voldoende woonruimte is één van de ruimtelijke randvoorwaarden die noodzakelijk zijn om onze Brainportpositie internationaal te behouden.

Om gebiedsgericht te kunnen prioriteren op nieuwe bouwinitiatieven, maakt de nota onderscheid in vier woonmilieus; centrumstedelijk, kleinstedelijk, suburbaan en uitleggebied. In alle milieus gaat transformatie boven nieuwbouw en gaat vervangende nieuwbouw boven uitbreiding.

Het Plangebied rond de Deken van Somerenstraat sluit qua aard en opgave het beste aan bij het woonmilieu centrumstedelijk. Hier wordt vooral ingezet op centrumstedelijk wonen vanuit de Brainportpositie. Dit type woonmilieu is niet concurrerend met de regio c.q. is binnen de regio alleen in het centrumgebied van Eindhoven aanwezig. Een gevarieerde mix van typen wooneenheden binnen het gebied is hierbij uitgangspunt.

In de cijfermatige bijlage bij de Prioriteitennota zijn voor de nog niet in detail bekende planinitiatieven indicatieve woningaantallen opgenomen. De Deken van Somerenstraat is als volgt vermeld. Honderd woningen in de periode 2016 t/m 2020 (betreft moment van oplevering; is binnen deze planperiode flexibel) en veertig woningen in de vijfaarsperiode vanaf 2021. Uit gemeentelijke voorstudies voor het Plangebied in het kader van de Verkoop is gebleken dat het een grotere opnamecapaciteit heeft dan de Prioriteitennota aangeeft. Het is denkbaar dat marktpartijen met grootschaligere voorstellen komen dan de nota heeft aangenomen, onder meer omdat tijdens het voorbereiden van de nota nog werd uitgegaan van een kleinere omvang van het Verkoopobject.

Bij de ambtelijke en bestuurlijke toetsing van de planvoorstellen door Deelnemers/ Inschrijvers van deze Verkoop, zal bij eventuele grotere woningaantallen dan vermeld in de bijlage van de Prioriteitennota, worden beoordeeld welke argumenten er zijn om eventueel mee te gaan in die grotere woningaantallen. Hierover zal dan expliciet bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden.

5.9 Verkeer; parkeerbeleid en parkeernormen

Het Plangebied is een relatief rustige plek in een drukke omgeving. De Deken van Somerenstraat zal verkeersluw blijven. De route vanaf de brandweerkazerne naar de Grote Berg moet ook in de nieuwe situatie toegankelijk blijven als obstakelvrije aanvalsroute voor de brandweer. Verder is van belang dat het SPIL-centrum aan de Don Boscostraat bereikbaar blijft voor het brengen en halen van schoolkinderen. Dit vraagt op de piekmomenten om een acceptabele hoeveelheid opstelruimte / parkeerruimte voor auto's rondom de school.

De Deken van Somerenstraat vormt een kruispunt met de Edenstraat en de Hof van Eden. Dit kruispunt is met een verkeersregelininstallatie beveiligd. Het eventueel verleggen

van de loop van de Deken van Somerenstraat binnen het Plangebied kan vereisen dat het kruispunt wordt verlegd c.q. heringericht. Dit is technisch mogelijk, maar wordt verkeerskundig als ongewenst beschouwd, doordat het kruispunt dan gecompliceerder en minder overzichtelijk wordt. Aangezien veel (ouders met) schoolkinderen vanuit de Hof van Eden de Edenstraat oversteken via de beveiligde kruising, is het behoud van de overzichtelijkheid van de kruising van belang.

De gemeente is bezig met het vaststellen van nieuwe parkeernormen. Op 17 mei 2016 heeft het college van B&W de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld (zie bijlage 23). De landelijke parkeerkencijfers van CROW zijn als uitgangspunt gebruikt, in combinatie met eigen onderzoeksresultaten en inzichten, voor een genuanceerde vaststelling van de parkeernormen. Voor de woonfunctie zijn de parkeernormen over het algemeen minder 'streng' en meer flexibel in vergelijking met de voorgaande normen, zeker in het centrumgebied.

Door de nieuwe normen te verankeren in een paraplu-bestemmingsplan, worden de parkeernormen 2016 in één keer doorgevoerd voor de hele gemeente. Besluitvorming door de gemeenteraad op dit parapluplan wordt verwacht in de eerste helft van 2017.

5.10 Kaders inrichting openbare ruimte

De verkeersruimte in het Plangebied, die bestaat uit de Deken van Somerenstraat, zal inclusief parkeervakken, trottoirs etcetera gemeentelijk eigendom blijven, ook indien de loop van de weg eventueel wijzigt. Alleen de 'bouwlocaties' in het gebied zullen uiteindelijk in eigendom zijn van de kopende marktpartij; deze bouwlocaties worden gezamenlijk het Verkoopobject genoemd.

De Gemeente wil de openbare ruimte klimaatbestendig inrichten door te ontharden en vergroenen. Met groen dragen we bij aan milieudoelstellingen op het gebied van luchtkwaliteit, reductie van hittestress en waterdoelstellingen op het gebied van lokaal langer vasthouden van water.

Daarnaast zorgen we er in het ontwerp voor dat de openbare ruimte voor iedereen toegankelijk wordt gemaakt en op een toekomstbestendige manier wordt ingericht.

Met de kopende marktpartij zullen afspraken worden gemaakt over het (her)inrichten van de openbare ruimte. Meerdere werkwijzen zijn denkbaar voor de aanleg van de openbare ruimte. De Gemeente heeft een voorkeur voor de aanpak, waarbij zij zelf zorgt voor inrichting van de openbare ruimte, na overeenstemming met de Koper over de kostenkant. Denkbaar is echter ook, dat de Koper de toekomstige openbare ruimte mee verwerft (onder acceptatie van een doorgelegde aanbestedingsplicht), hier de aanleg compleet verzorgt en vervolgens de ingerichte openbare ruimte terug levert aan de Gemeente. Verder is bespreekbaar dat een deel van de openbaar toegankelijke ruimte in particuliere eigendom blijft. Dit zijn zaken die onderwerp van gesprek worden na selectie van de Koper.

In ieder geval moet bij het ontwerpen van de openbare ruimte met de volgende zaken rekening worden gehouden.

- Toepassen van het Handboek openbare ruimte (januari 2013; zie bijlage 24). Inrichtingsniveau standaard, onderhoudsniveau basis. Dit handboek gaat ook in op de toegankelijkheid.
- Alleen verharding toepassen waar nodig; ook het type verharding bewust kiezen.

- Zo veel mogelijk reduceren van objecten in de openbare ruimte en zo min mogelijk nieuwe objecten toevoegen.
- Openbare verlichting: de Gemeente is bezig met de aanbesteding van de 'Roadmap licht'. De winnende marktpartij van die aanbesteding is preferred supplier voor de hele stad. Verlichting die geplaatst wordt moet roadmap-proof zijn.
- Voorkom oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte door deze slim te ontwerpen.
- De beheertoets en consensus daarover vormen onderdeel van het project. Met afdeling voorbereiding (sector Realisatie Beheer en Toezicht) kan pas gestart worden als er consensus is bereikt over de beheertoets.

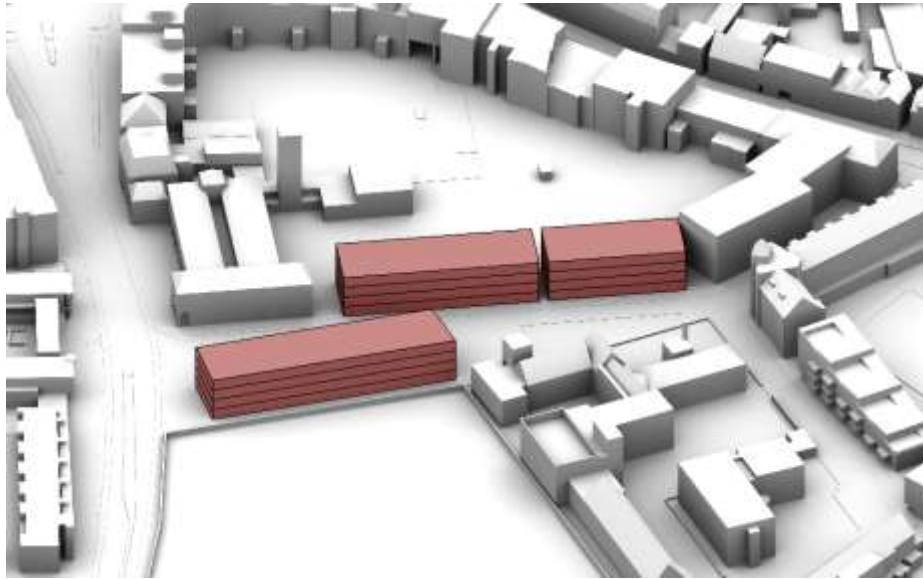
5.11 Suggesties stedenbouwkundige invulling Plangebied

In deze slotparagraaf doet de Gemeente wat functionele en ruimtelijke suggesties ter inspiratie. Deze worden niet opgelegd en evenmin kunnen er rechten aan worden ontleend. Andere ideeën kunnen beter en overtuigender zijn. Dit document en dit hoofdstuk in het bijzonder bevatten informatie over zaken, die de Gemeente belangrijk en wenselijk vindt. Deze worden vermeld om te voorkomen dat partijen met voorstellen komen die sterk contrair zijn aan de gemeentelijke ambities. De kans dat dergelijke voorstellen afvallen is immers erg groot en dat is jammer.

Het Plangebied rond de Deken van Somerenstraat heeft ruimtelijk een wat rommelig karakter. De kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit liggen er voor het oprapen. Het is nu een gebied om snel doorheen te gaan, dat niet uitnodigt er langer te blijven. Veel van de in dit hoofdstuk genoemde ambities kunnen in dit gebied concreet vorm krijgen, zoals duurzaam en innovatief bouwen, bijzondere architectuur, vergroening, vitaliteit, aantrekkelijkheid, verdichting, ongedeelde en flexwonen.

Stedenbouwkundig is het Plangebied voldoende groot om tot een geheel nieuwe invulling te komen. Voor Deken van Somerenstraat 6 ligt hergebruik van het pand voor de hand, vanwege de cultuurhistorische waarde daarvan. Het verkleuren van dit pand van kantoorgebouw naar woongebouw is passend en wenselijk.

Voor het midden van het Plangebied is de gemakkelijkste en veiligste weg het bouwen op dezelfde plekken als de huidige panden (nummers 2 en 4). Daarmee lijken echter kansen te worden gemist wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Het grote achtergebied tussen de Deken van Somerenstraat en Grote Berg blijft in stand; het 'openbare' deel van het Plangebied aan de Deken van Somerenstraat blijft onderbenut.

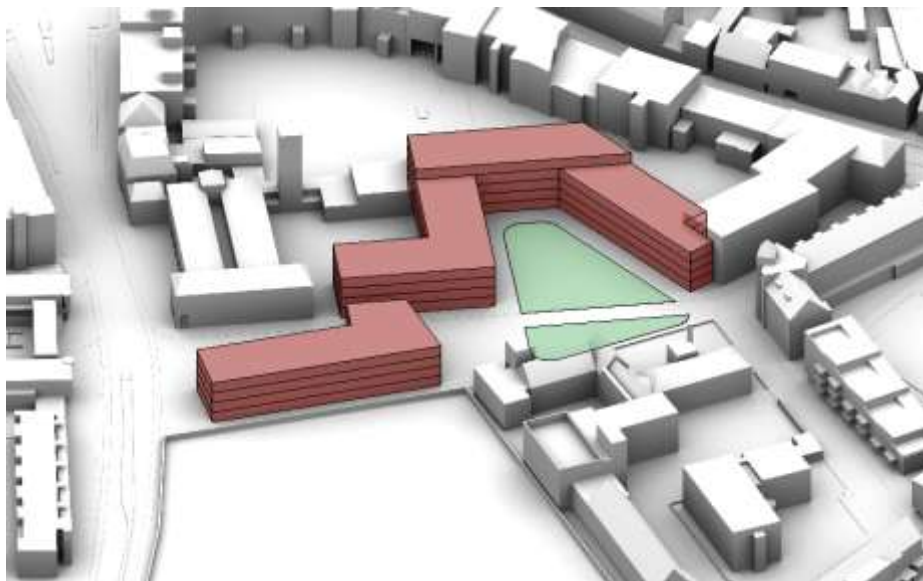


Een veilige invulling, maar gemiste kansen.

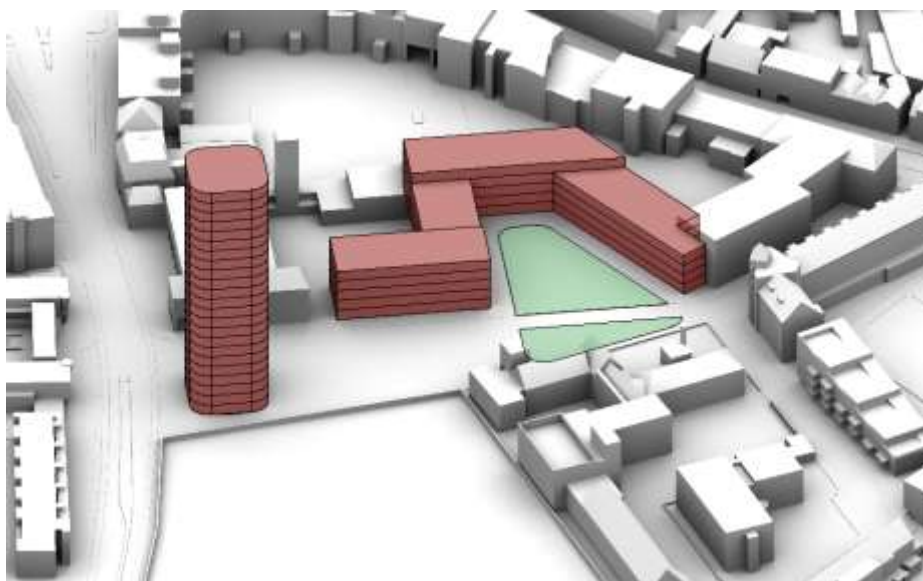
Het naar achteren plaatsen van nieuwe bebouwing en daarmee het open leggen van de stad voor haar bezoekers en bewoners is een nieuwe benadering die kansen benut, die momenteel ongebruikt blijven. Er kan een geheel nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaan, die de plek echt tot verblijfsplek maakt. De parkeerfunctie kan bij een dergelijke 'integrale' benadering van het Plangebied ook het beste integraal worden opgelost, in de vorm van een centrale ondergrondse parkeervoorziening. Daarin kunnen, naast parkeerplaatsen behorend bij de nieuw te realiseren functies, ook abonnementsparkeren en openbaar parkeren in een passende hoeveelheid een plaats krijgen.

Wat betreft de bouwhoogten denken we voor dit 'middengebied' (rond de huidige nummers 2 en 4), dat een standaardhoogte van vier à vijf bovengrondse bouwlagen passend is, bij uitzondering met een goed geplaatst accent naar zes lagen. We verwachten dat de woonfunctie de meest geschikte functie in dit gebied zal zijn, invulling gevend aan de ambities rond onder meer verdichting, innovatief bouwen en een aantrekkelijk vestigingsklimaat, met een zeer brede range van doelgroepen. Publieksgerichte en/of commerciële functies in de plint zijn op bepaalde plekken ook voorstelbaar.

Het parkeerterrein ten zuiden van de Deken van Somerenstraat leent zich voor de plaatsing van een solitair woongebouw, omgeven door een zacht ingerichte openbare ruimte. Een zee van auto's ter completering van het woongebouw zou de ruimtelijke kwaliteit geweld aandoen en onvoldoende gebruik maken van de kansen die een integrale aanpak van het Plangebied schept. Het woongebouw zou een lange horizontale schijf van circa vijf woonlagen kunnen zijn. Een goed onderbouwd en bijzonder



Een integrale benadering en het scheppen van een nieuwe kwaliteit.



Een integrale benadering en het scheppen van een nieuwe kwaliteit, inclusief hoogbouw.

vormgegeven plan voor een woontoren tegen de zuidgrens van het Plangebied (Edenstraat) aan is echter ook denkbaar. Deze toren, tot maximaal 70 meter hoogte, speelt dan in op de actuele trend van ruimtelijke demarcatie van het Eindhovense centrumgebied door middel van hoge torens. De Edenstraat is onderdeel van de westtangent die het centrumgebied aan de westzijde omringt.

Gezien de beperkte footprint ter plaatse en de genoemde maximale bouwhoogte, is wel van groot belang dat de toren een verdiepingsgrootte van niet meer dan 20 x 20 meter heeft.

Nota bene: de in dit document geschetste invullingen zijn slechts suggesties, om marktpartijen te prikkelen en uit te dagen om met nog betere plannen te komen, rekening houdend met en inspeliend op de ambities en kaders die de Gemeente hanteert.

6 Overzicht beschikbare documentatie

- Bijlage 01: kaart met begrenzing Plangebied
- Bijlage 02: ondergrond in DWG-format
- Bijlage 03: Inschrijvingsformulier fase 1
- Bijlage 04: Inschrijvingsformulier fase 2a (wordt verstrekt aan begin fase 2a)
- Bijlage 05: Modelovereenkomst fase 2b (koopovereenkomst en anterieure overeenkomst)
- Bijlage 06: kadastrale berichten en plattegronden Plangebied
- Bijlage 07: plattegronden en tekeningen gebouw Deken van Somerenstraat 2
- Bijlage 08: plattegronden en tekeningen gebouw Deken van Somerenstraat 4-6
- Bijlage 09: meetstaat Deken van Somerenstraat 4-6
- Bijlage 10: asbestrapportages
- Bijlage 11: plattegrond ondergrondse infra n.a.v. KLIC-melding voorjaar 2016
- Bijlage 12: informatie bomen in Plangebied
- Bijlage 13: Boomverordening 2015 en nadere regels
- Bijlage 14: cultuurhistorisch basisonderzoek De Bergen 2009: inventarisatie
- Bijlage 15: cultuurhistorisch basisonderzoek De Bergen 2009: ruimtelijke karakteristiek en richtlijnen
- Bijlage 16: historische (lucht)foto's en kaarten van het Plangebied
- Bijlage 17: rapporten bodem- en grondwaterverontreiniging
- Bijlage 18: uitsnede kaart bestemmingsplan De Bergen 2011
- Bijlage 19: Gebiedsvisie Brainport City 2014
- Bijlage 20: Woonvisie Eindhoven 2015
- Bijlage 21: Binnenstadvisie 2016
- Bijlage 22: Beleidsnota Prioriteiten bouwlocaties 2015 incl. tabel
- Bijlage 23: Nota Parkeernormen 2016
- Bijlage 24: Handboek openbare ruimte 2013
- Bijlage 25: coalitieakkoord "Expeditie Eindhoven" 2014