

VI De Bergen (Deken van Somerestraat)



VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Het plangebied	7
1.3 Crisis- en Herstelwet	8
1.4 Vigerend plan	8
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Historisch perspectief	11
2.2 Stedenbouwkundige structuur	14
2.3 Projectprofiel	16
2.4 Toets van bouwplan aan spelregels de Bergen	22
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Rijksbeleid	25
3.3 Provinciaal beleid	30
3.4 Gemeentelijk beleid	36
3.5 Volkshuisvesting	40
3.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden	45
3.7 Verkeer en parkeren	50
3.8 Groen	58
3.9 Detailhandel	63
3.10 Horeca	64
3.11 Kantoren	65
3.12 Kabels, leidingen	65
3.13 Luchtvaart	65
3.14 Hoogbouwvisie	67
3.15 Windhinder, privacy en bezonning	70
3.16 Explosieven	72
Hoofdstuk 4 Milieuparagraaf	73
4.1 Bedrijven en milieuzonering	73
4.2 Geluid	74
4.3 Luchtkwaliteit	80
4.4 Externe veiligheid	82
4.5 Duurzaamheid	84
4.6 Bodem	87
4.7 Natuur	90
4.8 M.e.r.-beoordeling	93

Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	95
5.1	Inleiding	95
5.2	Beleid	95
5.3	Beschrijving watersysteem plangebied van de huidige situatie	98
5.4	Toekomstige situatie van het watersysteem	99
5.5	Afspraken waterschap	102
Hoofdstuk 6	Juridische vormgeving	103
6.1	Algemeen	103
6.2	Planmethodiek	103
6.3	Verbeelding	103
6.4	Planregels	103
Hoofdstuk 7	Handhaving	105
7.1	Algemeen	105
7.2	Handhaving	106
Hoofdstuk 8	Financiële aspecten	109
Hoofdstuk 9	Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	111
9.1	Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro	111
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	111
9.3	Inspraak	111
9.4	Zienswijzen	112
Bijlagen toelichting		113
Regels		115
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	117
Artikel 1	Begrippen	117
Artikel 2	Wijze van meten	123
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	125
Artikel 3	Gemengd	125
Artikel 4	Waarde - Archeologie	129
Hoofdstuk 3	Algemene regels	131
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	131
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	133
Artikel 7	Overige regels	135
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	137
Artikel 8	Overgangsrecht	137
Artikel 9	Slotregel	139
Bijlagen bij regels		141
Bijlage 1	Lijst van horeca-activiteiten	142
Bijlage 2	Weergave goothoogten	144
Bijlage 3	Besluit hogere waarden wet geluidhinder	146

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding tot dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van een locatie aan de Deken van Somerenstraat in Eindhoven, tot een aantrekkelijk woonmilieu binnen De Bergen.

Het project bestaat uit de realisatie van maximaal 242 gestapelde woningen alsmede 1850 m² overige functies op de begane grond. Deels zal bestaande bebouwing van een nieuwe bestemming worden voorzien en aldus worden herontwikkeld en deels zal nieuwbouw plaatsvinden van primair woongebouwen, beperkte mate van plintfuncties en een ondergrondse parkeervoorziening. Deze herontwikkeling zorgt voor opwaardering van de locatie, door aldaar te komen tot een aantrekkelijk woonmilieu en een aangenaam verblijfsklimaat.

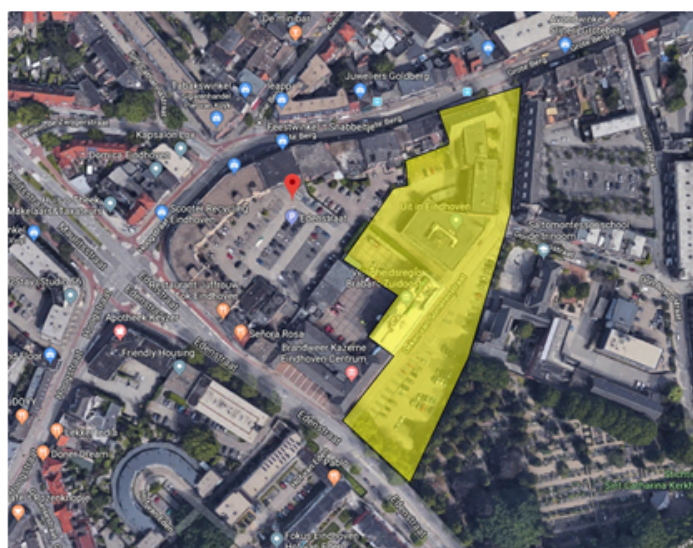
De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat het niet voorziet in de benodigde woonbestemming en de bouwvlakken met de nieuwe invulling worden overschreden.

Voorliggend bestemmingsplan is derhalve opgesteld en voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de herontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft een onderdeel van de wijk de Bergen in het centrum van Eindhoven. Ten noorden van plangebied wordt het plangebied begrensd door de Grote berg en de Deken van Somerenstraat die overgaat in de Don Boscostraat. Ten oosten wordt het plangebied begrenst door de basisschool De Trinoom en ten zuidoosten door het Sint-Catherina kerkhof. Ten zuiden wordt het plangebied begrenst door de Edenstraat, aan de zuidwest kant wordt het plangebied begrenst door de brandweerkazerne en het achterliggende complex met bijbehorende parkeerplaats van de Rungraaf.

De locatie (kadastraal : gemeente Eindhoven, sectie D, nummers 2426, 3226, 3771 (gedeeltelijk), 3775, 3776, 3777 en gemeente Gestel, sectie C, nummers 5028 (gedeeltelijk) en 5029) is op onderstaande luchtfoto weergegeven.



afbeelding : plangebied

1.3 Crisis- en Herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is in het leven geroepen ten behoeve van versnelling van ruimtelijke projecten. Dit om de economische crisis en haar gevolgen te bestrijden. Per 25 april 2013 is deze wet permanent geworden (Staatsblad, jaargang 2013, nr. 144 en nr. 145). De Chw is met name gericht op grote infrastructurele projecten en projecten gericht op duurzaamheid, innovatie en energie, alsmede woningbouwplannen, omvattende meer dan 11 woningen.

Aldus kan worden geconcludeerd dat de Chw op dit bestemmingsplan van toepassing is.

1.4 Vigerend plan

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is "De Bergen", zoals door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld en onherroepelijk is geworden op 23-11-2011.

Hieronder is opgenomen een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan met daarin het plangebied. Hierbinnen zijn te onderscheiden de bestemmingen "maatschappelijk" en "verkeer".



afbeelding : uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Naast beide voormelde bestemmingen kent het plangebied in het vigerende bestemmingsplan enkele dubbelbestemmingen en een aanduiding.

Allereerst is sprake van de dubbelbestemming “Waarde – cultuurhistorie” voor twee gedeelten van het plangebied, zoals op onderstaande afbeelding weergegeven :



Tevens is sprake van de dubbelbestemming “Waarde – archeologie” voor een gedeelte van het plangebied, zoals op onderstaande afbeelding weergegeven :



Tenslotte kent het plangebied de functieaanduiding “Brandweerkazerne”. Deze aanduiding zal voor het plangebied niet worden opgenomen (doch blijft op de bestaande kazerne buiten het

plangebied onverminderd van toepassing).



1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen :

- een verbeelding, waarop het plangebied en onder meer de bestemming in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemming zijn opgenomen. Bij de regels behoort eveneens het Besluit Hogere waarden;
- Deze toelichting bestaande uit negen hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten bij, de randvoorwaarden voor en het beleidskader voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is beschreven in hoofdstuk 6. Handhaving komt in hoofdstuk 7 aan de orde. De financiële aspecten zijn beschreven in hoofdstuk 8 en hoofdstuk 9 gaat ten slotte in op de gevolgde en te volgen procedure inclusief de maatschappelijke uitvoerbaarheid. (met name de resultaten van het gevoerde overleg en de samenspraak/inspraak).

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historisch perspectief

Eindhoven

Eindhoven is ontstaan op het punt waar de riviertjes de Dommel en de Gender bij elkaar komen. In 1232 kreeg de nederzetting stadsrechten, maar tot het begin van de 19e eeuw blijft de stad klein en heeft deze slechts een beperkte regionale betekenis.

Door de aanleg van het Eindhovens Kanaal in 1846 wordt de economische reikwijdte van de stad vele malen groter. De aanleg van de spoorlijn in 1866 versterkt dat proces. Naast de opkomst van de grotere industrieën zoals de textiel aan de randen van de stad, is er ook een opleving van de bedrijvigheid in kleinere industrieën zoals de tabaksverwerking, leerlooierijen, brouwerijen en hoedenmakerijen. In 1874 wordt de stad daartoe uitgebreid met delen van Woensel en Tongelre. In 1891 vestigt Philips zich met een gloeilampenfabriek in het pand Emmasingel 31. Gaandeweg koopt Philips veel grond om naast de fabrieken ook woningbouw en allerlei maatschappelijke en culturele voorzieningen voor haar werknemers te kunnen bouwen. Om de snelle groei die de stad doormaakt te accommoderen worden in 1920 de dorpen Stratum, Strijp, Gestel, Tongelre en Woensel toegevoegd aan de stad. Van een verzameling dorpen groeit Eindhoven zo uit tot een industriële stad, waar de oude dorpslintstructuur nog goed in de huidige stadsplattegrond is terug te vinden.



afbeelding : centrumgebied Eindhoven rond 1850

Om de nieuwe relatie tussen de dorpen en de stad te verbeteren, worden in de loop der tijd verschillende uitbreidingsplannen gemaakt. In alle plannen is de vraag of en zo ja hoe de binnenstad vergroot moet worden, hoe de verkeersruik van het noord-zuidverkeer in en door het centrum opgelost kan worden en tenslotte, hoe er een structurele verbinding gelegd kan worden tussen de dorpen en de binnenstad. Het meest bekende plan dat gemaakt is, is van de planoloog De Casseres in 1929, dat uitgaat van eerdere plannen, maar waarin de verkeerscirculatie nog verder is verbeterd. Het duurt echter tot na de 2e Wereldoorlog voordat de belangrijkste onderdelen van dit plan, namelijk de Rondweg en haar radiale ontsluitingswegen van en naar het centrum, worden gerealiseerd.



afbeelding : Eindhoven en omliggende dorpen rond 1920

In de Tweede Wereldoorlog wordt de binnenstad van Eindhoven meerdere keren getroffen door bombardementen. De Wederopbouwplannen hebben enerzijds herstel van deze schade en opbouw van de stad tot doel, anderzijds wordt de vooroorlogse ambitie om het verkeer rondom en naar de binnenstad te verbeteren voortgezet, samen met hoe de binnenstad vergroot kan worden. De grootste ingreep die gedaan wordt is het aanleggen van het hoog spoor in noordelijke richting. Daardoor wordt een deel van Woensel bij de binnenstad gevoegd en ontstaat er een langgerekte zone direct naast het hoog spoor, waar ruimte is voor nieuwe grootstedelijke functies zoals een modern station, een stadspostkantoor, warenhuizen en kantoren. Tevens maakt het hoog spoor een einde aan de barrière tussen het centrum en het stadsdeel Woensel. Dit betekent een grote verbetering voor het doorgaande verkeer in de noord-zuidrichting. De bereikbaarheid van de binnenstad wordt vergroot door het completeren van de binnering. Vanaf 1961 is Eindhoven qua inwonertal de vijfde stad van Nederland en gaat de verkeersafwikkeling met de opkomst van de auto een bepalende rol spelen in de stadsontwikkeling. Verkeer i.c.de auto wordt als stimulans voor de groei van de stad gezien en als middel om grote functies in de binnenstad te faciliteren.



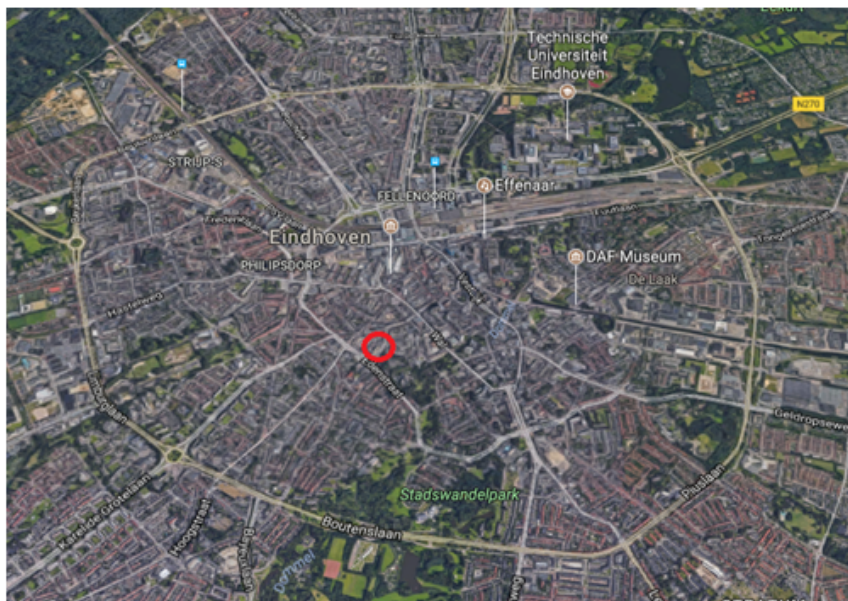
afbeelding : Eindhoven rond 1961

In het midden van de jaren '80 neemt de ruimte en de dominantie van de industrie op de stad

af. Dit is vooral merkbaar in het centrum. Leegstaande bedrijfs- en industriegebouwen worden gesloopt of hergebruikt. De gerenoveerde bedrijfsgebouwen bieden plek aan de opkomende creatieve- en kennisindustrie. Bekende voorbeelden hiervan zijn de Witte Dame, de Lichttoren en het gebied Strijp S. Meer en meer wordt duidelijk dat een prettig (be)leefbare stad, die ruimte biedt aan wonen, winkelen, werken, horeca en leisure van groot belang is voor de aantrekkingskracht van Eindhoven. Het verbeteren en verdichten van de binnenstad wordt daarmee een belangrijk doel, mede in verband met de positie van de stad als 'hart' van de regio Zuidoost Brabant, beter bekend als Brainport.

De Bergen

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van (een deel van) de gemeente Eindhoven te zien, met rood omcirkeld globaal het plangebied. Daaruit valt op te maken, dat het plangebied is gelegen in het centrum van Eindhoven in het zogenaamde gebied “de Bergen”.



afbeelding : ligging plangebied in Eindhoven

Het gebied De Bergen, westelijk gelegen van de binnenstad, werd in het verleden in hoofdzaak gekarakteriseerd door een 2-tal wegen, De Grote Berg en de Kleine Berg, die vanaf de poorten van Eindhoven samenkwamen in de Hoogstraat en voerden naar Gestel en de Kempen. Ook de Heilige Geeststraat en de Bergstraat behoren tot de historische wegenstructuur. Tot omstreeks 1870 bleef het gebied een overwegend agrarisch karakter behouden. Na het gereedkomen van de spoorlijn in Eindhoven in 1867 ging de toenemende industrialisatie ook niet aan dit gebied voorbij. In deze periode werd een begin gemaakt aan de aanleg van wegen voor de bouw van woningen. Met de groei van Eindhoven en de verdere industrialisatie ontwikkelden Grote Berg, Kleine Berg en Willemstraat zich tot echte radiaalwegen naar het stadscentrum. Langs deze wegen kwamen de gebruikelijke bedrijfsmatige activiteiten tot stand. Daarnaast ontstond er een ontwikkeling, die het gebied in verband met de ligging in de directe nabijheid van het stadscentrum geleidelijk aan meer betrof bij de verzakelijking van de binnenstad. De oorspronkelijke wijkstructuur van de Bergen is nagenoeg nog geheel aanwezig. Met name het noordelijk deel van de Bergen vanaf de Grote Berg is als ensemble van structuur en bebouwing cultuurhistorisch waardevol. In het gebied in het zuidelijk deel van De Bergen bevinden zich cultuurhistorische elementen.



afbeelding : cultuurhistorische elementen de Bergen

In 2009 heeft Res Nova in opdracht van de gemeente een cultuurhistorisch onderzoek van het gebied De Bergen uitgevoerd. De bevindingen van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport “De Bergen, Cultuurhistorisch basisonderzoek (CBO), ruimtelijke karakteristiek en richtlijnen en een rapportage van de inventarisatie”. Daarin is gedetailleerd de historische ontwikkeling en de huidige karakteristiek van het gebied beschreven.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Centrumvisie: de Bergen koesteren en versterken

De Bergen is met haar kleinschalige, historische karakter en de menging van allerlei functies, waarin het veelal nog grondgebonden wonen in hoge dichtheden domineert, het “Quartier Vivant” van Eindhoven. De buurt voegt aan de binnenstad een steeds meer gewaardeerde eigen sfeer toe. Uitgangspunt is daarom om de Bergen in zijn bestaande kwaliteiten te koesteren en versterken.

Stedenbouw: voortbouwen op bestaande kwaliteiten en beheerst ontwikkelen

De Bergen is de westelijke centrumrandzone van Eindhoven. Het is een grotendeels intact laagbouwmilieu met een hoge dichtheid, dat direct grenst aan de binnenstad van Eindhoven. Een binnenstad die met name in de 20ste eeuw ingrijpend is getransformeerd en in stedelijkheid en voorzieningenaanbod is meegegroeid met de stad Eindhoven. Een proces dat op de dag van vandaag voortduurt en de laatste jaren alleen maar lijkt te versnellen met de ontwikkeling van Piazza Center, het gebied Rond de Admirant en de ontwikkelingen van Eindhoven als Brainportregio.

Ook aangrenzende gebieden als Smalle Haven, Stationsgebied en Emmasingelkwadrant laten een centrumstedelijke ontwikkeling zien met hoge gebouwen en hoge dichtheden. Op dit moment is de verdichtingsstudie in ontwikkeling om het stedelijk wonen in het centrum (tussen Westtangent, Dommel en Fellenoord) kwalitatief mogelijk te maken. In deze verdichtingsstudie wordt het gebied De Bergen erkend in haar cultuurhistorische kwaliteit. Dit betekent dat verdichting alleen maar kan plaatsvinden indien nieuwe ontwikkeling op eigen wijze ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan en passend is in de bestaande morfologische context.

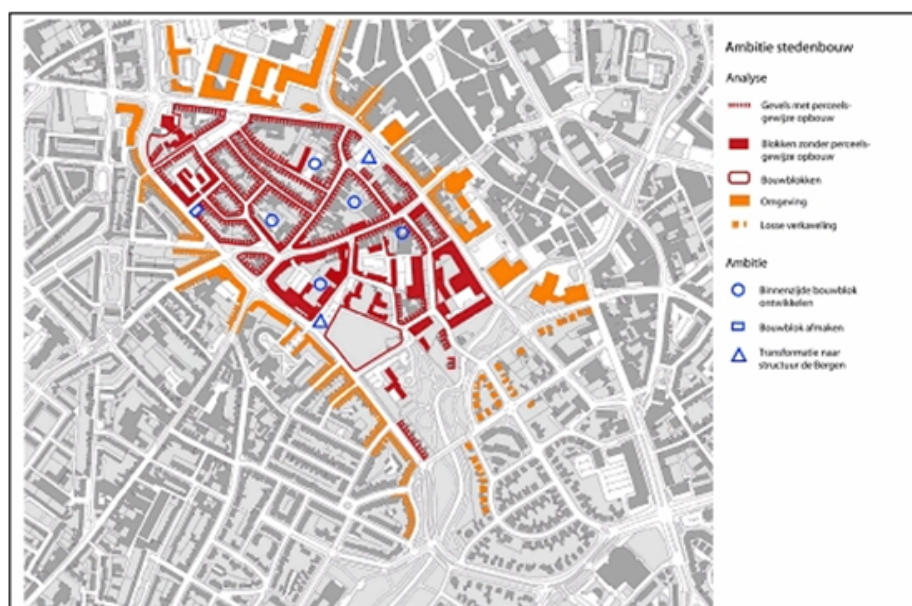
Te midden van al deze hoogstedelijke ontwikkelingen, heeft de Bergen vooral een organisch

transformatieproces gekend binnen het laagbouwmilieu. Pandsgewijze ontwikkelingen, herontwikkeling/reconstructie van authentieke gebouwen en bescheiden invullingen van braakliggende terreinen voegen zich als vanzelfsprekend in het gevarieerde karakter van de buurt. Het vervangen van authentieke bebouwing door blokken van 5 lagen heeft echter geleid tot vershraling van het beeld en verlies van samenhang, met name op de Grote Berg en in het zuidelijk deel van de Bergen. Daar lijkt een zekere mate van schaalvergroting in de juiste typologie en karakteristiek juist ruimtelijke kwaliteit toe te kunnen voegen. Recente nieuwbouw op de hoek Grote Berg en Wal en aan de Zwembadweg zijn daar goeie voorbeelden van. In de Centrumvisie wordt als uitgangspunt gesteld, dat de Bergen in zijn bestaande kwaliteiten moet worden gekoesterd en versterkt, omdat het aan de binnenstad een steeds meer gewaardeerde eigen sfeer toevoegt. Het unieke van de Bergen zit in een samenspel van meerdere factoren:

- het grotendeels intacte laagbouwmilieu, direct gelegen naast een van de meest getransformeerde binnensteden van Nederland;
- het stedelijk karakter vanwege de hoge bebouwingsdichtheid en het ontbreken van voortuinen;
- de functiemix van wonen, detailhandel, horeca, maatschappelijke functies en kantoren;
- de vele monumenten en authentieke gebouwen;
- de perceelsgewijze opbouw, die zorgt voor een zeer gevarieerd beeld;
- de rode baksteenarchitectuur, met daarin een grote variatie in stijl, gevelbeeld, metselwerkversiering, kapvorm en bouwjaar;
- de gebogen straten, die binnenin het gebied vrij smal zijn;
- de groene kwaliteit van de Dommelzone in het zuidelijk deel;
- de menselijke maat.

Het voortbestaan van het bijzondere karakter van de Bergen is niet vanzelfsprekend. Er is altijd de druk van vernieuwing, zeker in een centrumgebied. Om het karakter van de Bergen te kunnen koesteren en versterken, zijn daarom een aantal spelregels opgesteld, die in ruimtelijke zin richting geven aan zowel kleine bouwplannen als grotere ontwikkelingslocaties. Deze worden in paragraaf 2.4. nader besproken.

Voor de locatie is als stedenbouwkundige ambitie opgenomen een transformatie naar structuur de Bergen alsmede de ontwikkeling van de binnenzijde van het bouwblok, e.e.a. zoals op onderstaande afbeelding en in paragraaf 2.3. weergegeven (blauwe driehoek en cirkel) :



afbeelding : ambitie stedenbouw



afbeelding : ligging plangebied in haar omgeving

2.3 Projectprofiel

De hoofdlijnen qua bebouwing en gebruik

De visie van het ontwikkelingsplan “Nieuw Bergen” omvat niet alleen het plangebied. Ook de directe omgeving profiteert mee van de kwaliteitsimpuls. “Nieuw Bergen” integreert de visuele en functionele transformatie van waardevolle bestaande bebouwing (gebouwen 3, 6 en 7) met nieuwbouw (gebouwen 1, 2, 4 en 5).

De ideeën over ruimtelijke en functionele inpassing zijn in samenspraak met de Stichting Bescherming Wederopbouwgoed Eindhoven en de Henri van Abbe Stichting afgestemd. Het plangebied kent een ondergrondse parkeervoorziening. De gebouwen 4 en 5 zijn uitsluitend woongebouwen en de overige gebouwen kennen op de begane grond andere functies.

In de stedenbouwkundige visie zijn de bestaande school en brandweerkazerne zorgvuldig ingepast. Het brandweercomplex, parkeerterrein en het tussengelegen hof zijn bij uitstek geschikt als toekomstige, (groene) uitbreiding van Nieuw Bergen.



afbeelding : plangebied, gebouwen en functies

Transformatie van bestaande gebouwen

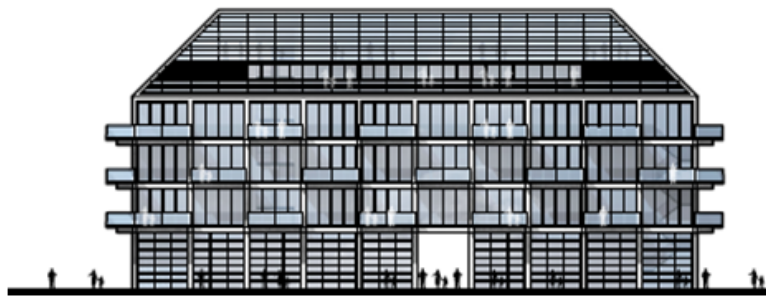
De transformatie van waardevolle bestaande bebouwing betreft de gebouwen 3, 6 en 7. Gebouw 3 is nu een kantoor en ambulancepost en biedt straks ruimte voor wonen en een restaurantfunctie. De constructie blijft gehandhaafd, met toevoeging van een nieuwe gevelinfilling en kap. Gebouw 6 ondergaat een transitie waarbij bestaande architectuur worden gerespecteerd en gerenoveerd en waarbij de oude entree in de zuidgevel wordt hersteld. Het tussengelegen bouwdeel wordt als gevel gehandhaafd, waarachter zich de loopbruggen tussen de twee gebouwen bevinden. Op deze manier wordt de doorwaadbaarheid van het gebied bevorderd en blijven de waardevolle delen van de gebouwen uit de wederopbouwperiode behouden. Gebouw 7 - het voormalige politiebureau - aan de Grote Berg krijgt haar entree, statuur en levendigheid terug. De bestaande architectuur, waaronder de gevel en het dak, worden gerespecteerd en gerenoveerd. Op deze wijze bieden beide kantoorgebouwen straks ruimte voor wonen, flexibele kantoorstudio's, en kleinschalige retail- en buurtfuncties.



afbeelding : te transformeren gebouwen 3, 6 en 7



afbeelding : gebouw 3 bestaand



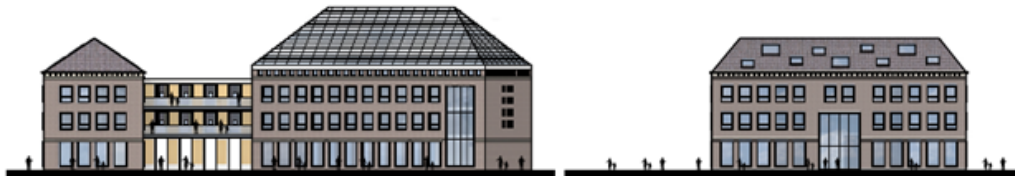
afbeelding : gebouw 3 na transformatie



afbeelding ; gebouw 6 bestaand



afbeelding : gebouw 7 bestaand



afbeelding : gebouw 6 en 7 na transformatie

De nieuwe bebouwing

De nieuwe gebouwen betreffen gebouw 1, 2, 4 en 5. De grondvormen van deze gebouwen passen als een mozaïek in het stedelijke weefsel. De schuine dakvormen, die voortkomen uit het daglichtprincipe, passen goed in het bestaande daklandschap van de Bergen en versterken de diversiteit en creëren een gevarieerd daklandschap, waarbij zonnepanelen, groendaken en daktuinen zorgen voor een bijzonder en zichtbaar duurzaam karakter.

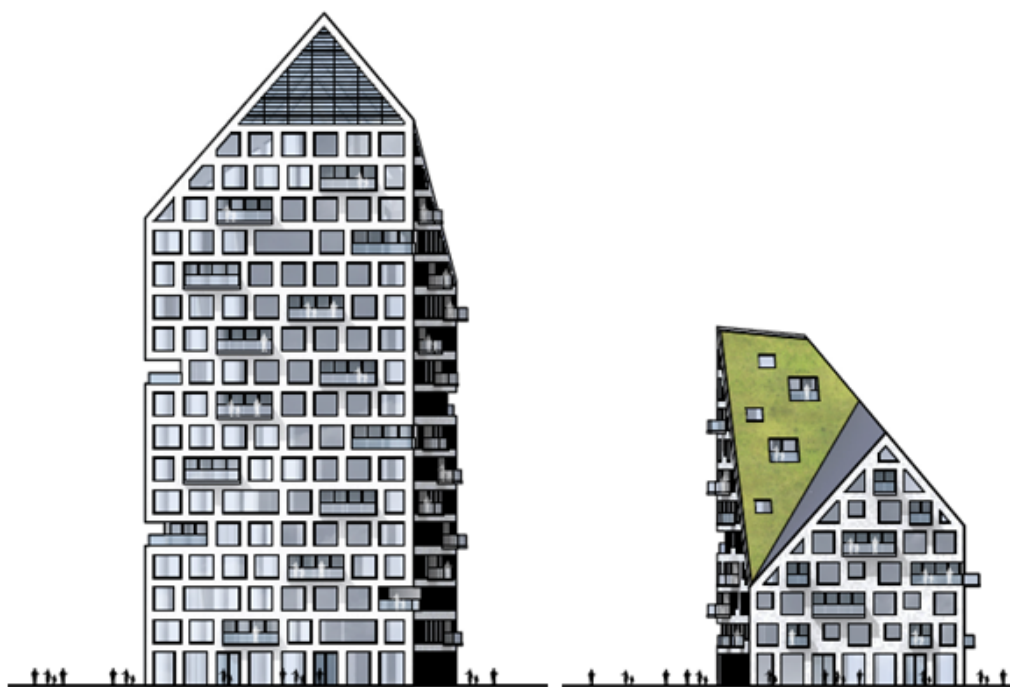


afbeelding : vogelperspectief plangebied

Voor de gevels wordt gekozen voor neutrale materialen en kleuren met subtiële verschillen, ook in textuur. Van wit tot grijs en van glad tot ruw. De gevelopeningen volgen deze architectuur : van genereus tot pragmatisch. Goed gepositioneerde royale balkons en buitenruimte creëren een levendig beeld en een aantrekkelijk woonklimaat.

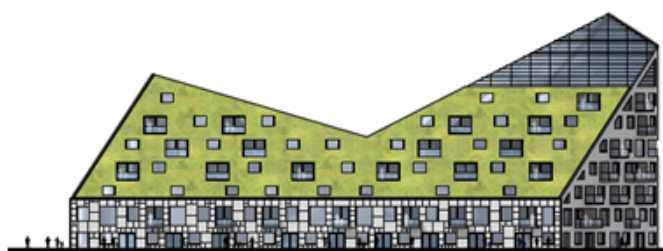


afbeelding : de nieuwbouw



afbeelding : gebouw 1

afbeelding : gebouw 2



afbeelding : gebouw 4



afbeelding : gebouw 5

Wonen

Van jong tot oud, met ruime of smalle beurs, zelfstandig of hulpbehoevend en voor korte of lange termijn. Het woningaanbod is divers met 23 % corporatiewoningen in de sociale huur [onder de eerste aftoppingsgrens], met particuliere huur en koop in diverse prijsklassen.

In totaal wordt in het plangebied uitgegaan van 242 eenheden met een totale hoeveelheid m² gbo (gebruiksoppervlakte) van circa 19.700 m².



afbeelding : gebouwen de Nieuwe Bergen

De plinten als aanvulling op woonbebouwing

Een levendige invulling van de plint met andere functies dan wonen, geeft het plan een gezicht aan de Grote Berg en Edenstraat en creëert een stedelijk verblijfsgebied rondom het plein. De combinatie van woon- en overige functies zorgt voor dynamiek gedurende de gehele dag. De plinten zijn er niet alleen voor de inwoners van “Nieuw Bergen”, ze zorgen tevens voor werkgelegenheid en bieden ruimte aan kleinschalige initiatieven en ondernemers.

Per gebouw wordt voor de plinten de navolgende functies voorgestaan :

Gebouw 1 kent een kleinschalige kantoor-, dienstverlenings- en/of detailhandel-invulling van maximaal 310 m² wo. Voor gebouw 2 wordt gedacht aan een invulling in de horecasector van maximaal 350 m² wo. In geval van horeca zal dit een categorie 1 horecabedrijf zijn, zoals een speciaalzaak, lunch-gelegenheid, ijssalon of een moderne take away. Centraal in Nieuw Bergen, in gebouw 3, is ruimte voor een restaurantfunctie van circa 500 m² wo. In de plint van gebouwen 4 en 5 zijn geen commerciële functies voorzien. Gebouw 6 biedt de mogelijkheid voor dienstverlening van maximaal 350 m². In gebouw 7 wordt maximaal 350 m² wo gereserveerd voor detailhandel en/of categorie 1 horeca.

De rol van en ambitie voor de plinten is als volgt te beschrijven :

De noordwest zijde van gebouw 1 is georiënteerd richting de Edenstraat, een doorgaande route voor auto- en fiets verkeer. Daarmee bevindt de noordwest gelegen plintzijde van de gebouw 1 zich op een zichtlocatie. De noord- en noordoost plintzijde van gebouw 1 zijn georiënteerd op de toe- en inrit van de ondergrondse stallingsgarage. Hierdoor leent de plintruimte en de omringende openbare ruimte van gebouw 1 zich bij uitstek voor een kantoor/retail/diensten bestemming met de entree op noord-west.

De plintfunctie van gebouw 2 zal een belangrijke rol spelen in het creëren van levendigheid. De keuze voor de invulling hiervan komt voort uit de plintoriëntatie, noordoost richting het plein, wat als middelpunt van het plan zal dienen.

De plint in gebouw 3 is georiënteerd op het zuid-oosten, deze kwaliteit leent zich in combinatie met het centrale plein goed voor een restaurant/horeca functie met terras. Deze functie past bij de ambitie om ook in de avonden levendigheid te creëren en levert tevens

een positieve bijdrage aan de leefbaarheid bij de omliggende terreinen.

De plint van gebouwen 4 en 5 kent de woonfunctie op de begane grond.

Gebouw 6 verbindt samen met gebouw 7 het plangebied met De Grote Berg. De locatie en het beschikbare oppervlak maakt dat gebouw 6 een perfecte plek is voor een scale-up, dat is een start-up die de eerste 5 jaar heeft overleefd. De functies in de plint van gebouw 7 moeten het straat-/sfeerbeeld aan zijde Grote Berg versterken, maar zijn tevens de entree richting de Deken van Someren Straat. Belangrijk uitgangspunt bij de keuze voor de functies is dat bedrijfsmodel/product/activiteit versterkend moeten zijn in relatie tot de kernwaarden van het plan Nieuw Bergen.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt daar waar mogelijk (b.v. ten aanzien van maximale oppervlakte van eenheden en of concreet benoemen van functies voor de begane grond) de rol van de plinten verankerd.

De openbare ruimte

Het gebied wordt ingericht volgens de principes van shared space. Daarbij is de openbare ruimte gericht op aangenaam verblijven. Er is voldoende en kwalitatief goed ingepast fietsparkeren en parkeren voor auto's gebeurt ondergronds.

Tussen de te bouwen volumes vormen de straten tezamen met een onderdoorgang een fijnmazig netwerk dat goed aansluit en een verrijking is van het reeds bestaande en het gebied aantrekkelijk en begaanbaar maakt.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de aanwezige kunst worden duurzaam ingepast in de nieuwe wijk. Aansluitend op het schoolplein van de Trinoom wordt een ruime groenvoorziening als centraal ontmoetingspunt gecreëerd. Op de huidige parkeerplaats is ruimte voor nieuwbouw (gebouw 1 en 2).

Vergroening

Hoewel Eindhoven een groene stad is, is daar in het centrum niet veel van te merken. Groenstructuren uit de omgeving eindigen rondom het centrum. Het project anticipeert - door de toepassing van circa 1200 m2 groen op maaiveld en de toepassing van circa 2000 m2 groene daken - op een groener centrum waarin straten, hoven en pleinen een netwerk van groene 'stepping stones' vormen. "Nieuw Bergen" sluit met een fijnmazig netwerk van langzaamverkeer-routes aan op de ecologische as die via de oevers van de Dommel, het Anne Frank Plantsoen en het Sint Catharina kerkhof het plangebied bereikt. De nadere beschrijving van het groen is opgenomen in paragraaf 3.8.

2.4 Toets van bouwplan aan spelregels de Bergen

Zoals weergegeven in paragraaf 2.2. bij de beschrijving van de stedenbouwkundige structuur gelden voor de Bergen een aantal (in het bestemmingsplan "De Bergen" verankerde) spelregels om bij ontwikkelingen in dit centrumgebied het bijzondere karakter van de Bergen te kunnen koesteren en versterken.

Hieronder zijn deze spelregels nogmaals opgenomen en is per spelregel aangegeven op welke wijze hieraan met ontwikkelingsplan Nieuw Bergen wordt voldaan.

- *Authentieke bebouwing in standhouden (niet slopen) en respectvol behandelen.*

De transformatie van de gebouwen 3, 6 en 7 geven invulling aan dit principe, waarbij met respect voor de bestaande bebouwing wordt gekomen tot een opwaardering en hergebruik van deze waardevolle bebouwing.

- *Beheerst ontwikkelen. Geen ongebreidelde verdichting, maar archipunctuur: met gerichte kleine en grote transformaties de buurt van binnenuit vernieuwen en verrijken. Gaten in*

straatwanden vullen, braakliggende terreinen ontwikkelen en binnenterreinen benutten. Parkeren ondergronds brengen en daarboven bebouwing en open(bare) ruimte tot stand brengen.

Het benutten van de bestaande ruimte voor gebouwen 4 en 5 en het transformeren van een parkeerterrein als locatie voor gebouwen 1 en 2 geeft invulling aan het beter benutten van binnenterreinen. Het transformeren van het parkeerterrein zorgt eveneens voor een verrijking van het straatbeeld. Deze ruime wordt ingericht als een openbare plek met groen en verschillende zitelementen. De bestaande en nieuwe bebouwing vormen het kader van deze nieuwe openbare ruimte. De hiermee samenhangende parkeerbehoefte wordt opgevuld in ondergrondse parkeervoorzieningen.

De bestaande parkeerbehoefte op het te amoveren parkeerterrein wordt opgelost middels vergroting spreidingsgebied vergunninghouders door verdeling hiervan over twee nabij gelegen parkeerterreinen. De betalende parkeerder als bezoeker van het plangebied, de omgeving hiervan dan wel het centrum van Eindhoven vindt (in aanvulling op de normatieve parkeerruimte in de parkeerkelders in het plangebied) in de nabijheid van het plangebied diverse (zeer) grote openbare parkeerkelders en grote openbare parkeerterreinen. Ook is aannemelijk dat een bezoek aan de locatie voor menig een onderdeel is van een bezoek aan de Eindhovense binnenstad, zodat hieruit geen specifieke verkeers- of parkeerdruk ontstaat.

- *Fijnmazig netwerk van voetgangersverbindingen uitbreiden door de grote bouwblokken heen, in de voor de Bergen zo kenmerkende gebogen lijnen.*

Tussen de te bouwen volumes vormen de straten tezamen met een onderdoorgang een fijnmazig netwerk. Dit mozaïek van looplijnen zorgt voor geborgenheid en maakt het gebied aantrekkelijk en begaanbaar. De openbare ruimte is gericht op aangenaam verblijven en de auto slechts te gast. De Deken van Somerenstraat wordt afgesloten voor verkeer richting Edenstraat. Door het verdwijnen van "sluipverkeer" zal de veiligheid ter plaatse toenemen.

- *Dommelzone beter zichtbaar en toegankelijk maken en als kwaliteitselement benutten in het zuidelijk deel van de Bergen.*

Deze spelregel is niet van toepassing op het plangebied.

- *Bij nieuwbouw kiezen voor contextueel bouwen en gaan voor kwaliteit.*

Stedenbouwkundige structuur sluit logisch aan op bestaande stratenpatroon resulterend in een fijnmazige stedelijke mozaïek. De stedenbouwkundige volumes van het ontwerp reageren direct op de bestaande bebouwing dankzij de daglichtprincipes; de kapvormen van de nieuwe volumes worden afgesneden onder een hoek van 45 graden gerekend vanaf de footprint van de omliggende woningbouw en school. De zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw in de bestaande wijk zorgt voor een menselijke schaal en kwalitatieve aansluiting. De woonfunctie van de nieuwe gebouwen is dominant en sluit daarmee naadloos aan de bestaande woningen in de directe omgeving van het bouwplan.

- *Bergen Noord (Grote Berg – Willemstraat) : Het unieke karakter van de Bergen Noord houdt alleen stand als nieuwbouw aangepast aan het bestaande wordt ontworpen.*

Het plangebied is niet gelegen in Bergen Noord

- *Bergen Zuid (Dommel tot Grote Berg): Niet doorgaan op de ingeslagen weg van schaalvergroting en eigenzinnig bouwen. Bewust omgaan met de aanwezige kwaliteiten en van daar uit verder bouwen.*

Nieuw Bergen ligt aan de rand van het gebied De Bergen en is gelegen aan de binnenring van Eindhoven, daar waar reeds grotere (oude) panden aanwezig zijn. Nieuw Bergen sluit hierop aan. In het plan wordt toch maximaal ingezet op een passende schaal en een menselijke maat; geen lange straatwanden en gesloten blokken maar veel kleine straatjes en doorgangen, aansluitend op de bestaande stedenbouwkundige structuur van het plangebied. Gebouwen staan los van elkaar, zodat er omheen gewandeld kan worden.

De bouwhoogte is - dankzij de daglichtprincipes - gerelateerd aan de hoeveelheid ruimte rondom de nieuwe gebouwen en de nabijheid van de omliggende bestaande bebouwing.

Er wordt hoger gebouwd daar waar het kan en lager daar waar nodig.

De kapvormen refereren aan de daken van de bestaande woningen in de wijk. Omdat de beleving van de hoogte grotendeels afhangt van de goothoogte van een gebouw, zorgen de kapvormen van de gebouwen voor een relatief lage goothoogte. Dit draagt bij aan de menselijke schaal van het plan.

De goothoogte van de nieuwe gebouwen is veelal lager dan de aangrenzende bestaande bebouwing, de punten van de kappen zijn regelmatig hoger wat aansluit bij de puntaccenten van de het Gazellenhuis op de hoek van de Deken van Somerenstraat / Don Boscostraat en de watertoren van de Brandweerkazerne. Het Plan Nieuw Bergen is een collectie van diverse kapvormen en bouwhoogtes en refereert daarmee aan de bestaande architectonische diversiteit van De Bergen.

De gevelarchitectuur is herkenbaar hedendaags maar sluit dankzij een vergelijkbare open-dicht verhouding en ritmiek aan bij de bestaande woongebouwen.

- *Ieder bouwplan moet zijn geïnspireerd op de architectuur en schaal van de Bergen en gerelateerd aan de specifieke vormgeving en context waarin het plan wordt gerealiseerd. Dit wil zeggen rode baksteenarchitectuur (traditioneel of eigentijds), hoogte afgestemd op directe omgeving (even hoog of lager dan gemiddelde hoogte aangrenzende panden, doch max. 15 meter), perceelsgewijze opbouw, aandacht voor geveldetailering, mix van kapvormen die in de Bergen voorkomen.*

In De Bergen gaan traditionele en eigentijdse architectuur hand in hand. De puntige daken en markante kapvormen van Nieuw Bergen refereren aan de veelvoorkomende historische bebouwing in de buurt. De gekozen materialen wijken voor de herkenbaarheid (en afleesbaarheid) van de nieuwbouw bewust af van de in de wijk dominante rode baksteen. Wel worden veelal steenachtige materialen toegepast zoals keramische gevelplaten. Per gebouw is er één dominant gevelmateriaal. De geveldetailering wordt zorgvuldig aangepast aan de gekozen materialen. De goothoogte van de nieuwe gebouwen is veelal lager dan de aangrenzende bestaande bebouwing, de punten van de kappen zijn regelmatig hoger.

Specifiek kan worden genoemd gebouw 1 als hoogteaccent in het Plan Nieuw Bergen. Dit woongebouw is gelegen aan de rand van de binnenring. Deze rand kent een andere schaal dan de wijk De Bergen. Kenmerkend voor gebouw 1 is niet alleen de bouwhoogte, maar ook het slanke volume van het gebouw. Het aantal wooneenheden en volume is relatief klein in vergelijking met de grotere stedelijke accenten als Regent, Admirant, de nieuwe Onix toren, District-e en het TD gebouw. Aldus wordt ook met gebouw 1 aansluiting gezocht bij maat en schaal van de omgeving.

Plan Nieuw Bergen is aldus een collectie van diverse kapvormen en bouwhoogtes en refereert daarmee aan de bestaande architectonische diversiteit van De Bergen.

- *De hoogte van bebouwing ten zuiden van de Zwembadweg mag groter zijn dan 15 meter, gezien de hoogbouw tot 35 meter die hier gesitueerd is in een lijn langs de Dommel.*

Deze spelregel is niet van toepassing op het plangebied.

Conclusie is dat met het ontwikkelingsplan wordt gekomen tot een primair woningbouwplan dat weliswaar zorgt voor een forse mate van inbreiding / verdichting in de Bergen, die echter voldoet de in het bestemmingsplan “De Bergen” verankerde spelregels om bij ontwikkelingen in dit centrumgebied het bijzondere karakter van de Bergen te koesteren en versterken.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden opgenomen waar bij de realisatie van het bestemmingsplan rekening mee dient te worden gehouden. De voorgenomen ontwikkeling moet passen in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling in dit hoofdstuk een complete samenvatting te geven van het beleid. Uitsluitend de meest relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven. Niet-ruimtelijk beleid is per onderwerp apart in dit hoofdstuk opgenomen. Het beleid dat gericht is op verschillende milieu- en andere planologische aspecten wordt toegelicht in de milieuparagraaf. Beleid met betrekking tot het aspect water wordt beschreven in de waterparagraaf.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van de waterveiligheid en de zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt ze de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken en sport- en recreatievoorzieningen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1). De gebiedsontwikkeling Brainport Avenue wordt eveneens van nationaal belang geacht. In de SVIR wordt Brainport Zuid-Oost Nederland beschouwd als de belangrijkste toptechnologieregio van ons land. Het centrum van deze Brainport is gelegen in Eindhoven met onder andere hightech-systemen, medische technologie en automotive als belangrijke thema's. Daarnaast zijn Chemelot als belangrijk chemiecluster in Sittard-Geleen, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agro-food, tuinbouw en logistiek, van belang.

In de regio Eindhoven moeten er vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog circa 40.000 woningen worden bijgebouwd. Daarnaast moeten er ook een kleine 30.000 woningen die niet meer voldoen aan de woonwensen vervangen worden. Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke

vestigingsfactor.

Realisatie

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen is een integrale, regionaal-specifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en een goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin de aanpak per nationaal belang is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten of internationale afspraken met overheden in buurlanden);
- Financieel (bijvoorbeeld het Infrastructuurfonds of het Deltafonds);
- Kennis (bijvoorbeeld het inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen of het verspreiden van "best practices").

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Hierin zijn de juridische kaders opgenomen die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin worden vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden gesteld. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In paragraaf 3.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 Ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het ontwerp NOVI heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt de NOVI eind 2020 vastgesteld.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de ontwerp NOVI opgenomen.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden was het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. Dit kan via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt over ruimtelijke ordening. Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau, in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro hebben betrekking op onder meer het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee, defensie, erfgoederen en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringsgebieden, militaire terreinen, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

Voor Eindhoven is de 380 Kv hoogspanningsleiding van belang. Deze is gelegen in Eindhoven Noord en (deels) Oost. Verder is in het Barro opgenomen dat de provinciale begrenzing van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN) direct doorwerkt naar het bestemmingsplan. De gebieden die het NNN vormen worden bij provinciale Interim Omgevingsverordening aangewezen waarmee het NNN een provinciaal belang is geworden. Tot slot worden de belangen van luchthaven Eindhoven via het Barro geborgd.

De 380 Kv hoogspanningsleiding is niet in het plangebied gelegen. Ook valt het plangebied niet in het NNN noch in het beperkingengebied van Eindhoven Airport, zodat deze aspecten in deze toelichting verder onbesproken kunnen blijven.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan voorzien'.

De volgende stappen dienen doorlopen te worden:

1. Uitgangspunten vaststellen: Wat zal met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. Afweging locatiekeuze: valt het bestemmingsplan binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.
3. Beschrijving van de behoefte: voorzien de diverse functies die het plan mogelijk maakt in een behoefte.

Ad. 1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1.1 Bro is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De ladder is alleen van toepassing op een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Hiervan is in beginsel alleen sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt.

Dit plan voorziet in het realiseren van 242 woningen en 1850 m² aan commerciële functies. De commerciële functies maken onderdeel uit van deze ontwikkeling. Binnen het voorheen geldende bestemmingsplan zijn voor de bestaande waardevolle gebouwen, die behouden blijven, een bouwvlak opgenomen. Daarnaast valt een klein gedeelte van gebouw vier binnen een bestaand bouwvlak, het overige valt er buiten. De andere drie nieuwe gebouwen zijn geprojecteerd op gronden waar geen bouwvlak is opgenomen en tevens gedeeltelijk de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is gelegen.

Voor een woningbouwlocatie volgt uit de jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor andere stedelijke ontwikkelingen, niet zijnde woningbouw blijkt uit vaste jurisprudentie dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Gelet op het aantal woningen, het aantal m² aan overige functies en het feit dat een behoorlijke hoeveelheid nieuwe bebouwing (nieuw ruimtebeslag) mogelijk wordt gemaakt, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dit betekent dat dit bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en dat de locatiekeuze gemotiveerd moet worden en dat een beschrijving van de behoefte nodig is.

Ad. 2 Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden of deze behoefte niet in stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. . Daarom is het van belang om te weten of het plangebied binnen of buiten stedelijk gebied is gelegen. In artikel 1.1.1 Bro wordt het stedelijk gebied als volgt gedefinieerd:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Dit plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Eindhoven.

Ad 3. Beschrijving van de behoefte

Woningen

Kwantitatief

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 242 woningen (appartementen) mogelijk. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft gemeente Eindhoven. Hierbij wordt opgemerkt dat in de gehele regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de woningvraag groter is dan de totale harde plancapaciteit. Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied is er een behoefte aan zo'n 1.470 woningen in de periode 2018-2028. In de regionale woningbouwafspraken wordt de hoge provinciale woningbehoefteprognose (2017) als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd. Daarnaast is in het regionale afsprakenkader Wonen 2017 in het SGE afspraken gemaakt over woningbouw aantallen en dat de provinciale prognose daarbij leidend is voor het aantal toe te voegen woningen. Met dit regionale systeem van afstemming worden planoverschotten voorkomen waardoor er bij het uitgaan van de hoge prognose geen versturende werking op de vraag- aanbodverhoudingen in de regio zijn te verwachten.

Provincie Noord-Brabant												
Indicatie omvang woningvoorraad, 2017-2040 - scenario 'hoog'												
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' (vastgesteld mei 2017)												
Totale per gemeente, 2017-2040												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Eindhoven	107.810	109.545	111.125	112.540	113.810	114.930	116.060	116.910	117.790	118.670	119.495	120.345

Uitsnede tabel 'indicatie omvang woningvoorraad 2017-2040 – scenario hoog'

Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose zal de woningvraag tot 2028 toenemen met circa 10.800 woningen (zie bovenstaande tabel). In Eindhoven biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 9.330 woningen. Gelet hierop resteert een woningbehoefte van circa 1.470 woningen. Daarmee kan voor dit plan met maximaal 242 woningen ruimschoots in een (kwantitatieve) woningbehoefte voorzien.

Kwalitatief

Er is in Eindhoven grote behoefte aan middeldure koop, midden huur en sociale huur, waarin dit plan deels voorziet. Zowel uit het recente regionaal woningmarktonderzoek (2017) als wel het woningmarktonderzoek van Companen (2018) toegespitst op Eindhoven blijkt een grote behoefte aan binnenstedelijk wonen waaronder het centrumstedelijke woonmilieu. Dit plan voorziet hierin waardoor het plan tevens voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Commerciële functies

Door Stec Groep is in het kader van de ladder de behoefte aan commerciële functies die mogelijk worden gemaakt in dit plan beschreven. Deze rapportage maakt als bijlage 1 onderdeel uit van de toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de uitkomsten van deze rapportage.

Detailhandel

In de regels wordt maximaal 675 m² bvo aan detailhandel mogelijk gemaakt, waarbij tevens per vestiging het aantal m² is gemaximeerd op 350 m². In de praktijk zullen de bezoekers van de commerciële ruimten hoofdzakelijk in het gebied zelf wonen en werken of in de omliggende buurten, met name de binnenstad. Het plan voorziet in een relatief kleinschalige toevoeging van detailhandelsruimten, welke ondersteunend zijn aan het hoogstedelijk woonconcept. Volgens de Detailhandelsnota (2014) en de Binnenstadvisie (2016) voorziet gebiedsondersteunende detailhandel in een kwalitatieve behoefte. Deze ontwikkeling voldoet hieraan.

Omdat lastig te bepalen is wat de behoefte aan detailhandel op zo'n klein schaalniveau is, is inzichtelijk gemaakt welk effect de beoogde detailhandel in dit plangebied heeft op de totale markt. Geconcludeerd kan worden dat zowel het omzetteffect op alle detailhandel als het omzetteffect op de detailhandel in het centrum van Eindhoven beperkt is. De effecten van de toevoeging van een beperkt aantal m² detailhandel in dit bestemmingsplan zijn daarmee verwaarloosbaar. Een beperkte toevoeging van de functie detailhandel leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders gezien de economische groei, de kwalitatieve behoefte aan de functie en de kleinschaligheid van de functie.

Gelet op het bovenstaande voorziet de beoogde plan- en gebiedsondersteunende detailhandel in een kwalitatieve behoefte en stimuleert de vitaliteit en (hoogstedelijke) dynamiek in de wijk. Daarnaast zal de beperkte toevoeging niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders.

Horeca

In de regels wordt maximaal 1.100m² bvo aan horeca mogelijk gemaakt, waarbij tevens per vestiging het aantal m² is gemaximeerd op 450 m². De bezoekers/consumenten van horecagelegenheden in dit plan zullen voor een groot deel afkomstig zijn uit de directe omgeving en aangevuld worden met inwoners uit andere wijken in de gemeente. De horecamarkt is een groeimarkt. Ten opzichte van 2015 is de omzet van de gehele horecasector met bijna 25% gestegen in 2018. In Eindhoven is behoefte aan circa 50 tot 135 horecagelegenheden. De beoogde horeca past binnen de marktruimte. Bovendien genereren alleen de nieuwe bewoners van het plangebied al een behoefte aan 1 tot 2 horecagelegenheden. Leegstandseffecten worden niet verwacht dan wel zijn beperkt bij de toevoeging van enkele horecagelegenheden passend bij de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling (dwz knusse straatjes en bebouwing met een menselijke maat). Deze toevoeging leidt niet tot een duurzame ontwrichting van de horecastructuur in het centrum of de gehele gemeente Eindhoven.

Gelet op het bovenstaande worden geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht op basis van de verwachte behoefte en de beoogde ondersteunende horecafuncties.

Werken (dienstverlening/kantoorgebruikers)

In de regels wordt maximaal 1.100m² bvo aan dienstverlening mogelijk gemaakt, waarbij tevens per vestiging het aantal m² is gemaximeerd op 350 m². Het verzorgingsgebied is gemeente Eindhoven. De werkgelegenheid in Eindhoven groeide afgelopen jaren sterk. Gezien de groeiende werkgelegenheid, het groeiend aantal ZZP'ers, de krapte op de kantorenmarkt en de groeiende vraag van kantoorgebruikers naar locaties in levendige gebieden in dan wel rondom het centrum van grotere steden zal de vraag naar kleinschalige kantoorruimtes de komende jaren verder toenemen. De kleinschalige kantoorunits in dit plangebied past goed bij de beoogde ontwikkeling. Het gebied Nieuw Bergen moet een eigentijds gebied worden waar men kan wonen, werken, ontmoeten en ontspannen. Gelet op de economische groei, de behoefte aan de functie en de kleinschaligheid van de functie leidt een beperkte toevoeging van de functie dienstverlening niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders.

Gelet op het bovenstaande voorziet de beoogde kleinschalige dienstverlening in de behoefte en stimuleert de vitaliteit in een wijk. Daarnaast zal de beperkte toevoeging niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is er zowel behoefte aan de woningen als de commerciële functies die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in

2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat lange termijn doel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

3.3.2 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 in werking getreden (hierna: Structuurvisie). Deze Structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De Structuurvisie bestaat uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. de groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur bestaat uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Dit is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

2. het landelijk gebied

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De provincie streeft hier naar een multifunctionele gebruiksruimte, met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.

3. de stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

4. de infrastructuur

Het infrastructuurnetwerk bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen. De Brabantse infrastructuur maakt deel uit van het internationale netwerk van infrastructuur in noordwest Europa. De provincie kiest hier voor een goede bereikbaarheid van Brabantstad en de economische clusters van Noord-Brabant. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk

BrabantStad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via de te ontwikkelen Goederenruit (spoor en waterwegen) geleid. Zo wordt ruimte gemaakt voor het versterken van de (inter)nationale ontsluiting (weg, water, spoor en lucht) van de Brabantse steden.

Uitwerking Structuurvisie

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de zogenaamde 'gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Zo is voor het gebied ten oosten van Eindhoven de deelstructuurvisie Brainport Oost opgesteld. Deze bevat keuzes voor wonen, werken en bereikbaarheid ten oosten van Eindhoven.

Toetsing

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de stedelijke structuur (zijn de steden en dorpen in Noord-Brabant), en in het stedelijk concentratiegebied (waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen).

In de stedelijke structuur beoogt de provincie het volgende te bereiken:

1. concentratie van verstedelijking;
2. zorgvuldig ruimtegebruik;
3. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
4. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
5. versterking van de economische kennisclusters.

Het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking vangt de groei van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte op. Naar huidige inzichten - met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040- is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Eindhoven vormt samen met de provincie en met de steden Breda, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg het stedelijk netwerk BrabantStad. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Sterke steden zijn een voorwaarde voor de toekomst van Noord-Brabant. Vooral in deze steden is de dynamiek van Noord-Brabant goed zichtbaar. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

Onderhavig plan maakt de realisatie van diverse gestapelde woningen en 1850 m2 aan plintfuncties mogelijk. Deze planontwikkeling past in de doelstellingen van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Door deze ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het binnenstedelijke woon-, werk-, en leefmilieu.

3.3.3 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening
- verordening natuurbescherming

- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

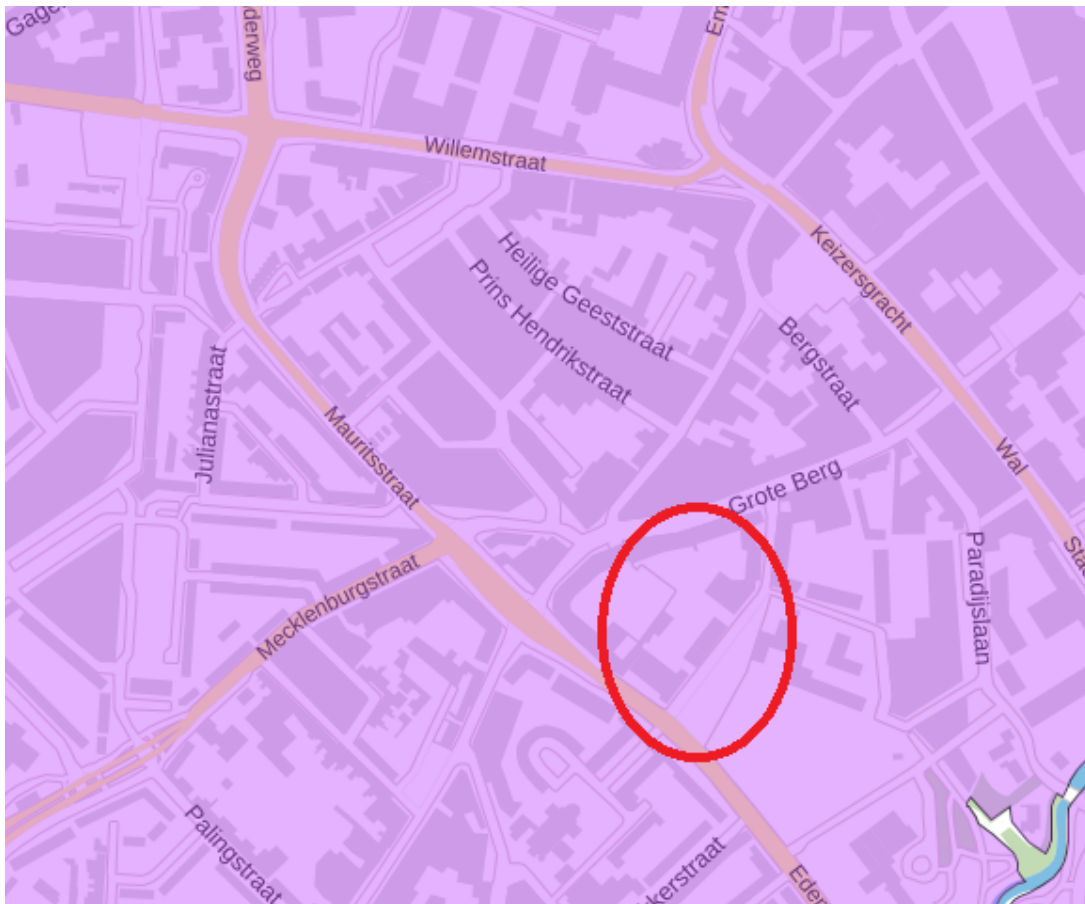
- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtsreeks regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Binnen het plangebied zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse regels van toepassing:

- Stedelijk gebied
- Stalderingsgebied
- Diep grondwaterlichaam



Uitsnede Interim omgevingsverordening (plangebied globaal rood omlijnd)

Stedelijk gebied en stalderingsgebied

Deze werkingsgebieden zijn relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van landbouw. Binnen het plangebied is geen landbouw aanwezig of toegestaan. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

Diep grondwaterlichaam

Dit werkingsgebied is in dit plangebied relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van grondwater. In dit plangebied is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Hiervan is geen sprake.

Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit geldt altijd.

Zorgplicht

Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. Hierbij dient rekening te worden gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied met toepassing van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie. Hieronder is (onder duurzame stedelijke ontwikkeling) aangegeven dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is deze ontwikkeling onderbouwd met toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiervoor paragraaf 3.2.4). Wat betreft de lagenbenadering wordt opgemerkt dat rekening is gehouden met de waarden in het gebied. Zo blijft de waardevolle bebouwing behouden. Rekening wordt gehouden met de archeologische en cultuurhistorische waarden van deze locatie en bebouwing. In paragraaf 3.6 wordt hier nader op ingegaan. Het parkeren wordt ondergronds opgelost, maar dat leidt niet tot nadelige effecten voor de bodem of het

grondwater. Verder hoeft de infrastructuur niet aangepast te worden. Door deze ontwikkeling worden ook waarden in het gebied toegevoegd. Zo wordt veel groen toegevoegd in het gebied, zowel op maaiveld als op de daken. Daarnaast worden zonnepanelen toegepast voor de opwekking van energie. Door deze ontwikkeling ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu en verblijfsklimaat waar de omgeving ook profijt van heeft. Hierdoor heeft deze ontwikkeling tevens een meerwaarde.

Naast de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gelden voor dit plangebied de volgende thema's:

- Stalderingsgebied
- Stedelijk gebied

Het thema stalderingsgebied is niet van toepassing in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling (woningbouw en kleinschalig commerciële voorzieningen). Wat betreft het thema stedelijk gebied zijn de volgende aspecten van belang:

Externe werking NNB

Deze ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van ecologische waarden en kenmerken in het NNB zodat dit aspect niet aan de orde is in dit bestemmingsplan.

Windturbines

Dit bestemmingsplan maakt geen windturbines mogelijk. De regels zijn niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Veehouderij

Dit aspect is niet aan de orde in dit bestemmingsplan. De regels zijn niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling (wonen en beperkte commerciële voorzieningen) binnen het Stedelijk Gebied. De Interim omgevingsverordening geeft aan dat in deze gevallen in het bestemmingsplan onderbouwd moet worden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame ontwikkeling is.

In paragraaf 3.5.1 wordt uitvoerig ingegaan op de regionale woningbouwafspraken. Deze ontwikkeling voldoet hieraan. Kortheidshalve wordt hiervoor naar deze paragraaf verwezen. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het betreft hier een herontwikkeling van een gebied in het centrum van Eindhoven (inbreidingslocatie). De bestaande waardevolle bebouwing wordt behouden en getransformeerd in appartementen en kleinschalige commerciële voorzieningen. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op huidige achterterreinen en een parkeerplaats. Het parkeren wordt ondergronds opgelost. Gesteld kan worden dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Door het toepassen van zonnepanelen, groendaken en daktuinen heeft deze ontwikkeling tevens een bijzonder en zichtbaar duurzaam karakter. Dit draagt bij aan duurzame energie en het tegengaan van hittestress. Zoals uit hoofdstuk 5 blijkt, voorziet dit plan ook in voldoende waterberging. Daarnaast is niet voor iedere woning een parkeerplaats beschikbaar, en worden deelauto's ingezet.

Deze ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Door deze ontwikkeling wordt een aantrekkelijk woonmilieu en verblijfsklimaat gerealiseerd.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de regels uit de Interim omgevingsverordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

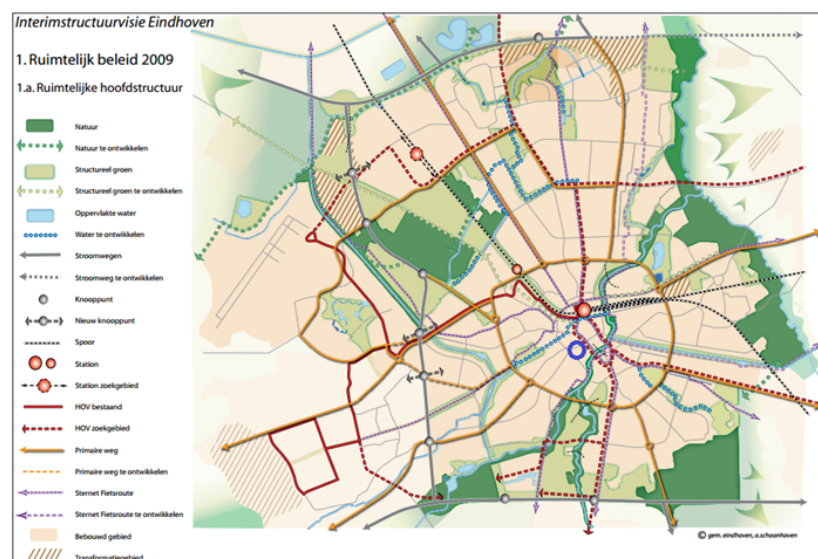
3.4.1 Interimstructuurvisie 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kerngemeente van Brainport Zuidoost Brabant stuurt Eindhoven aan op het bieden van ruimte aan een krachtige ontwikkeling van deze economische kernzone, een hoge kwaliteit van de leefomgeving en aandacht voor sociale betrokkenheid en ondernemend burgerschap tot op buurtniveau. Op deze wijze geeft de raad invulling aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit.

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik. Met andere woorden de kaart geeft de ontwikkelingen aan binnen de hoofdstructuur. De Kaart Ruimtelijk beleid 2009 is opgebouwd uit twee lagen, Ruimtelijke hoofdstructuur en Gebruik van de ruimte.

Kaartlaag a. Ruimtelijke hoofdstructuur

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de ontwikkelingen ten opzichte van de ruimtelijke hoofdstructuur. De kaart geeft de ontwikkelingen aan binnen de hoofdstructuur. Het plangebied is in onderstaande afbeelding aangeduid met een blauwe cirkel.



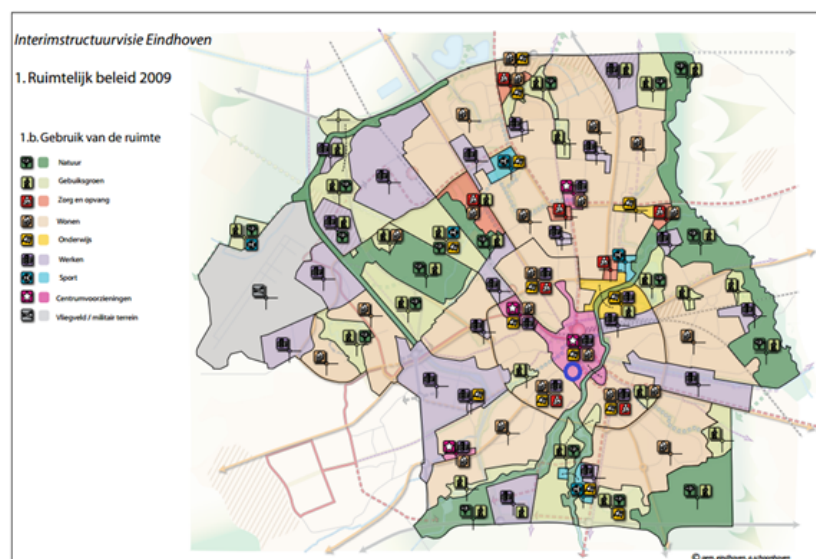
afbeelding : ruimtelijke hoofdstructuur Interimstructuurvisie Eindhoven

De onderdelen van de ruimtelijke hoofdstructuur vormen een raamwerk waarnaar het grondgebruik zich richt. De hoofdstructuur ligt grotendeels vast, in fysieke en/of beleidsmatige zin. Het gaat op hoofdlijnen om onderdelen als de hoofdwegenstructuur, spoorlijnen, waterlopen, het bebouwde gebied en de Groene Hoofdstructuur. De kaart geeft ook nieuwe, te ontwikkelen onderdelen van de hoofdstructuur aan, voortvloeiend uit vastgesteld beleid. Voor de evenwichtige doorontwikkeling van Eindhoven zijn deze essentieel. Voorgenomen ontwikkelingen zijn gearceerd of met een onderbroken lijn aangegeven. Het plangebied ligt

niet in een op de kaart aangegeven transformatiegebied.

Kaartlaag b. Gebruik van de Ruimte

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik



afbeelding : Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven

In bovenstaande afbeelding is de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie opgenomen. Het plangebied is globaal aangeduid met een blauwe cirkel. Het plangebied is aangeduid als "centrumvoorzieningen". Deze gronden zijn bedoeld voor centrumvoorzieningen (goed bereikbare concentraties van centrumstedelijke voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur, welzijn en zorg), wonen, werken en onderwijs. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt nevenfuncties. Door deze functies wordt het gebied getransformeerd naar primair een binnenstedelijk woonmilieu met een beperkte nevengebruik. Het plan past binnen de Interimstructuurvisie.

3.4.2 Prioriteitennota

De prioriteitennota regelt de fasering van bouwlocaties ten opzichte van elkaar. Op de kwalitatieve eisen wordt gestuurd in de diverse thematische beleidsnota's zoals de woonvisie, parkeernota, hoogbouwvisie, welstandsnota. Waar een initiatief strijdig is met het bestemmingsplan kan de prioriteitennota regie uitoefenen.

Met de beleidsnota 'Prioriteiten bouwlocaties 2015' – op 23 februari 2016 vastgesteld door de Raad (16R6640) - wil de gemeente Eindhoven haar groei zo goed mogelijk in de tijd faseren voor de komende periode. 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 naar een stad van 300.000 inwoners en verder te verstedelijken anderzijds. De prognoses van de provincie zijn ingehaald door de werkelijkheid, bieden daarom geen houvast voor de programmering en zijn inmiddels ook door de Provincie herzien. Het voorzien in voldoende woonruimte is een van de ruimtelijke randvoorwaarden voor Eindhoven om haar Brainport positie internationaal te kunnen behouden. Deze stedelijke woningbouwproductie is niet concurrerend met de woningbouw in de regiogemeenten, vanwege de stedelijkheid in

combinatie met het hoge voorzieningenniveau dat Eindhoven biedt. Vanwege deze functie als centrumstad van de Brainportregio trekt Eindhoven nog steeds grote aantallen internationale kenniswerkers.

De trends op het gebied van bedrijven, detailhandel, kantoren en wonen richten zich met name op duurzame verstedelijking, met als uitgangspunten zuinig ruimtegebruik, versterken van bestaande voorzieningenstructuren, benutten bestaande locaties, inzet op transformatie en verkleuring en moderne mogelijkheden en innovaties dankzij internet.

Binnen alle woonmilieus dient qua prioritering de voorkeur te worden gegeven aan:

1. benutten van bestaande gebouwen door middel van transformaties;
2. nieuwbouw ter vervanging van bestaand vastgoed;
3. nieuwbouw als bestaand aanbod ontbreekt of ongeschikt is.

Om op kwalitatieve wijze te kunnen prioriteren op nieuwe bouwinitiatieven - met het oog op het leefbaar en aantrekkelijk houden van de stad en al haar variatie in woon-, werk- en leefgebieden - wordt onderscheid gemaakt in vier woonmilieus, te weten : centrumstedelijk, kleinstedelijk, suburbaan en uitleggegebied. Gebiedsgerichte prioritering komt neer op het mogelijk maken van ontwikkelingen die passend zijn voor dat specifieke woonmilieu.

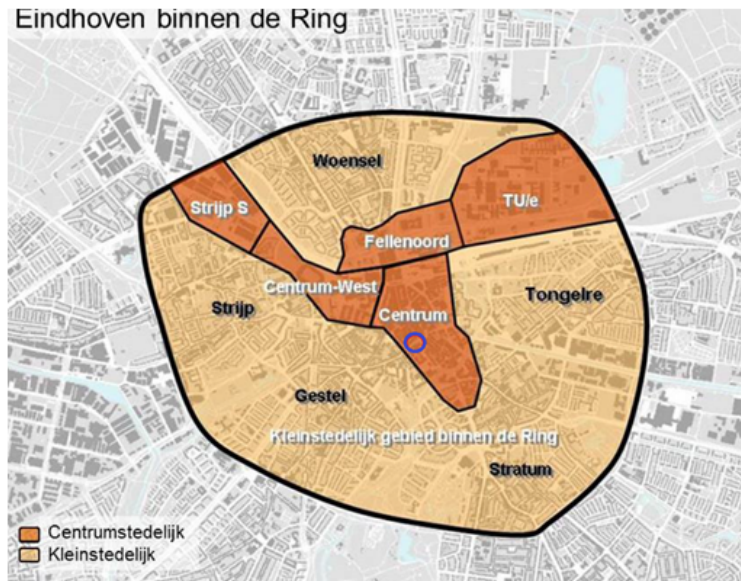
Voor wat betreft de centrumstedelijke locatie van het plangebied wordt aangegeven :

Centrumstedelijk: grote vraag naar centrumstedelijk wonen vanuit Brainport positie. Hierin blijven we voorzien. Dit type woonmilieu is niet concurrerend met de regio. Fasering dient gericht te zijn op tegengaan onderlinge concurrentie en overlast op de omgeving binnen de deelgebieden. Het gaat over het algemeen om projecten / ontwikkelingen van grote omvang (zowel qua oppervlakte als intensiteit/aantallen). Een gevarieerde mix van typen wooneenheden binnen het gebied is hierbij uitgangspunt

Met de prioriteitennota 2015 wil de gemeente invloed houden op de ontwikkelingen in de stad om de groei gepaard te laten gaan met de voor Brainport gewenste kwaliteit. Het is hierbij niet de bedoeling om middels prioriteren ontwikkelingen tegen te houden, maar wel om deze te kunnen faseren en inhoudelijk/kwalitatief bij te sturen.

Dit instrument heeft aldus tot doel om de dynamische groei die Eindhoven te wachten staat, in goede banen te leiden om de aantrekkelijkheid en kwaliteit van de leef-, woon- en werkmilieus van Eindhoven te behouden en te versterken.

Daarbij vragen verschillende woonmilieus om verschillende afwegingscriteria. De impact van bepaalde ontwikkelingen is voor elk woonmilieu anders. Gebiedsgerichte prioritering komt neer op het mogelijk maken van ontwikkelingen die passend zijn voor dat specifieke woonmilieu.



afbeelding : kaartlaag met woonmilieus en gebiedsindelingen

Onderhavige projectlocatie (zie blauwe cirkel) is gelegen in het woonmilieu "Centrumstedelijk", waarvoor onderstaande afwegingscriteria gelden :

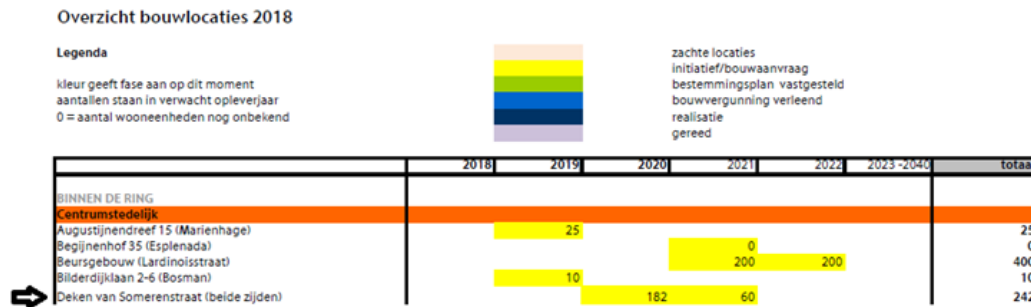
er is zeer grote vraag naar centrumstedelijk wonen vanuit de Brainport positie. Hierin blijft de gemeente voorzien. Dit type woonmilieu is niet concurrerend met de regio. Fasering is gericht op het tegengaan van onderlinge concurrentie en overlast op de omgeving binnen de deelgebieden. Het gaat over het algemeen om projecten/ontwikkelingen van grote omvang (zowel qua oppervlakte als intensiteit/aantallen). Een gevarieerde mix van typen wooneenheden binnen het gebied is hierbij uitgangspunt.

Onderdeel van de Prioriteitennota 2015 was het 'Overzicht bouwlocaties anno 2015' met de woningbouwprojecten waaraan medewerking wordt verleend (jaarschijven 2016 t/m 2020). Deze lijst met bouwlocaties gaf een overzicht van lopende en toekomstige projecten en faseert ze in de tijd. Als evaluatie-moment is in 2016 in het raadsvoorstel afgesproken het overzicht bouwlocaties na twee jaar te herijken. De bevoegdheid hiervoor is bij B&W neergelegd.

Het prioriteitenbeleid 2015 had op een aantal punten aanscherping nodig :

- De kantorenmarkt is de afgelopen tijd veranderd en aangetrokken.
- Het toestaan van verkleuring van bedrijventerreinen vraagt om aanscherping van beleid.
- Met betrekking tot de vraag om zorgwoningen te realiseren is een scherpere beoordeling gewenst.
- De hausse in de markt maakt het mogelijk om te gaan prioriteren op basis van kwaliteitseisen, of voorrang aan bepaalde prijscategorieën zoals midden-huur appartementen en woningen.
- De prioritering van grootschalige locaties (Fellenoord, Centrum, Kanaalzone) ten opzichte van elkaar is een belangrijk thema voor de komende jaren.

Het 'Overzicht bouwlocaties 2018' is de geactualiseerde lijst. Hierop staan alle lopende en de op dit moment bekende toekomstige projecten en potentiële locaties. Naast de nieuwe vergunningsaanvragen, zijn ook de afspraken met de regio en de locaties uit het Woningbouwoffensief, vastgestelde gebiedsvisies en initiatieven die zich bij de Integrale Intake hebben gemeld meegenomen. De nog zachte initiatieven/locaties zijn voor het totaal overzicht wel opgenomen, maar zonder aantallen. Omdat hierover nog geen harde afspraken of ruimtelijk kwalitatieve adviezen zijn afgesproken.



afbeelding : weergave project in bijlage 1 prioriteitennota 2018

Het bouwplan waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld is opgenomen in Het 'Overzicht bouwlocaties 2018' als een project dat al loopt of waar al bestuurlijk of juridisch medewerking is toegezegd of is verkregen (zie voormelde uitsnede uit de bijlage 'Overzicht bouwlocaties 2018').

3.5 Volkshuisvesting

3.5.1 Regionaal beleid

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven(SGE) staan samen aan de lat om een woon- en leefklimaat van hoge kwaliteit te realiseren en de veranderende kwalitatieve en kwantitatieve vraag zo goed mogelijk te bedienen. Dit is een voorwaarde voor een aantrekkelijke vestigingsplek voor nieuwe inwoners en om te kunnen blijven concurreren met andere (inter)nationale topregio's. Dit gaat niet alleen. We hebben elkaar maar vooral bewoners en partners, zoals corporaties, ontwikkelaars, beleggers, bouwondernemingen en makelaars, nodig. Die investeren mee in de kwaliteit van de regio en het woonklimaat. Als samenwerkende partners in een creatieve regio zoeken we daarbij ook naar mogelijkheden om innovaties in het bouwproces te realiseren.

Het regionaal ruimtelijk overleg heeft op 13 december 2017 het 'Afsprakenkader Wonen 2017' bekrachtigd dat door de afzonderlijke negen gemeenteraden is vastgesteld. Hierin zijn o.a. de volgende afspraken over woningbouwontwikkelingen opgenomen:

1. We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant.
2. Alle overige initiatieven stemmen we op elkaar af, waarbij het uitgangspunt is dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld, tenzij het regionaal portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt. Uitleglocaties liggen immers buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant.
3. In principe beschouwen we de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied. De indicatieve prognose voor Eindhoven is gemiddeld 1182 woningen per jaar voor de komende 10 jaar. Hierbij maken we zo optimaal mogelijk gebruik van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Door de woningbouwontwikkelingen goed te monitoren kunnen we ingrijpen op het moment dat dat nodig is en voorkomen we dat goede plannen voor de korte termijn (2021) worden tegengehouden op basis van de programmering op langere termijn (2030). Hierdoor ontstaat meer ruimte om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.
4. Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft een bestuursopdracht voor de aanpak van een negental majeure projecten gegeven. Het onderdeel programmering kan echter volgens het coördinatieteam op dit moment niet voldoende worden uitgewerkt. Hiervoor heeft zij kaders in de vorm van een regionale visie op wonen en bijbehorende marktonderzoek(en) nodig. Deze visie wordt 2^e helft 2019 verwacht. Het merendeel van de majeure projecten kan daar niet op wachten omdat er enerzijds behoefte is aan deze woningen en

anderzijds bestemmingsplannen geactualiseerd, gewijzigd dan wel opgesteld moeten worden. Daarom is in het portefeuillehoudersoverleg van 26 oktober en 21 december 2017 besloten het onderdeel programmeren, voor nu uit de Bestuursopdracht te halen en ten aanzien van de locaties planologische voorwaarden in de nieuwe bestemmingsplannen mee te geven.

In het Afsprakenkader 2017 is aangegeven welke plannen regionaal afgestemd worden. Een nieuw bestemmingsplan dat meer dan 75 woningen in stedelijke kernen of 25 woningen in landelijke kernen mogelijk maakt, dient regionaal afgestemd te worden. Via het coördinatieteam worden deze plannen aan het portefeuillehoudersoverleg voorgelegd. De provincie ziet er op toe dat de plannen regionaal afgestemd worden. Wanneer bij het vooroverleg blijkt dat dat niet het geval is worden de plannen niet in behandeling genomen.

Deze ontwikkeling voorziet onder andere in 242 woningen (appartementen). Zoals blijkt uit paragraaf 3.2.4 past dit binnen de kwantitatieve prognose voor Eindhoven. Daarnaast betreft de locatie een inbreiding en herstructurering binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze ontwikkeling is 13 mei 2019 via het coördinatieteam voorgelegd aan het portefeuillehoudersoverleg en akkoord bevonden. Daarmee voldoet deze ontwikkeling aan de afspraken over woningbouwontwikkelingen.

3.5.2 Lokaal beleid

De Woonvisie is op 15 december 2015 vastgesteld. In de woonvisie gaat de gemeente in op haar ambities op het gebied van bouwen en wonen. Daarmee maakt de gemeente de gewenste ontwikkelingsrichting duidelijk aan de stad, haar bewoners en alle partijen die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad :

Ambitieuze stad

Eindhoven groeit en dat creëert een nieuwe vraag naar wonen. Eindhoven wil verder verstedelijken. Onder stedelijkheid verstaan we een gemengde en gevarieerde omgeving waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. En een stad die tegelijk ook groen en gemoedelijk blijft. We staan voor de unieke kans om de stad als geheel, en het gebied binnen de Rondweg in het bijzonder, de komende jaren te laten groeien. We verwachten dat het inwonersaantal van Eindhoven de komende 10 jaar fors zal toenemen, harder dan de prognoses nu voorspellen. De bijzondere bevolkingsopbouw van Eindhoven (een relatief jonge bevolking) draagt daaraan bij. Die groei moet ook op het vlak van wonen gefaciliteerd worden.

Tot 2030 willen we minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen de Rondweg realiseren. Voor het gebied binnen de Rondweg staan met projecten als Strijp S, Stationsomgeving, NRE en Philips Lighting in deze periode al circa 5.000 nieuwe woningen in de planning. Daarnaast is de wens dat boven winkels wooneenheden worden gerealiseerd en kantoren worden omgebouwd tot woningen. Hierin is de markt aan zet.

Eindhoven formuleert in deze Woonvisie geen concreet woningbouwprogramma, gegoten in cijfers en categorieën. Dat zou niet passen bij de rol van een gemeente anno 2015. We willen ruimte geven aan de markt om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Zonder op voorhand aan te geven wat-waar-wanneer gebouwd moet worden. Dat doen we door gebruik te maken van een model voor de onderbouwing van de wenselijkheid van nieuwe initiatieven. Daarin vragen we van initiatiefnemers (projectontwikkelaars, corporaties, gemeentelijke grondexploitaties) om in te gaan op een aantal punten zoals bijvoorbeeld het marktsegment, het woonmilieu en de periode van oplevering.

Solidaire stad

Wij willen dat Eindhoven een samenleving is, waarvan iedereen onderdeel is. De meeste inwoners kunnen zelfstandig hun plaats vinden in die samenleving, sommigen hebben een steuntje in de rug nodig. We zorgen dat er voor hen een vangnet is. We hebben oog voor mensen in lastige situaties: asielzoekers, daklozen, mensen in psychische nood en ex-gedetineerden. Door de decentralisatie in de zorg moeten meer mensen met een beperking een plek in de wijk vinden. De vergrijzing zet de komende jaren stevig door. Veel ouderen, met of zonder zorgvraag, zullen langer thuis blijven wonen. Het is belangrijk dat er voor al deze mensen een plek blijft op de woningmarkt. Concentratie in bepaalde wijken is ongewenst.

De sociale woningvoorraad is onderdeel van de sociale basisinfrastructuur. In theorie is in Eindhoven de sociale woningvoorraad in balans met de doelgroep. Twee ontwikkelingen vragen echter om aandacht: de samenstelling van de sociale woningvoorraad en de positie van de 13.500 huishoudens met een middeninkomen. Met de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet 2015 moeten woningcorporaties hun woningen 'passend toewijzen'. Minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan huishoudens met een laag inkomen worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Het aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens groeit. Dit betekent een grote uitdaging. Niet alleen in woonwensen maar ook in betaalbaarheid, want alleen wonen is relatief duur. We zetten in op transformatie en ander gebruik. Bij de transformatie van grotere kantoren, zorg- en onderwijsgebouwen kunnen (collectief) particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten een oplossing bieden. Ook het gebruik van eengezinswoningen door bijvoorbeeld twee eenpersoonshuishoudens, met name in het gebied buiten de Rondweg, behoort tot de mogelijkheden.

Innovatieve stad

We gaan partijen uitdagen om klantgeoriënteerd, sneller, goedkoper en duurzamer te produceren. En ook in de aanpak van de bestaande voorraad en in de transformatie van kantoren en zorggebouwen is er een grote behoefte aan vernieuwing en aan creatieve, betaalbare oplossingen.

Een andere ontwikkeling is het zogenaamde flexwonen. Tot voor kort kende de woningmarkt een vrij overzichtelijk aanbod: koop- of huurwoningen, zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, grondgebonden woningen of appartementen. Maar de vraagkant is de afgelopen jaren sterk veranderd. Er komen steeds meer groepen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte. Denk bijvoorbeeld aan studenten, expats, arbeidsmigranten, mensen die een echtscheiding achter de rug hebben, ex-gedetineerden en mensen die uit een opvangvoorziening komen. Deze mensen zijn op zoek naar goede tijdelijke huisvesting, met passende voorzieningen, die snel beschikbaar is en tegen een prijs die past bij hun budget. Dit flexwonen wordt een belangrijke nieuwe woonvorm in Eindhoven. Het biedt tevens kansen voor de transformatie van leegstaand vastgoed.

Verder willen we in de koopsector dat inwoners zoveel mogelijk invloed hebben op hun eigen woning en woonomgeving, bijvoorbeeld door het stimuleren (collectief) particulier opdrachtgeverschap. En we willen dat zelf bouwen niet alleen bereikbaar is voor de huishoudens met een hoger inkomen. Ook in de huursector is er sinds de herziening van de Woningwet meer aandacht voor mede-eigendom en zelfbeheer, bijvoorbeeld via het model van wooncoöperaties. Wooncoöperaties zijn een soort tussenvorm van huur en koop. Samen met de corporaties willen we de vraag naar deze eigendoms- en beheervorm en de mogelijkheden in Eindhoven onderzoeken.

De woonvisie kiest expliciet voor het beter benutten van de bestaande stad. Zowel uit het recente regionaal woningmarktonderzoek (2017) als wel het woningmarktonderzoek van Companen (2018) toegespitst op Eindhoven blijkt een grote behoefte aan binnenstedelijk wonen waaronder het centrumstedelijke woonmilieu.

De Woonvisie (2015) –schetst een reële verwachting dat het inwonertal van Eindhoven de komende 10 jaar fors zal toenemen, harder dan de provinciale prognose voorspelde, met vooral een relatief jonge bevolking. Om deze woningbehoefte afdoende te faciliteren wil de gemeente Eindhoven tot 2030 minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen de rondweg realiseren met respect voor de bestaande woonomgeving en verbetering van de kwaliteit van gebieden.

3.5.3 Woondeal

Op 7 maart 2019 hebben de minister van Binnenlandse Zaken (BZK), de provincie Noord-Brabant en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de Woondeal ondertekend. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Voor de behoefte aan woningen, zowel naar kwantiteit als naar kwaliteit, baseren we ons op het onderzoek “Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt” van Companen”.

De woningbehoefte voor Eindhoven is voor de periode 2019 t/m 2023 berekend op 15.000 woningen. Deze kwantitatieve behoefte van 15.000 woningen voor de periode 2019 t/m 2023 is ook opgenomen in de Woondeal.

De Woondeal helpt de gewenste versnelling van de woonopgave in Eindhoven en de andere acht gemeenten binnen het SGE te realiseren: meer woningen, op de juiste locatie en voor de goede doelgroep. De versnelling moet in de periode tot 2024 zo'n 27.000 woningen opleveren. Dit komt in Eindhoven neer op een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar ongeveer 3.000 woningen gemiddeld per jaar. De Woondeal gaat daarnaast ook over de werking van de woningmarkt (met name op het gebied van regelgeving), de plancapaciteit (de periode tot 2040) en integrale gebiedsontwikkeling in Eindhoven. De Woondeal is een eerste stap van een langjarig partnerschap met de betrokken partijen.

Versnellen woningbouwproductie

Het SGE heeft behoefte aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Deze behoefte-raming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. De minister, de provincie en het SGE hebben hierover het volgende afgesproken in de Woondeal:

- a. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt – zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 – in de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieu ligt in Eindhoven binnen de Ring (waaronder het centrumgebied met dit plan).
- b. Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 15.000 woningen bedraagt (als onderdeel van het totaal van 27.000 voor het SGE). Dit vraagt een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar ca. 3.000 woningen gemiddeld per jaar.
- c. De minister, de provincie en het SGE onderzoeken of de versnelling kan worden uitgevoerd binnen de bestaande mogelijkheden. Indien aanpassingen nodig zijn in bijvoorbeeld provinciale beleidskaders, regelgeving of instrumenten, dan spannen de provincie en het SGE zich gezamenlijk in om deze wijzigingen door te voeren. De minister spant zich in om, indien nodig, het toepassen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte mogelijk te maken.

Monitoren van de woningbouwplanning en -programmering

De woningmarkt is per definitie – en zeker voor de middellange en langere termijn – omkleed met de nodige onzekerheden, samenhangend bijvoorbeeld met (veranderende) demografische, economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Om hier goed op in te kunnen spelen wordt in 2019 door het SGE en de provincie een monitoringssysteem ingericht op basis waarvan jaarlijks afspraken worden gemaakt over de woningbouwplanning en -programmering in het SGE. De richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen en de principes uit het Afsprakenkader Wonen 2017 zijn hierbij leidraad. Uitgangspunt is te voorzien in een realistisch, flexibel planaanbod op basis waarvan woningbouwlocaties versneld en vraaggericht worden ontwikkeld. Doel van de monitoring is om steeds een actueel, gezamenlijk beeld te hebben van wat er speelt op de regionale woningmarkt, waar knelpunten zijn of dreigen en welke strategieën moeten worden ingezet om de voortgang van de woningbouwproductie te bevorderen.

Afspraken in Woondeal over voldoende plancapaciteit en monitoring

Het SGE heeft de behoefte om tussen 2024 en 2040 tussen de 22.500 en 35.000 woningen te realiseren, waarvan voor Eindhoven tussen de 12.500 en 25.000. Om deze productie mogelijk te maken is ook hier bovenstaande formulering onder punt c. van toepassing. Ter onderbouwing gaat het SGE in 2019/2020, in samenwerking met de provincie, de regionale woningbehoefte nader onderzoeken. De minister stelt hiervoor €100.000,- beschikbaar. De uitkomsten hiervan worden gebruikt voor een actualisatie van het woningbouwprogramma vanaf 2024, als onderdeel van het huidige Afsprakenkader.

Op basis van het bovengenoemde monitoringssysteem bespreken de minister, Eindhoven, de provincie en het SGE jaarlijks de ontwikkeling van de feitelijke woningbouwproductie en de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, evenals de (harde en zachte) plancapaciteit, met specifieke aandacht voor de betaalbaarheid. Indien nodig wordt op basis van deze monitoring extra inzet gepleegd.

3.5.4 Kamerverhuur en woningsplitsing

Op 12 juni 2018 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan 'parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' vastgesteld. Tot het moment van inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan, werd via de huisvestingsverordening voorkomen dat woningen zonder vergunning (dus ongebreideld) werden gesplitst, omgezet, onttrokken en samengevoegd. Hoewel kamerverhuur en woningsplitsing verschillend zijn en andere toetsingskaders kennen, hebben beiden wel een zelfde soort ruimtelijk effect op de omgeving en is het wenselijk om deze initiatieven soortgelijk te reguleren in bestemmingsplannen. Door de regeling in het paraplubestemmingsplan wordt kamerverhuur en woningsplitsing voortaan via één vergunning (omgevingsvergunning) geregeld. Deze regeling moet in opvolgende bestemmingsplannen zoals het onderhavige opnieuw worden overgenomen om geldend te blijven voor het betreffende plangebied. Om die reden is de regeling uit dit paraplubestemmingsplan in dit bestemmingsplan overgenomen.

3.5.5 Conclusie

De voorziene woningen in het plangebied – circa 35% koop, circa 42% commerciële huur en 23% sociale huur - passen binnen de bestaande regionale woningbouwafspraken. Het betreft dan niet alleen de kwantitatieve afspraak qua regionale behoefte passend binnen de bestaande beschikbare (regionale) beleidsstukken. Maar de toevoeging past ook binnen de regionale kwalitatieve behoefte, aangezien de woningtypen en het woonmilieu aansluiten op het doel en de ambitie om de groeiende jonge bevolkingsgroep met eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens, expats en studenten (in het kader van de demografische ontwikkeling) binnen Eindhoven te kunnen huisvesten in een dynamisch onderscheidend hoogstedelijk woonmilieu met internationale uitstraling binnen Zuid-Nederland. De marktbehoefte aan het type woningen dat binnen het plangebied wordt gerealiseerd is bovendien groot, temeer het woningtype in een hoogstedelijk woonmilieu in regionaal verband niet of nauwelijks aangeboden wordt.

3.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden

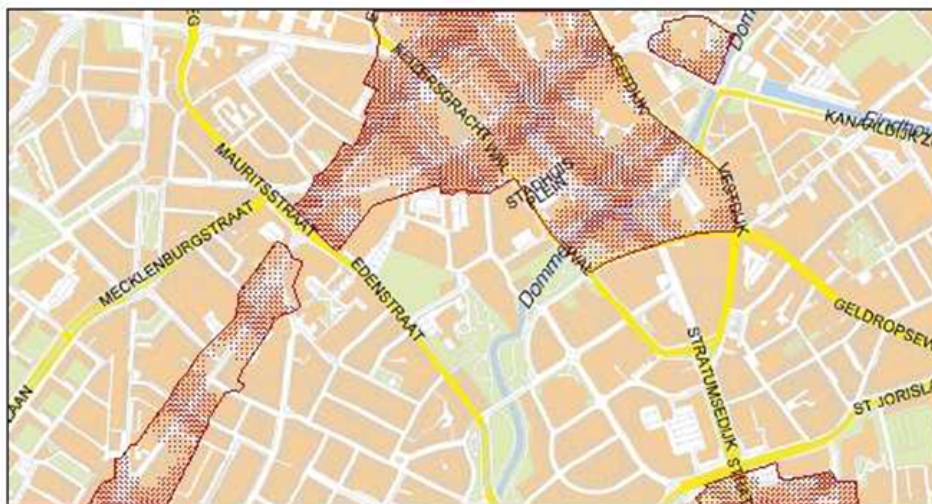
3.6.1 Archeologie

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven, ofwel dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden.

De gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het 'Beleidsplan Archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012', waarmee de raad in september 2008 heeft ingestemd. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise.

De gemeente Eindhoven kent archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Het gemeentelijk bodemarchief herbergt tevens fundamentele gegevens over de geschiedenis van stad en platteland gedurende en na de middeleeuwen. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat archivalische bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

De archeologische gebieden binnen de gemeente Eindhoven staan aangegeven op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, een onderdeel van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart.

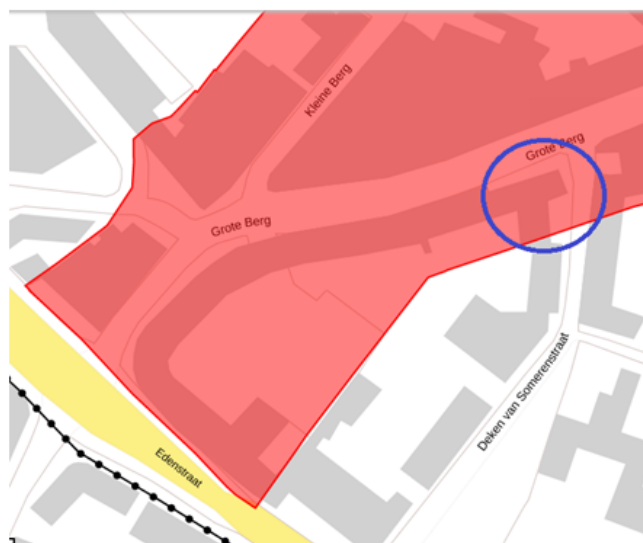


afbeelding : archeologische waardenkaart

Het beleid van de gemeente Eindhoven is om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de ondergrond en daarbij uit te gaan van de gemeentelijke archeologische waardenkaart en aan de hand hiervan via het bestemmingsplan te waarborgen dat archeologische waarden en te verwachten archeologische waarden veilig worden gesteld.

Binnen het plangebied De Bergen zijn twee gebieden archeologisch gewaardeerd. Dit is het gebied rond de Grote en de Kleine Berg. Dit gebied valt onder de categorie 2, gebied met archeologische waarde. In deze gebieden is sprake van vastgestelde archeologische waarden, bijvoorbeeld omdat bij eerdere onderzoeken is aangetoond dat er archeologische sporen en vondsten aanwezig zijn die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden.

Voorafgaand aan elke ruimtelijke ingreep die een verstoring van de ondergrond tot gevolg heeft is archeologisch onderzoek verplicht en wordt een vergunning vereist. Resultaten van archeologisch (voor)onderzoek worden om advies voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit als het onroerend resten met een mogelijk monumentale waarde betreft, om te bepalen of behoud wenselijk en mogelijk is. Conform het Rijks- en Provinciaal beleid is behoud van archeologische waarden 'in situ' het uitgangspunt. Als dat niet mogelijk is, wordt een archeologische vindplaats opgegraven.



**afbeelding : uitsnede verbeelding BP de Bergen,
dubbelbestemming waarde-archeologie**

Het 'gebied met archeologische waarde' is op de verbeelding van het bestemmingsplan de Bergen aangeduid met de dubbelbestemming 'waarde-archeologie'. Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen dit "gebied met archeologische waarde". Voor dat deel van het plangebied zal deze dubbelbestemming ook in het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen. Middels een bouwverbod en aanlegvergunningvereisten in de voorschriften van ook dit bestemmingsplan Nieuw Bergen, worden de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden beschermd en veiliggesteld.

Voorzover het plangebied niet in een archeologisch gebied ligt, betekent dit dat er vooraf geen rekening hoeft te worden gehouden met archeologisch (voor)onderzoek. Wel geldt dat als er archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, die op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de (afdeling archeologie van de) gemeente.

3.6.2 Cultuurhistorische waarden

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven vastgesteld. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart geeft, naast rijks- en gemeentelijke monumenten een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke- en groenstructuren, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen. Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

Bij het gebied De Bergen vond met het bestemmingsplan "de Bergen" de vervolgstap plaats naar feitelijke bescherming via het bestemmingsplan. De basis voor de aanpak van het gebied is opgenomen in de documenten uit januari 2008 "De Bergen, Quartier Vivant, Ontwikkelingsvisie voor de Bergen" en "De Bergen, Quartier Vivant, Uitvoeringsprogramma voor de Bergen", beide van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer.

Een van de conclusies was dat het bij De Bergen gaat om een "Cultuurhistorisch waardevol gebied" waarvoor een nader onderzoek plaats dient te vinden. Als uitgangspunt is daarbij geformuleerd:

Voor de Bergen is behoud van bestaande kwaliteiten daarom uitgangspunt bij planontwikkeling in het gebied. Daarbij gaat het niet alleen om de monumenten, maar ook

om andere authentieke panden die dusdanige architectonische kwaliteit hebben en zo belangrijk zijn voor het straatbeeld in de Bergen dat sloop eigenlijk niet bespreekbaar is. We gaan daarom cultuurhistorisch onderzoek laten uitvoeren om precies te kunnen aangeven welke panden en ensembles waardevol zijn en beschermd moeten worden tegen sloop en ingrijpende wijzigingen (Ontwikkelingsvisie p. 41).

In het uitvoeringsprogramma heet dit meer concreet:

De panden en ensembles worden daarna (na het cultuurhistorisch onderzoek) opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart als cultuurhistorisch waardevolle objecten en in het Bestemmingsplan beschermd via een aanlegvergunningstelsel. Dit wil zeggen dat bij voorgenomen sloop van een cultuurhistorisch waardevol object een aanlegvergunning aangevraagd moet worden, die getoetst wordt door het college van B&W (Uitvoeringsprogramma p. 36)

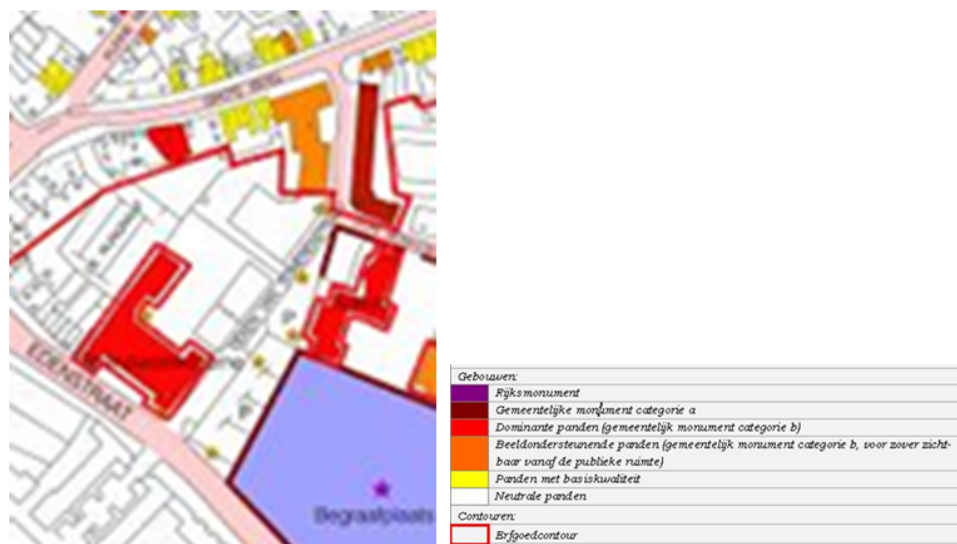
Het cultuurhistorische basisonderzoek (CBO) dat in 2008–2009 uitgevoerd is door Res nova, diende dus twee onderling verbonden doelen, te weten de uitwerking van de ontwikkelingsvisie en het uitvoeringsprogramma van De Bergen alsmede het leveren van een geobjectieerde onderbouwing voor de bescherming van hoogwaardig erfgoed in het gebied de Bergen via het bestemmingsplan.

Het CBO De Bergen bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een inventarisatie
- De cultuurhistorische analyse met waardenstelling en richtlijnen:
- De gebiedswaardenkaart waarop conclusies uit inventarisatie en onderzoek zijn vastgelegd

Vanuit cultuurhistorisch basisonderzoek en de cultuurhistorische waardenkaart is in het kader van bestemmingsplan “De Bergen” een vertaalslag naar een Beleidskaart met contouren (hierna BK) gemaakt. Hierin wordt het beleid zichtbaar gemaakt om het beheer van en de ontwikkelingen binnen het gebied te kunnen sturen. Omdat dit binnen planologisch verband gebeurt, ligt de garantie dat ook de overige belangen in het kader van de wettelijke omschreven “goede ruimtelijke ordening” hierbij betrokken worden.

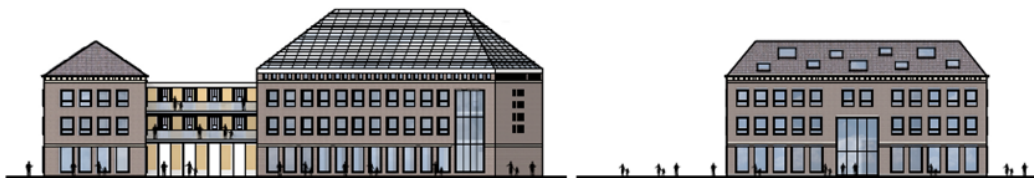
Voor het plangebied Nieuw Bergen is onderstaande gedeelte van de BK relevant :



Gebouw 6 en gebouw 7 zijn dus beeldondersteunende panden, gemeentelijk monument categorie b voorzover zichtbaar vanaf de publieke ruimte en gelegen binnen de erfgoedcontour.

In ontwikkelingsplan Nieuw Bergen wordt bij de (her)ontwikkeling van plan deugdelijke rekening gehouden met de cultuurhistorische c.q. gemeentelijke monumentale waarden van de locatie en haar omgeving c.q. de bestaande te handhaven gebouwen.

De integratie van de bestaande (monumentale) gebouwen en de nieuwbouw is een van de uitgangspunten van het ontwikkelingsplan Nieuw Bergen. Aangrenzend aan het plangebied zijn de school de Trinoom, de oude Brandweerkazerne en het woongebouw op de hoek van de Oude Berg en de Deken van Zomerstraat dominante panden (cat. b) of gemeentelijke monumenten (cat. a). Deze gebouwen hebben allen daken met kappen. Binnen het plangebied zijn gebouw 6 en 7 beeldondersteunende gebouwen (cat b, voor zover zichtbaar vanaf de publiek ruimte). Aangezien gebouw 7 (historisch gezien) een prominent adres heeft aan de Grote Berg wordt dit gebouw zoveel mogelijk in oude staat hersteld.



afbeelding : gebouw 6 en 7 na transformatie

Een renovatie van de later aangepaste gevels, kozijnen en entree is wel wenselijk om dichter tot het origineel te komen. Het pand behoudt de kap met dakpannen. Gebouw 6 is minder zichtbaar vanuit de publieke ruimte maar ook van dit pand worden de gevels gerenoveerd. De kap wordt vernieuwd en sluit daarmee aan op de eigentijdse architectuur van de nieuwbouw.

Door middel van de renovatie van de beide gebouwen 6 en 7 worden de beeldbepalende eigenschappen van deze panden opnieuw benadrukt. Met name de naar de openbare ruimte gerichte gevels bepalen op de hoek van de Grote Berg en de Deken van Somerenstraat het straatbeeld. Teneinde te waarborgen dat het karakteristieke uiterlijk van de betreffende gevels behouden blijft, wordt in de regels van dit bestemmingsplan een sloopvergunningstelsel opgenomen. Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de vanaf de openbare weg zichtbare gevels wordt daarmee zonder omgevingsvergunning niet zonder meer mogelijk. De panden worden hiertoe voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek'. De gevels waarop dit betrekking heeft zijn op de onderstaande afbeelding door middel van een rode contour aangegeven.



afbeelding : vanaf openbare weg zichtbare gevels gebouw 6 en 7

De aanduiding karakteristiek vervangt in dezen de beschermende werking die in het vigerende

bestemmingsplan uitgaat van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De reden voor deze wijziging in plansystematiek is het feit dat de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden primair worden gevormd door de aanwezige bebouwing en in veel mindere mate door de onbebouwde ruimte. Deze bestaat overwegend uit parkeerplaatsen en andere vormen van verharding. Van cultuurhistorische waarden is feitelijk niet of nauwelijks (meer) sprake. Dit geldt eveneens voor het in het vigerende bestemmingsplan als 'Waarde – Cultuurhistorie' bestemde deel aan de zuidwestzijde van het plangebied (huidige parkeerterrein brandweer en GGD). Derhalve is de keuze gemaakt om in het onderhavige bestemmingsplan niet langer gebruik te maken van de generieke dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', maar van een specifiek op de beeldbepalende gevels van de gebouwen 6 en 7 betrekking hebbende bouwaanduiding 'karakteristiek'. Het behoud van deze gevels is daarmee gewaarborgd.

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Eindhoven op weg

De mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg' is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het verkeersbeleid voor de komende decennia (planhorizon 2040) vastgelegd. Deze visie vormt het bestuurlijke beleidskader voor alle verkeers- en mobiliteitsopgaven.

In de visie Eindhoven op Weg wordt gewerkt aan het realiseren van ruimtelijke- en duurzaamheidsdoelen én aan het oplossen en voorkomen van knelpunten die met mobiliteit samenhangen. Eindhoven op Weg zet in op :

- aantrekkelijk vestigingsklimaat voor Brainport: multimodale bereikbaarheid van de
- economische toplocaties draagt bij aan een uitstekend vestigingsklimaat;
- aantrekkelijk leefklimaat: het centrum, woon- en verblijfsgebieden zijn vrij van hinder en
- overlast van het verkeer en de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen is goed;
- gezond, schoon, groen en sociaal: de lucht is schoon en het geluid van een aangenaam
- niveau. Sociale cohesie is gegroeid door meer en aantrekkelijkere ruimtes voor ontmoeten en ontspannen en het gebruik van gedeelde voorzieningen in het vervoer;
- energieneutraal in 2040: energiebesparing in het verkeer en een transitie naar het gebruik van duurzame brandstoffen;
- veilig: een stad met zo min mogelijk verkeersslachtoffers;
- duurzame mobiliteit: een stad, met waar het kan meer lopen, fietsen en gebruik van het
- openbaar vervoer en waar het moet prioriteit voor de auto.

Uit oogpunt van mobiliteit wordt gewerkt volgens het principe 'slow motion – fast forward'. Waar het kan krijgen de voetganger, de fietser en het openbaar vervoer het primaat. Waar het moet is er prioriteit voor de auto. Voor het ruimtelijk transformeren naar de veelzijdige stad geldt het principe 'plaats maken'. Daadwerkelijk ruimte maken voor duurzamer vervoer en verbetering van stedelijke kwaliteit met meer ruimte voor groen.

De bovengenoemde principes bepalen dat waar mogelijk de historische radialen primair geschikt worden gemaakt voor de fietser en de voetganger, en secundair voor de auto. De nieuwe radialen worden juist meer gebruikt door de auto en het HOV. In het centrum wordt meer plaats gemaakt voor het langzame verkeer, waarbij op de Binnenring meer ruimte komt voor voetgangers, doorgaande fietsroutes en HOV, gecombineerd met groen.

Het fijnmazige netwerk voor de voetganger wordt uitgebreid over de Binnenring heen waardoor de binnenstad wordt vergroot.

Hieronder zijn de essentiële elementen voor het plangebied beschreven.

3.7.2 Autoverkeer

Onderdeel van de mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg' is de herziening van de wegencategorisering. Voor de ordening van wegen gericht op een doelmatig én duurzaam veilig gebruik is het stedelijk wegennet binnen de bebouwde kom ingedeeld in drie categorieën, te weten :

- Gebiedsontsluitingswegen: de lokale hoofdwegen, 50 km/u, 70 km/u
- Buurt-/wijkontsluitingswegen: de verzamelwegen binnen een buurt of wijk: 30km/u of 50 km/u. Het te kiezen snelheidsregime voor deze wegen is afhankelijk van het verkeersgebruik, het wegprofiel en de omgeving en de mogelijkheden dit in de gewenste richting te beïnvloeden.
- Erftoegangswegen: overige wegen, 30 km/u.

In het plangebied komen geen stroomwegen voor. Rondom het plangebied is de Edenstraat een wijk- en buurtontsluitingsweg. De overige wegen nabij het plangebied zijn erftoegangswegen met een snelheidsregiem van 30 km/uur.

3.7.3 Fietsverkeer

De gemeente Eindhoven wil het gebruik van de fiets stimuleren. In de mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg' is een fietsnetwerk opgenomen dat bestaat 3 soorten fietsroutes. In volgorde van belangrijkheid; snelfietsroutes, primaire fietsroutes en secundaire fietsroutes. Deze fietsroutes zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



afbeelding : fietsnetwerk plangebied

Nabij het plangebied is sprake van twee snelfietsroutes, “binnenring” en “Son en Breugel – Valkenswaard”. Dergelijke snelfietsroutes zijn van het hoogste kwaliteitsniveau. Op een snelfietsroute moet een fietser in principe non-stop, comfortabel en veilig kunnen fietsen. Het zijn brede, vrijliggende asfaltfietspaden met goede verlichting en in principe voorrang op kruisend verkeer.

3.7.4 Openbaar vervoer

Eindhoven op Weg gaat uit van twee netwerken voor het openbaar vervoer: een Hoogwaardig Openbaar Vervoer netwerk (HOV-netwerk) en een netwerk van ontsluitende buslijnen.



afbeelding : HOV netwerk rondom plangebied

Het plangebied wordt via de Edenstraat direct door HOV-routes ontsloten. De HOV-routes hebben een hoge kwaliteit: het zijn directe routes met in principe eigen infrastructuur (busbaan of busstrook), prioriteit bij verkeerslichten en een hoge busfrequentie. Ook de haltevoorzieningen zijn van hoge kwaliteit en zijn voorzien van goede Fietsparkeer-voorzieningen. Twee belangrijke bushaltes liggen op de Grote Berg en de Keizersgracht, met in 2006 respectievelijk 52.000 en 130.000 in- en uitstappers per jaar. De busroute via de Grote Berg is en blijft van wezenlijk belang voor de directe bereikbaarheid van de binnenstad met het openbaar vervoer. De haltevoorziening op de Grote Berg is daarnaast een belangrijk bronpunt voor de Bergen.



afbeelding openbaar vervoer netwerk

3.7.5 Parkeren/Parkeerbeleid

Autoparkeren

Normering en beleid

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. De gemeente moet de schaarse ruimte dan ook efficiënt gebruiken. Daarom worden bij een bouwplan eisen aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen gesteld. Uitgangspunt daarbij is dat deze op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij besluit van 17 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. Inmiddels is op 24 september 2019 een nieuwe versie van de parkeernormen vastgesteld, 'Actualisatie Nota Parkeernormen 2019'. In de Nota Parkeernormen 2019 is een overgangsregeling van toepassing voor concept aanvragen omgevingsvergunning en initiatieven Intake, ingekomen vóór de inwerkingtreding van de geactualiseerde parkeernormen. Deze initiatieven kunnen tot een jaar na inwerkingtreding nog

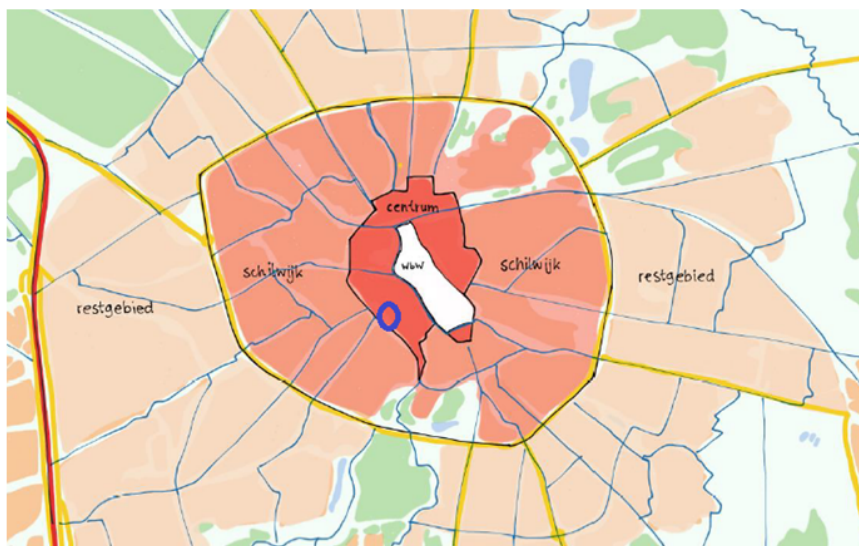
een beroep doen op de nota Parkeernormen 2016 door het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning. Deze ontwikkeling valt onder de overgangsregeling en de initiatiefnemer is voornemens om binnen de overgangsregeling een omgevingsvergunning aan te vragen. Voor deze ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan dan ook nog uitgegaan van de regeling parkeernormen zoals vastgesteld in 2016.

Nota Parkeernormen 2016

Hierin is geregeld hoe voldaan moet worden aan de parkeerbehoefte bij ontwikkelingen. Het beleid is herzien van een uitsluitend projectgerichte kwantitatief-normerende benadering naar een gebiedsgerichte flexibele benadering. Dit om te voorkomen dat gewenste ontwikkelingen (financieel) niet tot stand komen vanwege de normatieve parkeervraag, of om te voorkomen dat er overcapaciteit wordt ontwikkeld, terwijl ook gebruik gemaakt kan worden van bestaande, beschikbare parkeercapaciteit, of omdat - dankzij mobiliteitsmanagement gericht op beperken of voorkomen van autobezit en autogebruik – een parkeervraag niet of slechts ten dele optreedt.

Er wordt uitgegaan van de landelijke parkeerkencijfers van CROW, in combinatie met eigen onderzoeksresultaten en inzichten, voor een genuanceerde vaststelling van de parkeernormen.

Het grondgebied van Eindhoven is onderverdeeld in 4 verschillende gebieden met elk eigen parkeernormeringen. Het plangebied (blauwe cirkel) valt binnen het gebied “centrum”.



afbeelding : kaart Eindhoven bij nota parkeernormen 2016

Vaststelling parkeeropgave c.q. parkeereis

De concrete parkeeropgave wordt vastgesteld middels bepaling van de normatieve parkeerbehoefte, een hierop toegepaste toets van eventueel dubbelgebruik en de toepassing van een eventuele mobiliteitscorrectie. Het aldus vastgestelde aantal plaatsen vormt de parkeereis en moet gerealiseerd worden of op een andere wijze beschikbaar komen om aan de parkeeropgave te kunnen voldoen.

Als uitgangspunt geldt dat om invulling te geven aan de parkeeropgave voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd of gebouwd en bij het toepassen van de mobiliteitscorrectie geen parkeeroverlast in de omgeving mag ontstaan. Omdat het onnodig bouwen van parkeerplaatsen tot kapitaalvernietiging leidt, kan de initiatiefnemer de parkeeropgave ook (deels) invullen met reeds bestaande, maar ongebruikte parkeerplaatsen in de omgeving. Bijvoorbeeld door parkeercapaciteit te huren of kopen op een aangrenzende locatie. Hiervoor geldt dat de parkeerlocatie binnen de normatieve loopafstand moet liggen of

dat de locatie goed bereikbaar moet zijn vanaf een P+R-locatie. De parkeercapaciteit moet langjarig (minimaal 10 jaar) beschikbaar zijn. Als aldus nog niet op alle momenten voldoende plek beschikbaar is kunnen – onder voorwaarden – beschikbare openbare parkeervoorzieningen soelaas bieden, dan wel is – ook onder voorwaarden - afkoop mogelijk.

Waar in deze nota gesproken wordt over een parkeerplaats voor auto's betreft het een ruimte conform de 'NEN 2443:2013 Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages op terreinen en in garages', publicatie Nederland Normalisatie-instituut, d.d. maart 2013, of de opvolger daarvan.

Om de parkeerbalans op te kunnen stellen zijn de juiste invoergegevens nodig. Voor de meeste functies is de norm gebaseerd op het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlakte (m² bvo). Voor de parkeernormen geldt dat gemeente Eindhoven werkt met minimumeisen. Dit zijn het aantal minimaal te realiseren parkeerplaatsen. Meer mag niet (tenzij er redenen zijn voor de gemeente om gemotiveerd hiervan af te wijken). Minder parkeerplaatsen is mogelijk met toepassing van de mobiliteitscorrectie zoals opgenomen in de Nota parkeernormen. Deze mobiliteitscorrectie is toegepast. Hieronder wordt hierop ingegaan.

Parkeernormen

De grootste parkeerdruk in woonwijken treedt op gedurende de avond en de nacht, wanneer de meeste bewoners thuis zijn, het maatgevende tijdstip voor de functie wonen. De parkeernormen voor wonen zijn dan ook vooral gebaseerd op de parkeerdruk gedurende het maatgevende tijdstip.

De nota "Parkeernormen 2016" kent een overzicht van de parkeernormen voor de overige functies in en buiten het centrum. Daar waar de lijst niet voorziet in een parkeernorm wordt verwezen naar de parkeerkencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', CROW-publicatie 317 uit oktober 2012, of een eventueel beschikbare herziening van deze publicatie die door het CROW is gepubliceerd.

Parkeereis Nieuw Bergen

Voor het bepalen van de parkeereis Nieuw Bergen is het toepassingskader uit de nota parkeernormen gebruikt. Hierbij zijn de volgende drie stappen doorlopen:

1. Bepaling normatieve parkeerbehoefte;
2. Toets dubbelgebruik;
3. Toepassen mobiliteitscorrectie.

Bepaling normatieve parkeerbehoefte

De normatieve parkeerbehoefte voor Nieuw Bergen is berekend met behulp van de geldende gemeentelijke normen. Appartementen worden gerekend als niet-grondgebonden woningen. De normen verschillen per omvang van de niet-grondgebonden woningen en er wordt onderscheid gemaakt tussen bewoners en bezoekers. Daarbij maken de gemeentelijke normen ook onderscheid tussen personeel en bezoekers van de commerciële ruimtes. De normatieve parkeerbehoefte voor Nieuw Bergen is 248,1 parkeerplaatsen. Onderstaande tabel geeft een berekening van de normatieve parkeerbehoefte voor plan Nieuw Bergen :

Totaal					
Appartementen bewoners			min. norm		
bvo 0-60 m2	82	st	0,5	per appartement	41,0
bvo 60-120 m2	127	st	0,6	per appartement	76,2
bvo groter dan 120 m2	33	st	0,8	per appartement	26,4
Appartementen bezoekers	242	st	0,2	per appartement	48,4
Commerciële ruimten personeel					
- kantoor	6,5	x 100m2 bvo	0,9	per 100m2 bvo	5,6
- detail	3,3	x 100m2 bvo	0,0	per 100m2 bvo	0,1
- restaurant	7,7	x 100m2 bvo	0,8	per 100m2 bvo	6,1
Commerciële ruimten bezoekers					
- kantoor	3,4		0,0	per 100m2 bvo	0,2
- detail	6,4		3,1	per 100m2 bvo	19,6
- restaurant	7,7		3,2	per 100m2 bvo	24,5
Normatieve parkeerbehoefte					248,1
Dubbelgebruik					-35,7
Deelauto			5	st	-45,0
Realisatie parkeerplaatsen					167

Toets dubbelgebruik

Met het bepalen van de normatieve parkeerbehoefte Nieuw Bergen is invulling gegeven aan een belangrijk deel van de parkeeropgave. Om te beoordelen of met minder parkeerplaatsen volstaan kan worden omdat dubbelgebruik mogelijk is moet het dubbelgebruik berekend worden. Deze berekening houdt in dat op alle maatgevende momenten bepaald wordt of er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de parkeeropgave op het betreffende moment. In de nota parkeernormen zijn aanwezigheidspercentages opgenomen om het dubbelgebruik te berekenen. Deze berekening leidt tot een verkleining van de normatieve parkeerbehoefte. Voor Nieuw Bergen is deze berekening uitgevoerd, met als resultaat een reductie van -35,7 parkeerplaatsen.

Toepassen mobiliteitscorrectie

Gemeente Eindhoven heeft in haar ambitiesdocument Eindhoven Op Weg d.d. april 2013 de ambitie gesteld om het autoverkeer terug te dringen. Dat betekent dat maaiveld parkeerplaatsen in het centrum worden vervangen daar waar mogelijk door P&R terreinen aan de rand van de stad. Het beleid van de gemeente Eindhoven geeft aan dat de huidige parkeerplaatsen die vervallen niet gecompenseerd hoeven te worden.

Bovengenoemde ambitie en beleid gelden ook voor de herontwikkeling van de Deken van Somerenstraat, het project Nieuw Bergen. Daarom zal het openbare parkeerterrein aan de Deken van Somerenstraat verdwijnen. De parkeerbehoefte van deze nieuwe ontwikkeling wordt ingevuld middels een ondergrondse parkeergarage.

Omdat Nieuw Bergen een binnenstedelijke ontwikkeling betreft, omringd door op loopafstand aanwezige openbare vervoersknooppunten en het gegeven dat de behoefte van autobezit verandert naar de beschikbaarheid van mobiliteitsoplossingen (met o.a. deelauto's), is een mobiliteitscorrectie op de parkeeropgave van Nieuw Bergen van toepassing. Het middel waarmee de mobiliteitscorrectie voor de parkeeropgave van Nieuw Bergen wordt doorgevoerd betreft het beschikbaar stellen van 5 deelauto's.

De Deken van Somerenstraat behoort tot het centrumgebied. Het voorstel is dat 1 deelauto 5 tot 10 reguliere parkeerplekken vervangt. Met de stalling van de 5 deelauto's resulteert dit voor het project Nieuw Bergen in een correctie van 45 parkeerplaatsen, zie tabel 1. Deze vijf deelauto's voor bewoners worden gestald in de parkeergarage. Voorwaarde voor een mobiliteitscorrectie is dat het plan structureel en beheersbaar moet zijn. Borging van het plan om deelauto's in te zetten vindt plaats middels de samenwerking die wordt aangegaan met een deelauto exploitant, die beschikbaarheid van deelauto's garandeert. Deze beschikbaarheids-garantie betekent een actieve monitoring van vraag en aanbod. Indien inzet

van meerdere deelauto's gewenst is op termijn, is dat mogelijk. Dit ter voorkoming van parkeeroverlast in de omgeving en ter bevordering van het beleid van de gemeente Eindhoven.

Conclusie parkeereis Nieuw Bergen

Met bepaling van de normatieve parkeerbehoefte gevolgd door de toets dubbelgebruik en aangevuld met de mobiliteitscorrecties wordt de parkeereis Nieuw Bergen berekend. Deze parkeereis komt uit op 167 parkeerplaatsen die moeten worden gerealiseerd in de ondergrondse garage van Nieuw Bergen.

Parkeren en verkeersstromen Nieuw Bergen

Met een parkeereis van 167 parkeerplaatsen voor 242 woningen en het afsluiten van de Deken van Somerenstraat voor doorgaand gemotoriseerd verkeer zal het project Nieuw Bergen geen negatief effect hebben op de verkeersstromen richting Edenstraat, Deken van Somerenstraat en de Don Boscostraat. Met afsluiting van de Deken van Somerenstraat stopt het sluipverkeer door de wijk en wordt de verkeerssituatie verduidelijkt, dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid van de Deken van Somerenstraat. De straat wordt enkel en alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, m.u.v. hulp- en nooddiensten.

De verkeersaantrekkende werking van het project Nieuw Bergen richting de Deken van Somerenstraat zal niet toenemen. Het project Nieuw Bergen zal straks alleen toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer, welke gaan parkeren in de nieuw te realiseren ondergrondse parkeergarage. Het parkeerterrein wat nu openbaar toegankelijk is als parkeerterrein en een verkeersaantrekkende werking heeft zal met de komst van het project Nieuw Bergen verdwijnen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd om de overlast van deze ontwikkeling door verkeer en parkeren in beeld te brengen. Dit onderzoek maakt als bijlage 5 onderdeel uit van de toelichting. Uit dit onderzoek volgt dat deze ontwikkeling 661 verkeersbewegingen per etmaal (op werkdagbasis) zal genereren. Deze verkeersbewegingen zijn alleen berekend op basis van de CROW kencijfers. De verkeersgeneratie in de huidige situatie is sterk afhankelijk van het gebruik van de huidige openbare parkeerplaatsen die in het plangebied gelegen zijn. De huidige verkeersgeneratie is 507 verkeersbewegingen per etmaal (op werkdagbasis). Theoretisch gezien betekent dit dat deze ontwikkeling tot een toename van 154 verkeersbewegingen (661-507) per etmaal zou leiden. Uit het onderzoek blijkt dat deze toename goed verwerkt kan worden op de Edenstraat en niet leidt tot knelpunten. Verder geeft het onderzoek aan dat bij de berekening van het theoretisch planeffect geen rekening is gehouden met de te verwijderen functies (kantoren) en de afsluiting van de Deken van Somerenstraat. Hierdoor is het aannemelijk, reëel om te veronderstellen, dat deze ontwikkeling niet zorgt voor extra verkeersbewegingen op de Deken van Somerenstraat én de Edenstraat.

Het adres van het project Nieuw Bergen, de Deken van Somerenstraat, wordt toegevoegd aan het POET overzicht van de gemeente Eindhoven (parkeren op eigen terrein). De Deken van Somerenstraat is een betaald parkeerzone, daarom worden er voor de toekomstige bewoners van het project Nieuw Bergen geen parkeervergunningen voor dit adres afgegeven. De benodigde parkeerbehoefte dient op eigen terrein of op een andere wijze afgehandeld te worden. Met de nieuw te realiseren garage wordt hier invulling aan gegeven en zal parkeeroverlast in de nabije omgeving worden voorkomen.

Regeling in bestemmingsplan

De parkeerbehoefte dient binnen het plangebied opgevangen te worden met inachtneming van het vigerende gemeentelijk parkeerbeleid. Zoals aangegeven betreft het geldende parkeerbeleid de "Actualisatie Nota Parkeernormen 2019". Omdat conform de overgangsregeling in het parkeerbeleid nog een jaar toepassing mag worden gegeven aan het parkeerbeleid dat voorheen gold (Nota Parkeernormen 2016), is in de regels gewaarborgd dat

maximaal 167 parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd. De uiteindelijke parkeertoets zal plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning. In het kader van dit bestemmingsplan dient wel voldoende aannemelijk te zijn dat op eigen terrein voldoende in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Dit is middels de ondergrondse parkeergarage het geval. Indien blijkt dat de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019 alsnog van toepassing is bij de aanvraag om omgevingsvergunning, wordt opgemerkt dat de parkeerbehoefte minder is dan op basis van de Nota Parkeernormen 2019. Dus ook kan voldaan worden aan de parkeernormen die gelden op basis van de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019.

Fietsparkeren

De nota "Parkeernormen 2016" kent tevens fietsparkeernormen, welke zijn gebaseerd op de Publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW 317, Oktober 2012. Door het opnemen van deze normen in de nota wordt een initiatiefnemer verplicht om deze vorm van mobiliteit serieus te nemen. De parkeereis voor fietsers dient geheel op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij er volgens de gemeente - op uitdrukkelijk aangeven van de gemeente - voldoende fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn en/of kunnen worden gerealiseerd.

Een parkeerplaats voor fietsen betreft hierbij een ruimte of voorziening welke voldoet aan de eisen om in aanmerking te komen voor het Keurmerk voor fietsparkeersystemen in openbare ruimten en fietsparkeersystemen in afgesloten ruimten volgens de Stichting Fietsparkeur (zie www.fietsparkeur.nl)

Onderstaande weergave geeft de berekening voor het fietsparkeren in het kader van het plan Nieuw Bergen :

Fietsparkeren

Niet-grondgebonden woning < 60 m²
 Niet-grondgebonden woning > 60 m²
 Bezoekers bewoners
 Kantoor (personeel)
 Kantoor met balie / comm dienstverlening (personeel)
 Bezoekers kantoor
 Restaurant (eenvoudig)
 Restaurant (luxe)

Norm CROW	
1	woning
2	woning
0,2	woning
2	100 m ² bvo
5	per balie
0,2	100 m ² bvo
18	100 m ² bvo
4	100 m ² bvo

Gebouw	Aantal niet-grondgebonden woningen < 60 m ²	Aantal niet-grondgebonden woningen > 60 m ²	Bergingen	Niet grondgebonden woning < 60 m ²	Niet grondgebonden woning > 60 m ²	Bezoekers bewoners	Kantoor (personeel)	Kantoor (met balie)	Bezoekers kantoor	Restaurant (eenvoudig)	Restaurant (luxe)
1	0	37	37	0	74	7,4	6	5	0	13	19
2	0	22	22	0	44	4,4					
3	0	18	18	0	36	3,6					
4	5	70	67	5	140	15					
5	56	0	0	56	0	11,2					
6	8	10	0	8	20	3,6	7		1		
7	1	15	0	1	30	3,2			0	12	
Totaal	70	172	144	70	344	48,4	13	5	1	25	19

Conclusie

525 Fietsparkeerplaatsen nodig voor het totale plan Nieuw Bergen
 294 Fietsparkeerplaatsen invullen met / in privé bergingen bewoners
 138 Fietsparkeerplaatsen voorzien in private collectieve fietskelder onder gebouw 6
 93 Fietsparkeerplaatsen oplossen op maaiveld middels fietsnietjes

Fietsparkeervoorzieningen Nieuw Bergen

Voor gebouw 1 t/m 4 in Nieuw Bergen worden de fietsparkeervoorzieningen opgelost in de privébergingen van de bewoners.

De fietsparkeervoorziening voor de bewoners van gebouw 5, 6 en 7 wordt opgelost middels de niet openbare collectieve fietsenstalling onder gebouw 6.

De fietsparkeervoorzieningen voor de gebruikers en bezoekers van kantoorruimte in het plan wordt eveneens opgelost in de niet openbare collectieve fietsenstalling onder gebouw 6.

Resteert de fietsparkeervoorziening voor bezoekers van bewoners en de bezoekers van de restauratieve voorzieningen in het plan Nieuw Bergen, in totaal zijn dit 93 fietsparkeerplaatsen. Deze fietsparkeerplaatsen worden voorzien middels het plaatsen van bijvoorbeeld fietsnietjes op maaiveld in het plangebied.

3.8 Groen

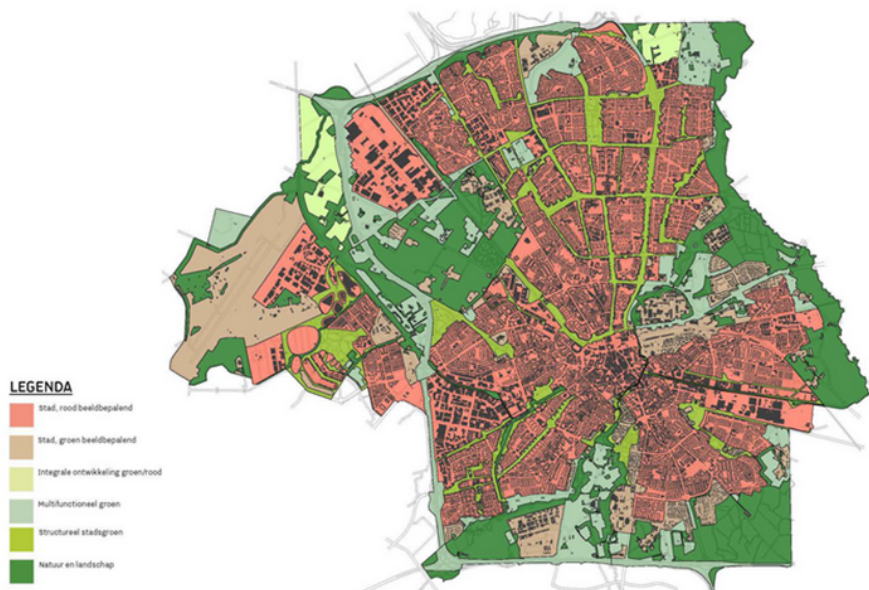
3.8.1 Groenbeleidsplan 2017

In januari 2017 is een actualisatie van het Groenbeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit Groenbeleidsplan 2017 is gemaakt met de veranderende rol van de overheid in het achterhoofd. Het voorziet in vier sporen "het verhaal van de stad", wat de waarde van groen is, welke ambitie de gemeente daarmee heeft en het daadwerkelijke groenbeleid. De doelen van het Groenbeleidsplan 2017 zijn:

- richting geven aan ontwikkelingen en ambities formuleren;
- faciliteren van de ontwikkeling van Eindhoven als gezonde, klimaatadaptieve en groene stad om zo de vitaliteit en het welzijn van haar bewoners naar een hoger plan te kunnen brengen;
- aanknopingspunten bieden voor beheer en inrichting;
- groen en groenontwikkelingsmogelijkheden voor Eindhoven duurzaam veiligstellen waar het moet en flexibiliteit bieden waar het kan;
- partners in de stad inspireren en stimuleren: inwoners, bedrijfsleven, kennis- en onderwijsinstellingen en overheid.

Het Groenbeleidsplan 2017 blijft van kracht tot de gemeenteraad anders beslist; het streven is een geldigheid van 10 jaar of langer. Het plan heeft in principe betrekking op al het groen van Eindhoven, dus niet alleen het groen in eigendom van de gemeente. Omdat niet al het groen bescherming krijgt door een specifieke groenbestemming en de gemeente enkel directe invloed heeft op haar eigen eigendommen, is niet al het groen automatisch beschermd.

In het Groenbeleidsplan 2017 zijn onder andere procesafspraken genoemd die een relatie hebben met een ruimtelijke procedure. Het betreft een procesafpraak over groenplannen bij ontwikkeling van gebouwen of gebieden en de procesafpraak over de groenregelingen voor bomen (Verordening Bomen en Nadere regels bomen) en de Regeling Groencompensatie-fonds. De genoemde groenplannen dienen een toelichting van de groene inrichting van een ontwikkeling te geven. Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan 2017 geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen.



afbeelding : Ruimtelijke Strategieënkaart

Dit bestemmingsplan is gelegen binnen de strategie 'Stad, rood beeldbepalend'. In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud van de bestaande structuur, kwaliteit, identiteit en functionaliteit. Uiteindelijk moet het groen in deze meer stenige gebieden ontspoeld zijn door grotere groenstructuren die deel uitmaken van de groene dooradering die op de groene wiggens aansluit. en ontwikkelen van deze groene elementen of functies.

Binnen de aangeduide groenarme buurten - zoals het plangebied - wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal. In de Beleidsregel groencompensatie is vastgesteld dat onderhavig plangebied in een groenarm gebied ligt. In het Groenbeleidsplan 2017 is vermeld dat hier bij herstructurering wordt gestreefd naar uitbreiding van groen. En dat bij ontwikkelen van woningen wordt gestreefd naar 4-8 m² toegevoegd groen per toe te voegen woning. Het project Nieuw Bergen voldoet hieraan met een toevoeging van ca. 3.200 m² groen met 242 woningen komt dat neer op ca. 13 m² toegevoegd groen per woning. Verder is in de Beleidsregel groencompensatie bepaald dat enkele groenvakken in het plangebied dienen te worden gecompenseerd. Verder is in het Groenbeleidsplan 2017 een procesafspraken opgenomen om bij ontwikkelingen een groenplan op te stellen en in de Beleidsregel groencompensatie is daarvoor een format opgenomen.

Het project anticipeert op een groener centrum waarin straten, hoven en pleinen een netwerk van groene 'stepping stones' vormen. "Nieuw Bergen" sluit met een fijnmazig netwerk van langzaamverkeer-routes aan op de ecologische as die via de oevers van de Dommel, het Anne Frank Plantsoen en het Sint Catharina kerkhof het plangebied bereikt. Een wandelroute door de groene hoofdstructuur, over het Sint Catharina kerkhof door Nieuw Bergen en de Rungraaf richting het centrum, is hiervan een concreet voorbeeld. Bedoeling is om binnen een aantal onderdelen van het plangebied te komen tot aanleg van groen, zoals op onderstaande afbeelding opgenomen :



afbeelding : groeninvulling plangebied

De gebouwen van Nieuw Bergen en de publieke ruimte daartussen vormen een stedelijke mozaïek; gebouwen en groen passen als puzzelstukjes in elkaar. In het plan worden meerdere kleinschalige groenvoorzieningen gepland. Deze 'pocket parks' zorgen voor een aangename distributie van groen door de wijk en creëren een intieme sfeer.

Centraal in het gebied is ruimte gemaakt voor een royale groene ruimte die zal fungeren als de ontmoetingsplek van de buurt; hier is plek voor grotere bomen, speelvoorzieningen, een ondergrondse wateropslag en een eventueel zelfs een speelfontein. Een diagonale padenstructuur verbindt specifieke punten in het plan en zorgt voor een verdere onderverdeling en variatie. Binnen deze structuur van paden en plantsoenen is veel diversiteit mogelijk in beplanting en gebruik.

Landschappelijke verbijzonderingen zoals verhoogde plantvakken of juist een verdiepte zitkuil met treden zorgen voor accenten. De vrijgelaten ruimte tussen Edenstraat en Gebouw 1 en 2 biedt voldoende ruimte aan groen en respecteert de grote bestaande bomen aan de Edenstraat. Het zicht vanaf deze straat op de kenmerkende brandweerkazerne met haar fraaie halfronde deuren blijft hiermee geconserveerd.

Trefpunt groen

Met Trefpunt Groen Eindhoven heeft op 15 mei 2018 overleg plaats gevonden. In deze bespreking is het ontwikkelingsplan Nieuw Bergen besproken. Door Trefpunt Groen Eindhoven wordt het plan als zeer positief beoordeeld. De vier nieuw te bouwen gebouwen zullen allen deels een groen dak krijgen (het overige deel van de daken betreft zonnepanelen), waardoor circa 3.200 m² (dak)groen aan het plangebied wordt toegevoegd. Het verdwijnen van de verharde parkeerplaats aan de Deken van Somerenstraat en het extra groen op het plein alsook op de daken wordt als een waardevolle aanvulling gezien. Trefpunt groen beoordeeld in inpassing van de bestaande bomen positief, waarbij de kleinere bomen geen essentiële waarde kennen en aldus kunnen vervallen, te meer omdat deze door voormeld extra groen ruimschoots worden gecompenseerd. Ondanks dat sprake is van een afname van verhard oppervlakte blijft waterberging een belangrijk aandachtspunt in stedelijke gebieden en dus ook in het plangebied. Tenslotte wordt het inpassen van groenvoorzieningen die de biodiversiteit

bevorderen door Trefpunt groen aanbevolen, waarbij ook werd stilgestaan bij het eventueel toepassen van groene gevels (verticaal) aanvullend op de groene daken.

Bij de verdere planontwikkeling zal, daar waar mogelijk, met de adviezen van Trefpunt groen rekening worden gehouden c.q. deze adviezen worden geïmplementeerd, zoals nader beschreven in Hoofdstuk 9.

3.8.2 Verordening bomen

Op 7 april 2015 heeft de gemeenteraad de Verordening Bomen 2015 vastgesteld. Deze is op 24 augustus 2016 in werking getreden. De Verordening en (uitwerking daarvan in) nadere regels Bomen samen, vervangen het onderdeel houtopstanden uit de Algemene Plaatselijke Verordening, het Bomenbeleidsplan 2008 en de Nota Niet kappen tenzij.

Het bomenbeleid van de gemeente Eindhoven heeft tot doel een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand te ontwikkelen dat een duurzame bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en het groene imago van Eindhoven. Centraal hierbij staat het behoud en het versterken van een gezond, gevarieerd, duurzaam en kwalitatief hoogwaardig bomenbestand. Samen met de Nadere regels bomen vormt de Verordening Bomen 2015 het bomenbeleid van de gemeente Eindhoven. Deze verordening biedt tevens handvaten voor het verlenen van vergunningen, toezicht en handhaving op het gebied van bomen.

Het bomenbeleid is gebaseerd op drie pijlers: behoud, versterking en ruimte voor dynamiek. Eindhoven wil een aantrekkelijke groene stad zijn en blijven. Bomen spelen daarbij een voornamelijk rol. Een hoogwaardig bomenbestand dat een duurzame bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en recht doet aan het groene imago van de stad is waar de gemeente naar streeft. Duurzaam behoud van de groene signatuur staat voorop. Het bomenbestand dient echter ook aan te sluiten op intensief gebruik van de openbare ruimte en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent soms dat in een bepaalde situatie andere belangen preferabel zijn en bomen moeten wijken. Het bomenbeleid voorziet in die gevallen in de mogelijkheden tot mitigatie en compensatie.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening Bomen is de Groene Kaart. Het is een topografische kaart met daarop aangegeven de beschermde houtopstand. De Groene Kaart bevat verschillende categorieën houtopstanden. Voor bomen in gemeentelijk eigendom (publiek eigendom) kent de Groene Kaart zes categorieën:

- Monumentale bomen;
- Waardevolle bomen;
- Basisbomen;
- Bomen hoofdstructuur;
- Bomen nevenstructuur;
- Bomen in gebieden stad, groen beeldbepalend.

De Groene Kaart kent daarnaast voor bomen in particulier eigendom (privaat eigendom) drie categorieën:

- Waardevolle bomen;
- Bomen in gebieden stad, groen beeldbepalend;
- Bomen op percelen van 500 m² of groter.

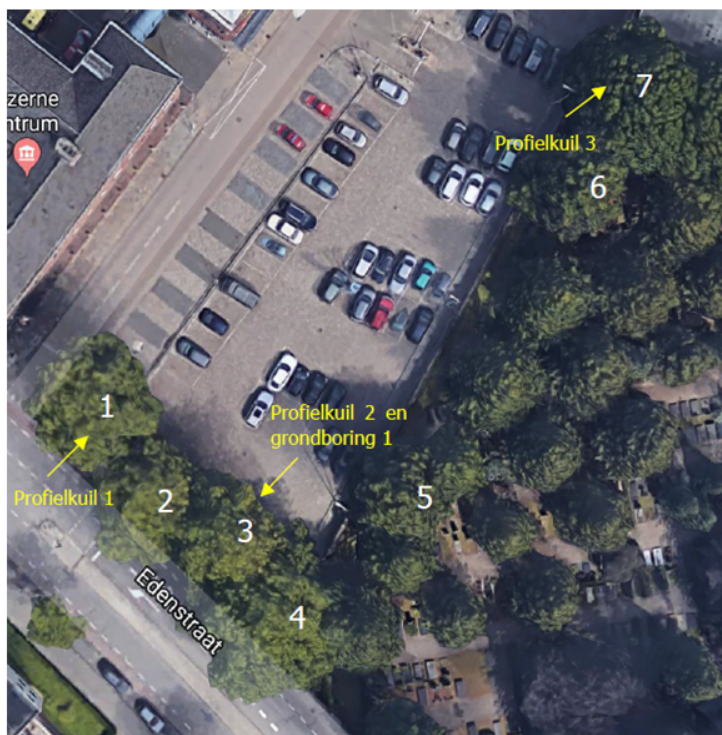
Voor het vellen van een houtopstand die deel uit maakt van tenminste één van deze categorieën is, behoudens een aantal vrijstellingen, een omgevingsvergunning verplicht.

De Verordening is uitgewerkt in nadere regels Bomen. Deze zijn op 19 juli 2016 vastgesteld door het college en op 4 augustus 2016 in werking getreden. De beleidsregels geven inzicht in de wijze waarop het college gebruik maakt van de aan haar in de Verordening toegekende bevoegdheden tot het aanwijzen en plaatsen van houtopstanden op de Groene Kaart. Tevens zijn richtlijnen uitgewerkt voor omgang met overlast, de compensatieplicht bij kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de weigeringsgronden bij beoordeling van een

kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in houtopstanden.

Plangebied

In opdracht van SDK Vastgoed bv. is door Van Helvoirt Groenprojecten BV een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd bij 7 bomen rond de parkeerplaats bij het kruispunt van de Deken van Somerenstraat met de Edenlaan te Eindhoven in verband met de voorgenomen nieuwbouw van een appartementencomplex op de locatie van de huidige parkeerplaats.



Vier bomen staan in verharding aan zuidwestzijde van de parkeerplaats en zijn in eigendom van gemeente Eindhoven (boom 1 t/m 4). De andere drie bomen (boom 5, 6 en 7) zijn particulier eigendom.

De drie bomen op het kerkhof behoren tot de "waardevolle particuliere bomen" van gemeente Eindhoven, aangegeven op de "groene kaart". Volgens de bomenverordening dienen waardevolle particuliere bomen in beginsel in stand te worden gehouden. Een omgevingsvergunning tot het kappen van zo'n boom wordt slechts bij hoge uitzondering voor rode redenen (zwaarwegend maatschappelijke belang) verleend en alleen indien alternatieven voor kap nauwgezet zijn onderzocht en ongeschikt zijn gebleken. Volgens de bomenverordening van de gemeente Eindhoven valt het snoeien van meer dan 20 % van de kroon onder kap en is vergunningsplichtig.

De overige bomen hebben zowel landelijk als gemeentelijk geen monumentale status. Deze bomen voldoen aan de criteria voor waardevolle gemeentelijke bomen conform de Verordening bomen en Nadere regels bomen van de gemeente Eindhoven. Daarmee dienen deze bomen in principe te blijven behouden. Het als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen onderzoek – zoals beschreven in de rapportage van november 2018 heeft geleid tot een aantal conclusies, aanbevelingen met voorwaarden voor boombehoud. Het plan dient te worden gerealiseerd conform de conclusies en aanbevelingen (hoofdstukken 6 en 7) in de genoemde bomeneffectanalyse. In overleg met de eigenaren van de bomen zal dit plan ten uitvoer worden gebracht.

3.9 Detailhandel

Leegstaande winkelpanden en borden met 'opheffingsuitverkoop' en 'leegverkoop' sieren de Nederlandse winkelstraten. Door onder meer de economische crisis en de toenemende invloed van internetverkoop heeft de retail-sector het erg moeilijk. Tegelijkertijd bieden de veranderingen in de sector ook nieuwe uitdagingen en mogelijkheden voor innovatieve concepten. Duidelijk is in ieder geval dat regionale afstemming steeds meer noodzakelijk wordt. Bovendien vraagt de provincie in de Verordening Ruimte om regionale afstemming en zijn regionale afspraken van belang voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Naar aanleiding hiervan heeft de Metropoolregio Eindhoven een detailhandelsvisie opgesteld. Hierin zijn de verschillende trends en ontwikkelingen en de gevolgen daarvan beschreven. Vervolgens is er een visie opgesteld, op basis waarvan concrete afspraken geformuleerd zijn. In de subregio's is vervolgens gewerkt aan subregionale detailhandelsvisies. Deze visies bieden een kader, maar vragen wel nog om lokale verankering. Dat is gebeurd in de gemeentelijke Detailhandelsnota.

Op 15 december 2015 is de Eindhovense detailhandelsnota "Wie kiest, wordt gekozen" vastgesteld. De detailhandelssector heeft te maken met veel veranderingen. In de detailhandelsnota worden duidelijke keuzes gemaakt over waar welke vormen van detailhandel zijn toegestaan en waar niet. In de nota wordt eerst ingegaan op verschillende onderdelen. Vervolgens wordt per stadsdeel de positie en het perspectief van alle winkelcentra beschreven.

In de nieuwe detailhandelsnota is per stadsdeel de positie en het perspectief van alle winkelcentra beschreven. Voor stadsdeel Centrum en specifiek de Bergen, waar het plangebied is gelegen is het navolgende opgenomen :

"Het centrum van Eindhoven wordt gezien als één winkelconcentratie, met daarbinnen verschillende delen zoals het kernwinkelgebied en De Bergen als bijzonder aanloopp milieu. Ook in de toekomst moeten deze gebieden elkaar blijven aanvullen en ieder een eigen taak vervullen (het geheel is meer dan de som der delen). Om dat te kunnen doen, moeten ze blijven beschikken over eigen kenmerken en kwaliteiten. Dit is duidelijk voor de consument, biedt aanknopingspunten voor strategie en investeringen van ondernemingen en biedt mogelijkheden voor elkaar versterkende effecten (doelgroepen, combinatiebezoeken, e.d.)."

"Het gebied De Bergen heeft zich in het afgelopen decennium ontwikkeld tot een aantrekkelijk aanloop- / verblijfsmilieu. Het gebied onderscheidt zich van het kernwinkelgebied. Hier gaat het niet om grootschaligheid en 'anoniem kopen' maar om gezelligheid, specialiteit en 'gezien worden'. Het Eindhovens karakter is er herkenbaar met specialistische zaken in allerlei sectoren (de 'local heroes'). Het is zaak om de onderscheidende identiteit/mentaliteit te koesteren en waar mogelijk te versterken. Zeker waar dit experimenten / innovaties betreft met combinaties op het snijvlak van winkelen en andere (digitale) diensten en winkels met duurzaam en fair trade als uitgangspunt."

"Voor zowel het kernwinkelgebied, het aanloopp milieu en de randgebieden geldt dat er ruimte moet zijn voor een zekere functiemenging (aanwezigheid detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur, vermaak, etc.) en flexibiliteit. Dit verhoogt de aantrekkingskracht, verblijfsduur en herhalingsbezoek. De aard en mate van de menging is afhankelijk van het thema en functioneel concept. Ook initiatieven die gericht zijn op tijdelijkheid kunnen de aantrekkingskracht verhogen. Pop ups (kunnen) verrassen en bieden (meer) beleving. Naast ingrepen in de openbare ruimte kunnen pop ups ook bijdragen aan de ervaring van technologie, design en kennis in het centrum."

Kansen liggen er ook in de dagelijkse artikelensector. We zien dat de binnenstad in verhouding tot de referentiesteden een beperkt aanbod heeft. Dit gecombineerd met de groei van de bevolking (die niet alleen uit jonge internationale kenniswerkers zal bestaan maar ook oudere die de nabijheid van voorzieningen waarderen) in het centrum is een

motief om het aanbod aan dagelijkse voorzieningen te versterken. Het centrum huisvest twee supermarkten (Tramstraat en Vestdijk). De inwoner van het centrum is verder met name aangewezen op het aanbod in de radialen. De focus ligt niet op inpassing van een nieuwe grootschalige supermarkt in het centrum, maar op (een) extra steunpunt(en) en food-speciaalzaken (bijv. duurzaam en biologisch).”

Beschrijving plangebied

Dit bestemmingsplan geeft slechts in zeer beperkte mate ruimte voor detailhandel, te weten maximaal 675 m², zodat hiermee wordt voldaan aan het beleid voor de Bergen als vervat in de detailhandelsnota.

3.10 Horeca

Op 11 maart 2014 heeft de gemeenteraad het nieuwe horecabeleidsplan 'Kennis maken met een gastvrije stad' vastgesteld. Eindhoven wil aantrekkelijk zijn om er te komen, verblijven, studeren, wonen en werken. Horeca speelt hierbij een belangrijke rol. Het horecabeleidsplan bevat een aantal speerpunten om ervoor te zorgen dat de horeca in Eindhoven kan meebewegen met de ontwikkelingen in de stad. De gemeente wil de vestiging van kwalitatief goede horecabedrijven stimuleren. Daarbij is een wederzijdse versterking van de nabije andere functies belangrijk. Om dit bewerkstelligen maakt het horecabeleidsplan onderscheid gebiedstypen en in typen horeca.

Typen horeca

Het horecabeleidsplan maakt onderscheid in twee typen horeca:

Nat & Droog

Het al dan niet schenken van alcohol is vanuit de taken van de overheid zeer bepalend. Om die reden is een eerste onderscheid naar nat en droog logisch. Indien een horecabedrijf geen alcoholische dranken verstrekt, wordt deze gerekend tot de droge horeca. Natte horeca verstrekt alcoholische dranken.

Dag, Avond & Nacht

Naast de indeling op basis van het schenken van alcoholhoudende dranken moeten we echter ook kijken naar de exploitatietijden. Op basis hiervan kan worden gekeken naar de tijden waarop een horecabedrijf invloed heeft op zijn omgeving. Ook dit heeft weer een verband met wanneer de overheid welke taak heeft. Hierin kunnen in beginsel drie typen worden onderscheiden: dag-, avond en nachthoreca. Van belang is hierbij de combinatie met nat of droog.

Regels over het schenken van alcohol en openingstijden zijn opgenomen in de drank- en horecawet en in de APV. In het bestemmingsplan worden hierover geen regels opgenomen. Wel wordt in het bestemmingsplan opgenomen welke vorm van horeca is toegestaan. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de lijst van Horeca-activiteiten (bijlage 1 regels).

Gebiedstypen

In het horecabeleidsplan wordt onderscheid gemaakt in drie gebiedstypen :

1. Stimuleringsgebied: gebieden waar uitbouw van de horecasector mogelijk is.
2. Toelatingsgebied: gebieden waar per aanvraag wordt bezien of nieuwe horeca of uitbreiding van bestaande horeca inpasbaar is. Dit is afhankelijk van onder andere

infrastructuur, woonbelangen, levendigheid, leefbaarheid en milieu-aspecten.

3. Restrictiegebied: gebieden waar (vanuit leefbaarheid) een vermindering van het aantal horecavestigingen wordt nagestreefd.

In het horecabeleidsplan wordt ten aanzien van het overige gebied de Bergen (waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt) het navolgende aangegeven :

“Het gebied “Overig De Bergen” is groot. Feitelijk beslaat De Bergen het gebied begrensd door Willemstraat – Keizersgracht – Wal – Dommel – Edenstraat – Mauritsstraat – Vonderweg. Het is ook een bijzonder divers gebied. Van de plantsoenen aan de Dommel, via de grootschaligheid van het TD-gebouw en Park View tot de kleinschaligheid en variatie van de Kleine Berg. In dit gebied zijn diverse locaties die voor (her)ontwikkeling in aanmerking kunnen komen zoals 't Klein, Rungraaf en Terrein Fens. Het gebied Overig De Bergen wordt Toelatingsgebied.

Het plangebied

Binnen het plangebied wordt in maximaal 1.100 m² horeca voorzien, uitsluitend behorende tot de categorie 1 zoals aangegeven in de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Lijst van horeca-activiteiten. De mate en soort van horeca wordt ter plekke inpasbaar geacht en zal bijdragen aan de levendigheid van het gebied, waarbij gezien de aard van de horeca een negatieve invloed op de nieuwe - of bestaande woonomgeving niet zal plaatsvinden.

3.11 Kantoren

Het bestemmingsplan richt zich met name op het ontwikkelen van een woonomgeving, met op de begane grond van de meeste gebouwen een levendig plint. Zelfstandige kantoren worden niet mogelijk gemaakt.

3.12 Kabels, leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens moeten relevante zones worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd :

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

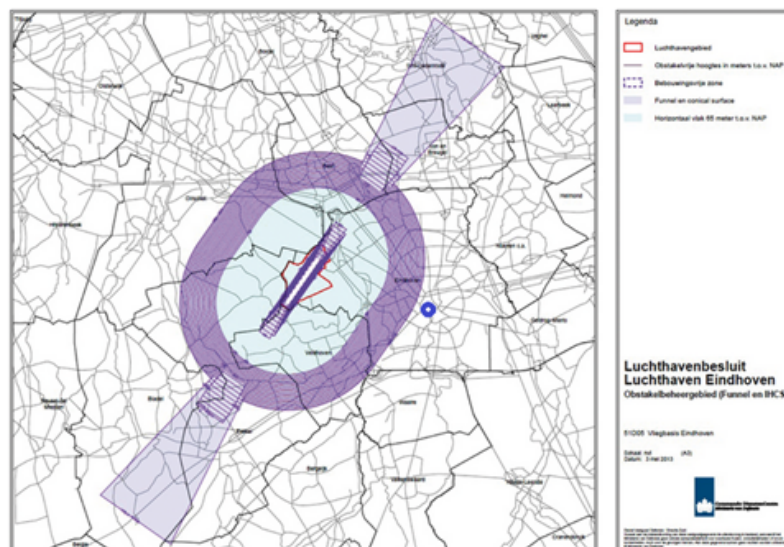
Daarnaast moeten optisch vrije paden in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Binnen het plangebied liggen geen hoofdtransportleidingen en straalpaden die vanuit ruimtelijk oogpunt relevant zijn voor verwerking in het bestemmingsplan. Binnen het plangebied bevinden zich geen onder- of bovengrondse hoogspanningsleidingen. Ook in de nabijheid van het plangebied ontbreken dergelijke leidingen.

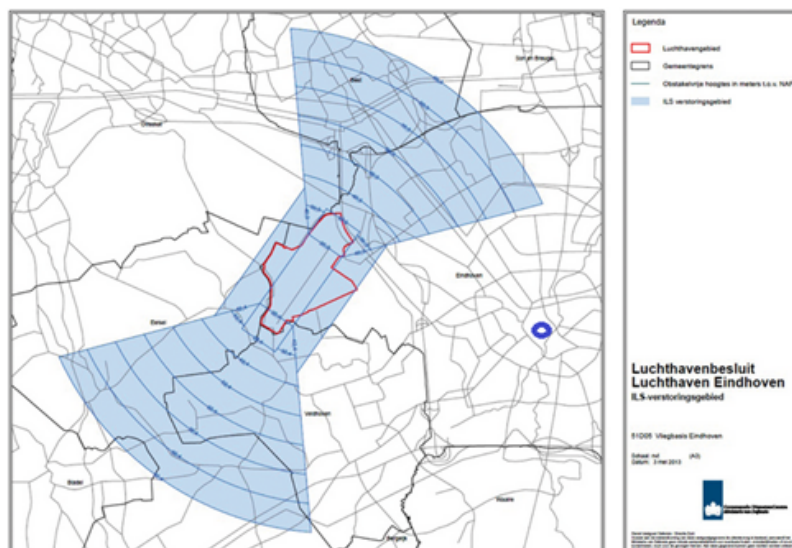
3.13 Luchtvaart

Algemeen

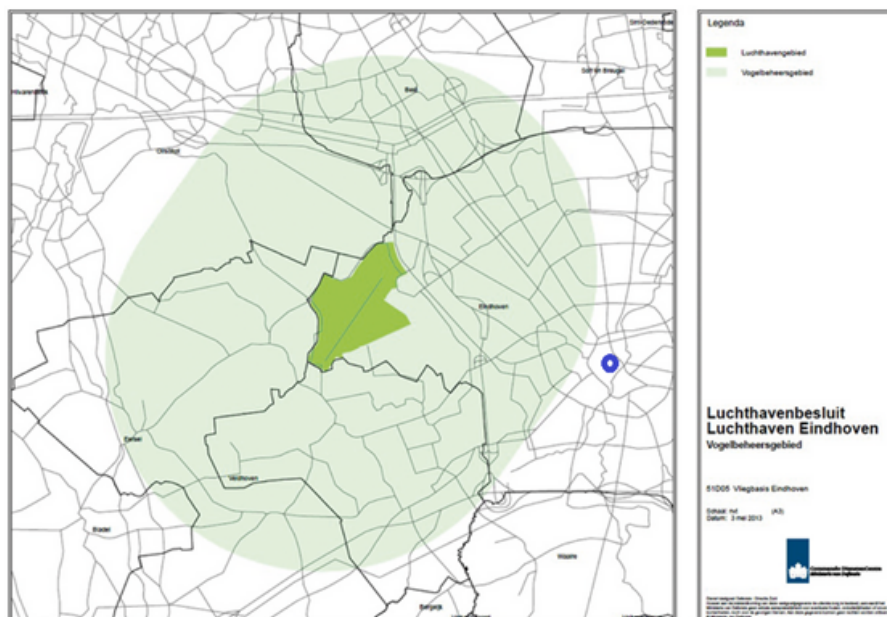
Het plangebied is gelegen op ruime afstand van Eindhoven Airport / Vliegbasis Eindhoven. En is niet gelegen in het -vanwege de veiligheid van het vliegverkeer bestaande - beperkingengebied van de luchthaven, zodat deze aspecten in deze toelichting verder onbesproken kunnen blijven



afbeelding : obstakelbeheergebied vliegbasis Eindhoven



afbeelding : ILS verstoringsgebied vliegbasis Eindhoven



afbeelding : Vogelbeheersgebied (=lichtgroen) en luchthavengebied (=donkergroen) uit het Luchthavenbesluit Eindhoven

3.14 Hoogbouwvisie

Hoogbouwbeleid

In de notitie 'De derde dimensie van een laagbouwstad, Hoogbouwvisie Eindhoven' (Gemeente Eindhoven, vastgesteld door de Raad in haar vergadering van 16 december 2008) is het hoogbouwbeleid van de gemeente Eindhoven vastgelegd. Het doel van de notitie is het vormen van een afwegingskader voor nieuwe hoogbouwprojecten. Het hoogbouwbeleid levert een bijdrage aan de doelstellingen van het raadsprogramma Ruimtelijke Kwaliteit. Het beleid is bindend voor besluitvorming en visieontwikkeling, maar heeft geen juridische status (dat ligt vast in bestemmingsplannen). Het is allereerst een toetsingskader waarmee de wenselijkheid van hoogbouw kan worden bepaald.

Hoogbouw is een vorm van intensief ruimtegebruik en levert een belangrijke bijdrage aan de manier hoe de stad omgaat met de verstedelijkingsdruk. Eindhoven wil het beste van twee werelden zijn. Aan de ene kant is Eindhoven een dynamische stad, die prikkelt en stimuleert; aan de andere kant is Eindhoven een stad waar het goed en rustig wonen is, met volop groenvoorzieningen.

Het is daarom belangrijk dat gebieden in de stad zich sterk van elkaar onderscheiden om daarmee die diversiteit te waarborgen. Vanuit die visie bezien moeten duidelijke keuzes worden gemaakt over de gebieden waar hoogbouw wel of niet wordt toegestaan. Dit is sterk afhankelijk van externe factoren en de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer speelt een bepalende rol. Een belangrijke functie wordt toegedicht aan de HOV-lijnen.

In de Hoogbouwnota wordt onderscheid gemaakt tussen hoogbouw in de S-categorie (buurtaccenten tot vijf lagen hoog), de M-categorie (structuurdragende hoogbouw tot 45 meter), de L-categorie (stedelijke oriëntatiepunten tot ongeveer 75 meter), de XL-categorie (regionale landmarks, torengedebouwen zichtbaar van buiten de stad tot 105 meter) en de XXL-categorie (gebouwen hoger dan 105 meter).

Ten aanzien van het centrumgebied is in de Hoogbouwnota het navolgende te lezen :

“In het centrum staan vier van de vijf XL-categorie torengebouwen van de stad. Het gebied wordt daarnaast met de doorontwikkeling van de HOV-lijnen steeds beter bereikbaar. Hierbij valt met name het stationsgebied op in meervoudige bereikbaarheid. Dit biedt mogelijkheden voor verdere intensivering. Hoge gebouwen versterken de stedelijkheid van het centrum en kondigen het centrum van de stad in de wijde omgeving aan. De Binnenring vormt daarbij het 'parelsnoer' voor hoogbouw in de binnenstad, waarbij continu aansluiting wordt gezocht bij de bestaande omliggende hoogtes. Het Emmasingelkwadrant biedt op basis van de ontwikkelingsvisie voor dat gebied ruimte voor hoogbouw tot en met de L-categorie. Het Stationsgebied leent zich door de bijzondere ligging in de radiaalconcentrische structuur van de stad en de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied voor superhoogbouw (XXL-categorie).

De locatie is gelegen in de hoogbouwvisie als laagbouwmilieu aangeduid gebied. Een dergelijk gebied is in beginsel niet bedoeld voor hoogbouw.



 Laagbouwmilieus

De gemeente Eindhoven werkt in het Centrum aan een schaa sprong in stedelijkheid. Hoogbouw draagt hier aan bij. Hoogbouw zorgt voor meer stedelijkheid, meer inwoners en meer draagvlak van voorzieningen. Vastgesteld wordt dat het huidige hoogbouwbeleid voor de Binnenstad niet meer toereikend is. Het beleid uit 2008 past niet meer geheel binnen de ambitie van de gemeente ten aanzien van verdichting en hoogstedelijk wonen. Gevolg hiervan is in een aantal focusgebieden in de binnenstad - waaronder plangebied Nieuw Bergen - hoogbouw mogelijk zal worden. Formele aanpassing van het beleid zal naar verwachting begin 2020 in de gemeenteraad plaatsvinden.

Het plangebied c.q. bouwplan

Het bouwplan bestaat naast de bestaande te transformeren bebouwing uit nieuwbouw met hoogtes van 25, 35, 35 en 70 meter.



Gebouw 1 is gelegen aan de rand binnenring, de rand kent een andere schaal dan de wijk De Bergen. Deze schaal drukt zich niet zo zeer uit in alleen hoogte maar ook in volume.

Gebouw 1 wordt met een slank volume een nieuw referentiepunt langs de Edenstraat en vormt samen met het grote volume van het TD gebouw, de grote oude monumentale bomen op het kerkhof en de brandweer kazeme een lint van referentiepunten langs de Edenstraat. Deze referentiepunten passen bij de ruimtelijke maat en stedenbouwkundige opzet van de Edenstraat en vormen daarmee een stedelijk kader, markeren de wijkgrens van De Bergen en zijn hiermee ook van ruimtelijke betekenis. Gebouw 1 is als referentiepunt met respect voor de directie omgeving ontworpen. De vorm, het volume en hoogte sluiten aan bij het grote monumentale groen op en rondom de begraafplaats en brengt een aangenaam stedelijk contrast wat past bij de hoog stedelijke uitstraling waarop het plan is geselecteerd.

Het plaatsen van een hoogte accent (ca. 70 m) aan de Edenstraat dient als een ruimtelijk einde, het oriëntatiepunt als overgang van de wijk De Bergen naar de Schrijversbuurt en Elzent. Daarnaast is het hoogte accent van gebouw 1 in het plan Nieuw Bergen ook een logisch einde, passend bij de stedenbouwkundige korrel van de wijk die oploopt in schaal en volume startent vanuit het centrum van de wijk De Bergen, de Kleine Berg. De oploop van volume en schaal is terug te zien in de soort bebouwing en het volume.

De Edenstraat kent een ruim opgezet straatprofiel. De woningbouw aan de overzijde van de Edenstraat bevindt zich op ruime afstand en ook de begraafplaats en de oude brandweerkazeme vormen geen functionele belemmering voor een hoger gebouw. De bouwhoogte van nieuwbouw is in plan Nieuw Bergen dankzij de daglichtprincipes gerelateerd aan de hoeveelheid ruimte rondom een gebouw en de nabijheid van bestaande bebouwing. Op deze plek is daarom het hoogste gebouw ontworpen. Ook gebouw nr. 1 is in hoogte beperkt door schuine vlakken, gerelateerd aan de bestaande bebouwing rondom. Doordat dit gebouw dezelfde principes volgt als de veelal lagere nieuwbouw van het plan vormt het een ondanks het hoogteverschil een herkenbaar ensemble met het laagbouwmilieu.

Het volume van gebouw 1 is slank, het aantal wooneenheden en volume is relatief klein in vergelijking met de stedelijke accenten als Regent, Admirant, de nieuwe Onix toren, District-e en het TD gebouw. De massa's van alle nieuwbouw gebouwen in het plan Nieuw Bergen zijn zo ontworpen dat ze niet conflicteren met de menselijke schaal en geen stedenbouwkundige barrières vormen i.r.t. de wensbare doorlaatbaarheid in dit gebied.

Aldus wordt met de woontoren in de gekozen vorm een stedelijk oriëntatiepunt gerealiseerd dat passend geacht wordt in (de omgeving van) het plangebied en waarmee invulling wordt gegeven aan de actuele ambities van (het centrum van) Eindhoven als hoogstedelijk woonmilieu. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan de schaa sprong in stedelijkheid van de Binnenstad.

3.15 Windhinder, privacy en bezonning

3.15.1 Windhinder

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Op basis van artikel 3.1. Wro dient in het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening echter bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar te worden meegenomen in de afwegingen, indien aard of omvang van de bebouwing en van de omgeving hiertoe aanleiding geeft.

In 2006 is de privaatrechtelijke norm NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' uitgekomen. Deze norm geeft richtlijnen (methodes) voor het uitvoeren van windtunnel- en CFD onderzoek. Daarnaast wordt een beoordelingsmethodiek van windhinder en windgevaar. Hierbij wordt gewerkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) een beoordeling van het windklimaat gegeven (slecht, matig, goed). Daarnaast is een toetsingskader ten aanzien van windgevaar uitgewerkt.

In opdracht van SDK Vastgoed bv is door bureau Peutz voor het nieuwbouwplan Project Nieuw Bergen te Eindhoven, inclusief de bestaande stedenbouwkundige omgeving van het project gekomen tot een eerste beoordeling van het te verwachten windklimaat rondom de geplande nieuwbouw middels een windklimaat onderzoek uitgevoerd met behulp van een 1:250 schaalmodel in de windtunnel en toepassing van een windstatistiek. De rapportage hiervan (rapportnummer HA 6506-2-RA, d.d. 10 juli 2018) is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Uit de resultaten blijkt dat in een groot deel van het gebied een goed windklimaat verwacht mag worden. Door de binnenstedelijke ligging en het feit dat de meeste gebouwen niet significant boven de omringende bebouwing uitsteken, is het windklimaat rond deze gebouwen goed.

Op een aantal punten rond de geplande hoogbouw aan de zuidzijde van het plangebied is het te verwachten windklimaat matig voor doorlopen en daarmee slecht voor slenteren. Dit betreft met name het gebied ten noorden c.q. noord-oosten van de toren. Hier wordt op één punt een beperkt (en normatief aanvaardbaar) risico op windgevaar verwacht. Er wordt geadviseerd het windklimaat op de terrassen bij meetpunten 80 en 81 te verbeteren door plaatsing van terrasschermen. Het windklimaat bij de entree zou verbeterd kunnen worden door een scherm aan de oostzijde van de entree, of door de entree wat verdiept in de gevel uit te voeren.

In de regels is de mogelijkheid opgenomen voor het Bevoegd Gezag om ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen te stellen ten behoeve van het realiseren van te treffen maatregelen en voorzieningen.

Conclusie is dat het aspect windhinder de totstandkoming van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

3.15.2 Privacy en bezonning

Privacy

In het binnenstedelijk gebied is aantasting van privacy en vrij uitzicht als gevolg van nieuwe ontwikkelingen niet uit te sluiten. Toch is tijdens het ontwerp en de oriëntatie van de woongebouwen rekening gehouden met de privacy van (bewoners van) de omliggende bebouwing.

De oriëntatie van de hoogbouw is voornamelijk op zuid-oost (over de begraafplaats) en

noord-west (over de brandweer en schuin over Edenstraat) gericht.

De privacy van de bestaande woningen gelegen aan de grote Berg, ten noorden van het plan, wordt gewaarborgd middels de stedenbouwkundige maatverhouding tussen de nieuwbouw en bestaande bouw, waarbij de maatvoering is gebaseerd op de bestaande stedenbouwkundige maatvoering van de Bergen.

Bezonning

Op 10 januari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders de "beleidsregels voor bezonning woningen" vastgesteld. Uit deze beleidsregels volgt dat minimaal 2 uur zonneschijn per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober aanwezig dient te zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer. Daarnaast dient minimaal 2 uur zonlicht per dag in de periode 21 maart t/m 21 september op enig punt in de achtertuin of op het balkon te vallen. Uit de bezonningsstudie (opgenomen als bijlage 4) blijkt dat voor een beperkte periode voor een klein deel van de bestaande bebouwing niet kan worden voldaan aan voornoemde voorwaarden.

Als gevolg van deze beoogde ontwikkeling krijgen de appartementen aan de Grote Berg 71 t/m 79B aan de achterzijde op de begane grond en op de 1e verdieping op 19 februari tot 15 maart en tussen 1 oktober en 21 oktober minder dan 2 uur zonlicht op de gevel. Echter, aan de achterzijde zijn veelal slaapkamers gesitueerd en geen woonkamer. Op de gevel van een slaapkamer is het bezonningsbeleid niet van toepassing. Verder krijgen enkele balkons/tuinen aan de achterzijde van de woningen aan de Grote Berg 71 t/m 79B minder dan 2 uur zonlicht gedurende een paar weken in de periode 21 maart tot en met 21 september op enig punt in de tuin/op het balkon. Het gaat om de periode van 21 maart enkele weken en september. Het betreft voornamelijk de balkons op de 1e tot en met 3e verdieping en twee tuinen.

In beginsel wordt daarmee niet voldaan aan de beleidsregels bezonning. Echter, gelet op de concrete omstandigheden (artikel 4:84 Awb) kan hier afgeweken worden van de beleidsregels bezonning. Hieronder zal op deze concrete omstandigheden ingegaan worden.

- het is gelegen in het centrum van Eindhoven, in een hoogstedelijke omgeving. In die zin kan worden verwacht dat niet altijd aan de beleidsregels kan worden voldaan. Daarbij gaat het niet om een substantiële afname van bezonning door toedoen van het planvoornemen;
- zowel initiatiefnemer als de gemeente Eindhoven hebben te maken met een woningbouwopgave om de verhitte woningmarkt tot rust te laten komen. Initiatiefnemer zal er dan ook naar streven om 242 woningen te ontwikkelen op het plangebied zoals aangegeven in de Prioriteitenlijst Bouwlocaties 2018. Om aan de beleidsregel bezonning te voldoen zal initiatiefnemer in zijn volume moeten muteren, hetgeen in strijd is met het de prioriteitenlijst.
- de realisatie van 242 woningen en 1.850 m² commerciële voorzieningen in dit plangebied is gekoppeld aan de financiële haalbaarheid voor zowel de gemeente Eindhoven als initiatiefnemer. Indien de initiatiefnemer zal moeten muteren in zijn ontwerp zal dit de haalbaarheid van het project onder druk zetten voor zowel de gemeente als initiatiefnemer;
- in het ontwerp is rekening gehouden met het maximaliseren van de hoeveelheid direct zonlicht op straatniveau en daarmee het beperken van de directe schaduwwerking op de omliggende bebouwing. Deze architectonische ingrepen worden ook wel 'suncuts' genoemd en hebben tevens een enorm effect op de toetreding van direct en indirect daglicht in de nieuwe woningen waardoor altijd wordt voldaan aan de in het bouwbesluit gestelde norm van daglichttoetreding;

Daarnaast gaat het slechts om een kleine periode in het jaar waarin niet voldaan kan worden aan de beleidsregels. Het planvoornemen leidt daarom niet tot substantiële beperking van lichtinval. Gelet op deze omstandigheden prevaleert het ontwikkelen van onderhavige locatie boven het strikt toepassen van de 'beleidsregels voor bezonning woningen' en kan gemotiveerd van deze beleidsregels worden afgeweken.

3.16 Explosieven

Aan de hand van uitgebreid historisch archiefonderzoek is voor Eindhoven geïnventariseerd welke locaties mogelijk kans hebben op de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven (zogenaaamde blindgangers). Voor de gebieden die 'explosieven-verdacht' zijn wordt een nader onderzoek gewenst geacht. Uit zo'n nader onderzoek moet dan blijken of een feitelijk explosieven onderzoek nodig is.

Doordat de geallieerden dwars door Eindhoven zijn getrokken naar Son en er over en weer is geschoten met artillerie, is het nooit helemaal uit te sluiten dat er explosieven worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden.

Op basis van inventarisatie van beschikbare gegevens en foto's bestond de idee dat de locatie niet verdacht is. Recent aangetrokken foto's geven aanleiding om de verdachte gebieden in de gemeente uit te breiden. Dit geeft aanleiding om ook voor het plangebied te komen tot aanvullende beoordeling en zonodig opvolgend onderzoek. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de eerste graafwerkzaamheden in het plangebied en zal ofwel onderdeel worden van de afspraken in de anterieure overeenkomst dan wel als voorwaarde worden opgenomen bij de te verlenen omgevingsvergunning(en).

Conclusie is dat het aspect CE de totstandkoming van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

Hoofdstuk 4 Milieuparagraaf

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijven en/of inrichtingen in een plangebied zijn toegestaan. Dit houdt in dat er voldoende ruimtelijke scheiding moet zijn tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Daarnaast onderscheidt de VNG-publicatie 'functiemengingsgebieden'. Dit begrip wordt gebruikt om een gebied aan te duiden waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen.

Dit zijn bijvoorbeeld stadscentra, dorpscentra of winkelcentra. Belangrijk is dat de functies in dat gebied tenminste in enige mate elkaar moeten afwisselen. Dus niet bijv. alleen aan de randen van dat gebied. De VNG richtafstanden zijn in dat geval niet toepasbaar en in plaats daarvan worden drie milieucategorieën toegekend:

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

Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Eindhoven en feitelijk voorzien van een mix van diverse functies, kan dit worden aangemerkt als een functiemengingsgebied. Hierdoor kan de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging worden toegepast en op grond hiervan is het beter mogelijk om menging van functies toe te staan.

Voor het plangebied zijn hierbij met name drie niet-woonfuncties van belang, zijnde het openbaar parkeerterrein toegankelijk vanuit de Grote Berg, de brandweerkazerne en de school. Op basis van onderstaande weergave blijkt dat respectievelijk sprake is van functies met de categorie C (parkeerterrein en kazerne) en categorie B (school).

138	63	52	-	DIENTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
139	6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
140	6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
174	75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
175	75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
176	7525	8425		Brandweerkazernes	C
177	80	85	-		
178	80	85	-	ONDERWIJS	
179	801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
180	803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B

De brandweerkazerne en het parkeerterrein zijn ontsloten op de hoofdinfrastructuur. De school is bouwkundig los van de woningen gesitueerd. Op basis van voormelde systematiek zijn de woningen dus ruimtelijk toelaatbaar in de nabijheid van de brandweerkazerne, het parkeerterrein en de school vanwege de ligging van beide eerstgenoemde inrichtingen aan een hoofdweg en het bouwkundig afgescheiden zijn van de school ten opzichte van de woningen.

4.2 Geluid

4.2.1 Normstelling en geluidsbronnen

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte in een aantal gevallen mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming. Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron en/of overdrachtmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

normstelling

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidzone van een weg moet de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen voldoen. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen, zijnde nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zodat nader akoestisch onderzoek naar geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï noodzakelijk is.

Bij geconstateerde overschrijding van de geluidsnormen (of de streefwaarden) dient het akoestisch onderzoek tevens in te gaan op de mogelijkheden en effecten van geluidsbeperkende maatregelen. Hierbij geldt de volgende prioriteitsvolgorde;

- bronmaatregelen, zoals wegdekmaatregelen
- overdrachtsmaatregelen, zoals het vergroten van de afstand tussen een woning en de weg
- ontvangermaatregelen, zoals toepassing van 'dove gevels'
- het aanvragen van ontheffing (in combinatie met geluidwering gevels)

Wanneer uit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient eerst nader onderzoek plaats te vinden naar de mogelijkheden voor het toepassen van geluidsbeperkende maatregelen. Als het treffen van maatregelen aan de bron en/of in de overdracht niet goed mogelijk is of niet (volledig) leidt tot het kunnen voldoen aan de norm, dan is ontheffing voor een hogere grenswaarde een vereiste. Mogelijkerwijs dienen dan ook (extra) randvoorwaarden aan de geluidwering van de gevels te worden gesteld.

Het verlenen van ontheffing voor een hogere grenswaarde is langs 30 km/uur wegen niet mogelijk omdat deze wegen conform de Wgh niet gezoneerd zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de invloed van deze wegen ook inzichtelijk gemaakt.

Het onderzoek en de feitelijke situatie

DPA Cauberg-Huygen heeft in juni 2018 een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd en de geluidssituatie beoordeeld en getoetst, opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

De diverse gebouwen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Grote Berg, Edenstraat/Mauritsstraat, Hoogstraat, Willem de Zwijgerstraat en Frederik van Eedenplein.

Verder is de planlocatie omgeven door verschillende 30 km/u wegen (Deken van Somerenstraat, Kleine Berg, Don Boscostraat en Hof van Eden). In het kader van de realisatie van het bouwplan zal de Deken van Somerenstraat en de Don Boscostraat in de toekomst uitgevoerd worden als 30 km/u weg. Dergelijke wegen hebben geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het desalniettemin noodzakelijk om de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk te maken.

De Wet geluidhinder hanteert verschillende grens- en ontheffingswaarden. Binnen het onderhavige plan gaat het formeel om de situatie; "*nieuwe woningen binnen de zone van een bestaande (of geprojecteerde) wegen*". De voorkeurswaarde voor de nieuw te realiseren woningen is 48 dB (artikel 82, lid 1, Wgh). De maximale ontheffingswaarde in deze binnenstedelijke situatie is 63 dB (artikel 83, lid 2, Wgh).

Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de Standaardrekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG2012). De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma GeoMilieu versie 4.30.

In artikel 110g van de Wet geluidhinder is bepaald dat er voor toetsing aan de normen een correctie op de berekende geluidbelasting mag worden toegepast voor het in de toekomst stiller worden van het wagenpark. De hoogte van deze correctie is vastgelegd in artikel 3.4 van het RMG2012. Op de geluidsbelasting is een correctie toegepast van -5 dB voor wegen met een representatieve snelheid van minder dan 70 km/uur. De correctie op de geluidsbelasting van de 30 km/uur is niet van toepassing.

De verkeersgegevens welke gehanteerd zijn voor het onderzoek zijn aangeleverd door de gemeente Eindhoven en gebaseerd op de Regionale Verkeersmilieukaart, peiljaar 2030.

De conclusies uit het onderzoek

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Ten gevolge van wegverkeer op de Edenstraat en Mauritsstraat wordt voor de blokken 1 (maximaal 58 dB), 2 (2 rekenpunten 49 dB) en 3 (1 rekenpunt 49 dB) niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de overige bouwblokken wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Grote Berg wordt voor blok 7 niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (maximaal 61 dB). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de overige bouwblokken wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Hoogstraat wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanuit de Wet geluidhinder vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het plan.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Deken van Somerenstraat (niet-gezoneerd, 30 km/u) bedraagt de geluidbelasting maximaal 59 dB L_{den} (geen aftrek). De geluidbelasting is hoger dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï). In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt geadviseerd deze geluidbelasting mee te nemen in de berekening naar de gevel geluidwering.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Don Boscostraat (niet-gezoneerd, 30 km/u) bedraagt de geluidbelasting maximaal 51 dB L_{den} (geen aftrek). De geluidbelasting is hoger dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï), maar lager dan 53 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het bouwplan.
- Ten gevolge van wegverkeer op Hof van Eden is de geluidbelasting ruim lager dan 48 dB (voorkeurswaarde wegverkeerslawaaï). In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het bouwplan.

Maatregelen ter reductie van het geluid ten gevolge van de relevante geluidbronnen zijn in relatie tot het onderhavige project vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige,

verkeerskundige of financiële aard, niet realiseerbaar. Het is daarom realistisch om hogere waarden aan te vragen voor de in het plan opgenomen woningen.

Hogere waarden en randvoorwaarden

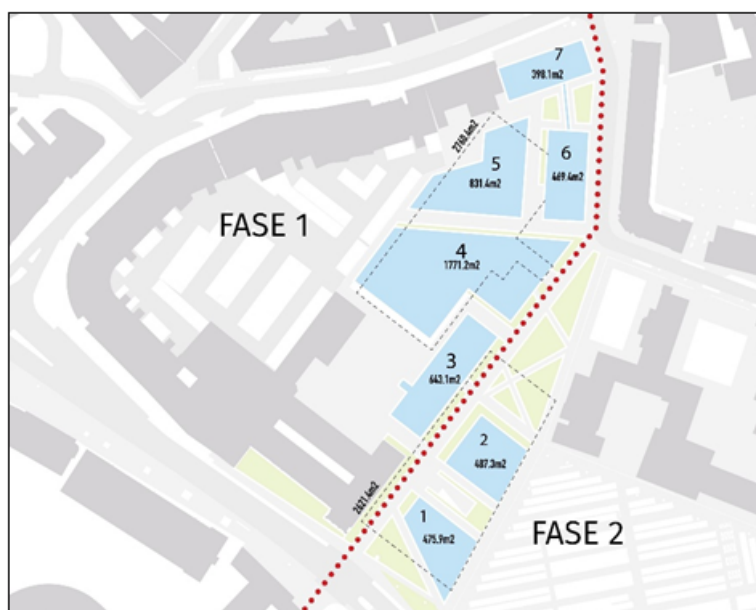
De gemeente Eindhoven hanteert een aantal voorwaarden voor verlening van hogere waarden in nieuwe situaties met woningbouw :

- Bij een geluidbelasting van meer dan 53 dB (wegverkeer inclusief aftrek) geldt een verplichting van tenminste één geluidluwe zijde waaraan een verblijfsruimte is gesitueerd.
- Wanneer de bestemming ligt binnen de zone van meerdere bronnen dan geldt dat de gecumuleerde geluidbelasting de maximaal toelaatbare grenswaarde niet mag overschrijden.

Een geluidluwe gevel is een gevel met ten hoogste de voorkeursgrenswaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met alle andere geluidzones en broncategorieën waarin de geluidgevoelige bestemming ligt. B&W heeft de bevoegdheid om bij bestaande bebouwing af te wijken van deze eis. De 30 km/u wegen worden niet meegenomen worden in de toetsing aan geluidluwe gevels, aangezien de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï niet van toepassing is voor deze wegen.

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ten gevolge van wegverkeer op de Edenstraat/Mauritsstraat en de Grote Berg. De geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer op de overige beschouwde wegen is lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De rekenresultaten tonen aan dat ieder blok over meerdere geluidluwe gevels beschikt. Per blok worden de bevindingen kort samengevat:



- Van blok 1 is de noordoostgevel geheel geluidluw. Echter op de gehele noordwest-, zuidwest- en zuidoostgevel wordt de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï overschreden ten gevolge van wegverkeer op de Edenstraat. Uit toetsing op woningniveau blijkt dat meerdere woningen niet direct beschikken over een geluidluwe gevel.
- De zuidwestgevel van blok 2 is niet geheel geluidluw, men name op de 7e en 8e bouwlaag. Echter de maximale geluidbelasting bedraagt 49 dB, zodat de eis inzake geluidluwe gevels niet van toepassing is voor blok 2. Alle overige gevels van blok 2 zijn volledig geluidluw.
- Het te transformeren blok 3 beschikt over een geheel geluidluwe voor-, rechterzij- en achtergevel. De maximale geluidbelasting op blok 3 (gezoneerde bronnen) bedraagt 49 dB, zodat de eis inzake geluidluwe gevels niet van toepassing is voor blok 3. Overigens beschikt iedere woning met de voorgenomen woningindeling over een geluidluwe gevel.

- Blok 4, 5 en 6 zijn geheel geluidluw.
- Het te transformeren blok 7 beschikt over een geheel geluidluwe achtergevel. Uit toetsing op woningniveau blijkt dat meerdere woningen van blok 7 niet direct beschikken over een geluidluwe gevel.

Met name voor blok 1 zijn meerdere woningen niet direct voorzien van een geluidluwe gevel. Voor deze woningen zijn gepaste maatregelen noodzakelijk. Mogelijke maatregelen zijn een gesloten (eventueel verhoogde) balustrade, of een deels of geheel verglaasd balkon in combinatie met absorptie onder de balkonplaat. Wanneer het ontwerp van het bouwplan, met name de plattegronden en gevelaanzichten, verder gevorderd is, kan hier dieper op ingegaan worden.

Meerdere woningen van blok 7 beschikken niet direct over een geluidluwe gevel. Voor bestaande bouw (transformatie) heeft B&W de bevoegdheid om van de eis inzake geluidluwe gevels af te wijken. Geadviseerd wordt dan om maatregelen ter compensatie te treffen om een goed akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen. Een mogelijke compenserende maatregel is om voor de bestaande blokken (transformatie blok 7) de geluidwering van de gevel af te stemmen op nieuwbouwniveau conform het Bouwbesluit 2012, zodat een binnenniveau van maximaal 33 dB wordt gerealiseerd. Middels eventuele geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de toekomstige woningen is het mogelijk om het minimaal vereiste binnenniveau uit het Bouwbesluit 2012 (nieuwbouw) te waarborgen. Uitgangspunt voor een onderzoek naar de gevel geluidwering is de totale geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï.

4.2.3 Railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï

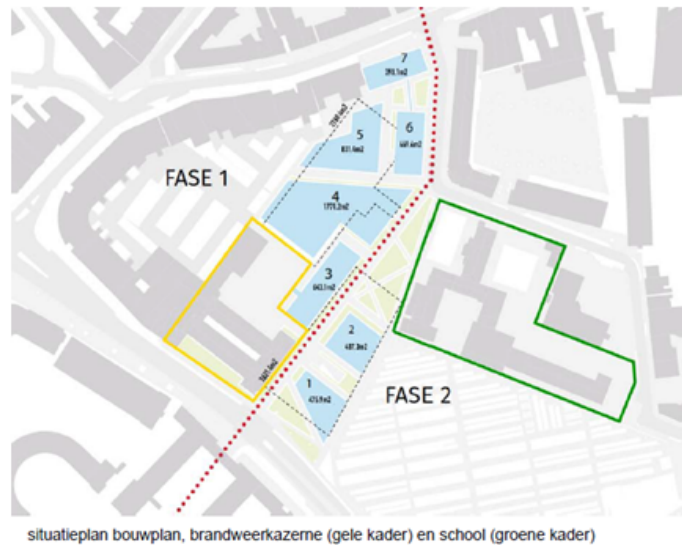
Het plangebied ligt niet in de zone van een spoorlijn. Evenmin ligt het plangebied binnen de 35 Ke zone van het nabijgelegen vliegveld. Het railverkeer en luchtvaart vormen dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.2.4 Industrielawaai, brandweerkazerne en school

Het plangebied ligt niet in de zone van een (gezoneerd) industrieterrein. Wel is het zo dat gebouwen van het plan 'Nieuw Bergen' zijn gelegen binnen de invloedssfeer van de brandweerkazerne en van basisschool (Saltomontessorischool De Trinoom). De gebouwen zullen als gevolg van het deze beide activiteiten (mogelijk) een geluidbelasting op de gevel ondervinden.

Ondanks het op basis van de VNG systematiek in een gebied van functiemenging ruimtelijk aanvaardbaar zijn van beide inrichtingen ten opzichte van de voorziene woningen is door bureau DPA Cauberg-Huygen de geluidimmissie ten gevolge van de activiteiten bij de brandweerkazerne en de school inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbijdragen worden getoetst aan het gestelde uit het Activiteitenbesluit en de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009). De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in een rapportage d.d. 25 maart 2019, referentie 04126-46638-03 met als Rapporttitel "Nieuw Bergen te Eindhoven, akoestisch onderzoek brandweerkazerne & school", zoals opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

Onderstaande weergave geeft aan waar kazerne en school zich bevinden ten opzichte van het bouwplan.



Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de maximaal representatieve bedrijfssituatie (RBS), oftewel de representatieve bedrijfssituatie die voor de hoogste geluidimmissie zorgt en meer dan 12 keer per jaar voorkomt.

Het rapport bevat onderstaande conclusies :

Brandweerkazerne

Conclusie van het akoestisch onderzoek van de kazerne dat ligt bij het bevoegd gezag was dat de activiteiten die nodig zijn voor calamiteitenbestrijding uitgezonderd moeten worden van toetsing aan het Activiteitenbesluit. In het akoestisch onderzoek is tevens geconcludeerd dat indirecte hinder met sirenes in de RBS (dag-, avond- en nachtperiode) valt onder calamiteiten. Activiteiten ten behoeve van calamiteitenbestrijding zijn bijgevolg uitgezonderd van toetsing in voorliggend akoestisch onderzoek.

In het kader van de VNG-publicatie 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' worden geluidbelastingen ten gevolge van activiteiten die nodig zijn voor calamiteitenbestrijding die hoger zijn dan de grenswaarden algemeen geaccepteerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Indirecte hinder ten gevolge van brandweerwagens met sirenes in de representatieve bedrijfssituatie resulteert in geluidbelastingen tot 66 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar},L_T). De brandweerwagens met sirenes rijden over de Edenstraat. Dit betekent dat deze geluidbelasting tevens zal optreden ter plaatse van de woningen van blok 1. Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is mogelijk indien het binnenniveau in de geluidgevoelige bestemmingen niet meer bedraagt dan 35 dB(A) etmaalwaarde. In het akoestisch onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevel zal rekening gehouden worden met deze geluidbelasting.

In de RBS van het huidige onderzoek zijn enkel de activiteiten die plaatsvinden op het binnenterrein relevant. Er is onderscheid gemaakt in diverse representatieve bedrijfssituaties, waarbij iedere representatieve bedrijfssituatie bestaat uit de dagelijkse activiteiten in combinatie met een uitzonderlijke activiteit of oefening, welke het geheel aan activiteiten vormt op een dag bij de brandweerkazerne. Hierbij is rekening gehouden met de installaties, voertuigbewegingen, laden/lossen, werkplaats, oefeningen die plaatsvinden op het binnenterrein uitgevoerd door de brandweer (gebruik van divers materieel).

Uit eerdere rekenresultaten is gebleken dat zowel voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als de piekniveaus niet voldaan wordt aan de toetsingscriteria tijdens

de dagperiode. Het gaat om de woningen gelegen aan de noordwest- en zuidwestgevel van blok 3 en woningen gelegen aan de zuidwestgevel van blok 4. Daar waar de grenswaarden worden overschreden, zijn in principe dove gevels noodzakelijk. Dove gevels zijn gevels zonder te openen delen en behoeven niet getoetst te worden. Om dove gevels te vermijden zijn verschillende maatregelen noodzakelijk die opgenomen zijn in bijlage III. Deze maatregelen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het akoestisch onderzoek.

Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen in de dag-, avond- en nachtperiode aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit voor iedere RBS, uitgezonderd voor de RBS slijpen/zagen tijdens oefeningen op het binnenterrein (dagperiode).
- De berekende maximale geluidniveaus in de dag-, avond- en nachtperiode voldoen de normstelling uit het Activiteitenbesluit voor iedere RBS, uitgezonderd voor de RBS slijpen/zagen tijdens oefeningen op het binnenterrein (dagperiode).

School

De geluiduitstraling van de school wordt in hoofdzaak bepaald door spelende kinderen op het speelterrein grenzend aan de Deken van Somerenstraat. Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- In de dagperiode worden voor de te realiseren woningen voldaan aan de toetsingscriteria in afweging van 'goed wonen & leefmilieu' gerelateerd aan een binnenstedelijke situatie voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (55 dB(A) dag) als het maximale geluidniveau (75 dB(A) dag).
- Omdat er voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden zijn geen maatregelen noodzakelijk ter reductie van de geluidimmissie vanwege de school.

Conclusie

Op grond van het Activiteitenbesluit kunnen bedrijfssituaties die ten hoogste 12 keer per jaar voorkomen beschouwd worden als incidentele bedrijfssituaties. Mede gezien de beperkte mate van overschrijding van de standaardnormen kan gesteld worden dat bij de brandweer de RBS slijpen/zagen als zodanig kan worden beschouwd. De aanwezigheid van de brandweerkazerne dan wel de school met het schoolterrein vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgestane ontwikkeling c.q. totstandkoming van dit bestemmingsplan. Voorzover bouwkundige maatregelen wenselijk of noodzakelijk zijn kunnen deze in het bouwplan voor enkele woonblokken worden opgenomen, zodat het gewenste woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd kan worden. De keuze c.q. detaillering dienaangaande zal in de fase van de omgevingsvergunning(verlening) worden gemaakt c.q. verzorgd.

4.2.5 Hogere waarde

Maatregelen ter reductie van het geluid ten gevolge van de relevante geluidbronnen zijn in relatie tot het onderhavige project vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard, niet realiseerbaar.

Derhalve is het mogelijk en realistisch om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente, in het kader waarvan bij de verdere uitwerking van het bouwplan in de vergunning-fase zal moeten worden bezien welke geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de toekomstige woningen en/of andere maatregelen kan worden gekomen tot waarborging van het minimaal vereiste binnenniveau uit het Bouwbesluit 2012 (nieuwbouw) .

Uit het hogere waardenbeleid van de gemeente Eindhoven blijkt, dat indien ontheffingswaarden

worden vastgesteld die hoger zijn dan 53 dB, de betreffende woningen uitgevoerd dienen te worden met een geluidluwe zijde. Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek is gebleken dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte (onder andere door toepassing van geheel afsluitbare balkons).

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Op grond van het vorenstaande is een procedure hogere grenswaarde doorlopen en zijn hogere grenswaarden verleend.

4.2.6 Conclusie

Het aspect geluid vormt aldus geen belemmering voor de voorgestane invulling van het plangebied c.q. totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit gebeurt zodanig dat voldaan wordt aan de daartoe gestelde normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Hierdoor kunnen ruimtelijke ontwikkelingen doorgang vinden, terwijl ondertussen maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Sinds 1 januari 2015 moet voldaan worden aan de Europese grenswaarden: voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³, voor fijnstof (PM₁₀) geldt

een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ en een daggemiddelde van 50 microgram/m³. Het daggemiddelde mag jaarlijks maximaal 35 keer worden overschreden. Voor zwevende deeltjes (PM_{2,5}) geldt met ingang van 1 januari 2015 een blootstellings-concentratieverplichting van ten hoogste 20 microgram per m³, gedefinieerd als gemiddelde blootstellingsindex.

4.3.2 Besluit niet in betekenende mate bijdragen

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouw-locaties die niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 1 ontsluitingsweg.

4.3.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Met deze Algemene Maatregel van Bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit is gericht op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor stikstofdioxide en fijnstof. Het gaat met name om kinderen, ouderen en zieken. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is als een 'gevoelige bestemmingen' wordt mogelijk gemaakt. Voor rijkswegen geldt een zone van 300 meter aan weerszijden en langs provinciale wegen 50 meter, gemeten vanaf de rand van de weg.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming': scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

In aanvulling op het Besluit gevoelige bestemmingen is er een Brabantse "Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit" opgesteld (maar in Eindhoven (nog) niet vastgesteld). Deze Handreiking heeft als uitgangspunt geheel nieuwe bestemmingen voor kinderen en ouderen (conform de AMvB gevoelige bestemmingen) niet te situeren binnen 50 meter van de wegrand van drukke gemeentelijke wegen (als eerstelijns bebouwing) of binnen 300 meter van snelwegen, ongeacht de berekende concentraties.

4.3.4 Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient op basis van artikel 3.1. Wro altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg.

In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

4.3.5 Planbeschrijving en toetsing

Het programma dat in het plangebied zal worden gerealiseerd omvat de realisatie van 242 woningen en 1.850 m² overige functies en kan worden aangemerkt als een ontwikkeling die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een toets aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Verwezen kan worden naar de als bijlage 8 opgenomen notitie "luchtkwaliteit Deken van Somerenstraat" van Ingenieursbureau Aveco de Bondt d.d. 1 juni 2018, Projectnummer 181192, waarin het bovenstaande wordt bevestigd en wordt aangegeven :

Op basis van de NSL-monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied (nabij de Edenstraat gelegen dus 'worst case') in 2015 respectievelijk 21,1 ig/m³ en 27,9 ig/m³ bedragen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de wettelijke norm van 40 ig/m³. Voor zeer fijn stof (PM_{2.5}) geldt een norm van 25 ig/m³. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de concentratie zeer fijn stof op grond van het NSL 12,9 ig/m³. Hiermee wordt ook voor zeer fijn stof voldaan aan de

geldende normen.

Het bouwplan binnen het plangebied voorziet niet in gevoelige bestemmingen, noch is het plangebied gelegen in de nabijheid van een provinciale of rijksweg. Om die reden vindt het Besluit gevoelige bestemmingen in dit gebied geen toepassing.

4.3.6 Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. c.q. geen invloed heeft op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheid beleid is gericht op het beheersen van risico's en de effecten van calamiteiten en het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied. Eerst wordt het wettelijk kader op nationaal niveau beschreven, daarna het gemeentelijk beleid en vervolgens overige wet- en regelgeving die voor het plangebied relevant is.

4.4.1 Wettelijk kader

Het Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het:

- gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid, welke een toetsingskader zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (april 2015). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011).

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico :

Plaatsgebonden Risico (PR)

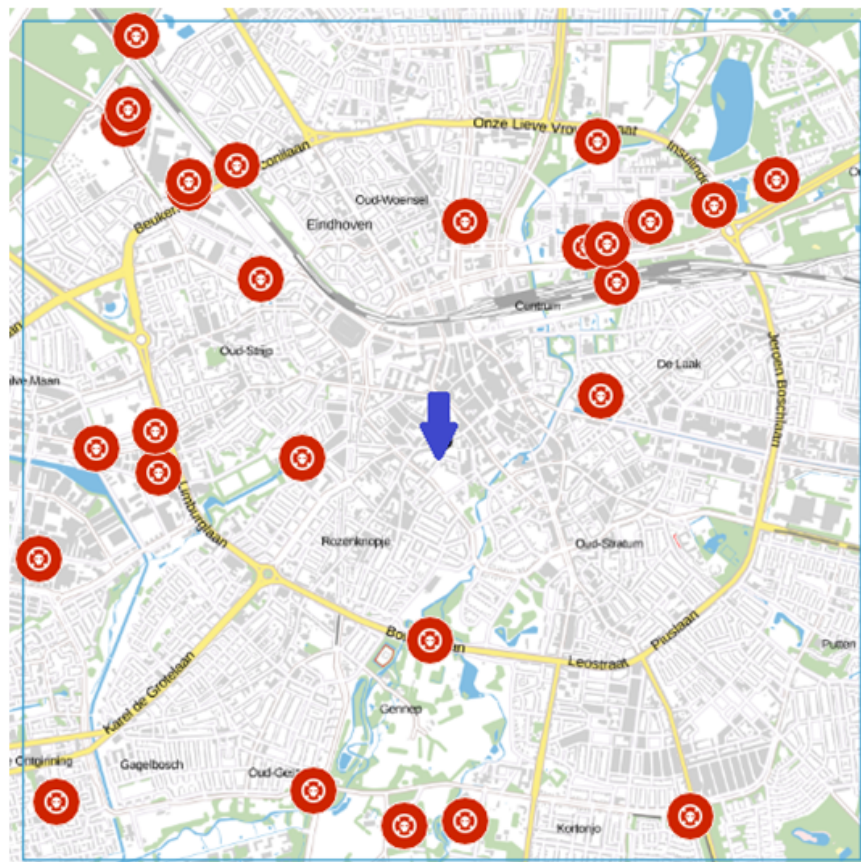
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Hieronder wordt beschreven welke risicovolle inrichtingen in of nabij het gebied liggen, of er vervoer van gevaarlijke stoffen in het gebied plaatsvindt en of er risicovolle buisleidingen liggen. In de kern komt het neer op het navolgende :

- Er is geen inrichting in of nabij het plangebied die invloed heeft op het plan;
- Nabij of binnen het plangebied liggen geen buisleidingen die invloed hebben op het plan;
- Nabij het plangebied zijn geen gemeentelijke wegen die invloed hebben op het plan;
- Nabij het plangebied zijn geen snelwegen gelegen die invloed hebben op het plan;
- Op circa 3.15 km van het plangebied is gelegen de snelweg A2;
- Op circa 730 meter van het plan is de spoorlijn Eindhoven – 's-Hertogenbosch gelegen.



afbeelding: risicokaart locatie en omgeving (www.risicokaart.nl)

4.4.2 Gemeentelijk beleid: Visie Externe Veiligheid

Naast het Rijksbeleid moeten nieuwe ontwikkelingen in Eindhoven passen binnen de Visie Externe Veiligheid Eindhoven. De gemeente Eindhoven heeft de visie Externe Veiligheid : 'Risico's de maat genomen' opgesteld. De gemeenteraad heeft de visie op 19 mei 2009 vastgesteld waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is geworden. Dit betekent dat lokale ruimtelijke besluiten en milieubeheervergunningen vanuit de visie kunnen worden gemotiveerd.

Met de visie Externe Veiligheid wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoorde veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de Brainportontwikkelingen en het Programma Brabant veiliger. In de visie wordt aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en onder welke veiligheidsverhogende

condities dat mogelijk is. Tevens wordt aangegeven waar in de stad geïnvesteerd dient te worden in een beter niveau van beheersbaarheid.

In de visie Externe Veiligheid is het plangebied aangewezen als woonwijk waar geen risicovolle activiteiten plaatsvinden.

4.4.3 Beoordeling en conclusie

De locatie van het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft ligt niet binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen en niet binnen de invloedssfeer van het vliegveld. Het plangebied ligt eveneens niet binnen het invloedssfeer van wegen, spoor-, waterwegen of buisleidingen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Duurzaamheid

4.5.1 Ambities en thema's

De ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het raadsprogramma Duurzaamheid. Een duurzame stad is een stad die rekening houdt met de behoeften van de huidige generatie zonder die van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

Belangrijke thema's daarbij zijn:

- **Eindhoven Energieneutraal**
Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken. Eindhoven heeft in 2008 de ambitie vastgelegd om 'energieneutraal' te worden in de toekomst (2035 - 2045). Dat wil zeggen dat alle energie die de stad dan nog gebruikt, duurzaam wordt opgewekt. Daarbovenop heeft de gemeenteraad in de 'Klimaatverordening gemeente Eindhoven 2016' vastgelegd dat de CO₂ emissie van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en 95% in 2050. Referentiepunt daarbij is de emissie in het jaar 1990. Dit betekent dat bij elk project of ontwikkeling enerzijds ingezet moet worden op een zo groot mogelijke bijdrage aan de beperking van de CO₂ emissie, en anderzijds dat in de planontwikkeling gekwantificeerd moet worden wat voor en na de ingreep de omvang van de CO₂ emissie is, uitgedrukt in kg CO₂/jaar.
- **Aardgasloze verwarming**
Om de vereiste 95% reductie in CO₂ uitstoot te realiseren is op termijn een volledig aardgasloze verwarming van de gebouwde omgeving noodzakelijk. De gemeente Eindhoven zet daar op in en dit is nadrukkelijk ook het Rijksbeleid. Op 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie in werking getreden. Nieuw te bouwen bouwwerken voor kleinverbruikers – woningen, winkels, kantoren – mogen niet langer worden aangesloten op aardgasnetten. Daarnaast streeft de gemeente er nadrukkelijk naar te voorkomen dat alle nieuwe ontwikkelingen nog op aardgas worden aangesloten.
- **EPC-eis**
Het Bouwbesluit kent sinds 2015 een minimale EPC-eis van 0,4. De EPC-norm wordt in de toekomst vervangen door de 'BENG'-norm (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). Vanaf eind 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland aan deze norm voldoen. De gemeente spant zich, binnen haar mogelijkheden, in om bouwers en ontwikkelaars vooruit te laten denken en woningen te bouwen die nu reeds aan de toekomstige eisen voldoen.
- **Duurzame mobiliteit**

Om de vereiste 95% reductie in CO₂ uitstoot in 2050 te bereiken, is een volledig CO₂-emissievrije mobiliteit noodzakelijk. Dit betekent dat op termijn voertuigen op fossiele brandstoffen (benzine, diesel en LPG) volledig zullen verdwijnen en vervangen zullen worden door emissievrije voertuigen (elektrisch, waterstof of anderszins) en daarnaast dat smart mobility concepten een vlucht zullen nemen, met een belangrijke rol voor autodelen, autonoom rijden en slimme openbaar vervoerconcepten.

- **Circulaire Economie**

Circulaire economie is een economisch systeem dat bedoeld is om de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren. We willen een afvalloze stad worden waar producten in gesloten technologische en biologische kringlopen gebruikt worden. (Grond)stoffen, materialen en producten die we gebruiken hebben geen negatieve effecten op mens en milieu, niet bij winning of productie, niet bij transport of gebruik en dus ook niet aan het einde van de levensduur.

- **Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen**

MVO is een integrale visie op een duurzame bedrijfsvoering. Een bedrijf dat maatschappelijk verantwoord opereert, maakt bij iedere bedrijfsbeslissing een afweging tussen de verschillende maatschappelijke en economische effecten hiervan, en houdt hierbij rekening met stakeholderbelangen. Elke bedrijfsbeslissing heeft immers invloed op de stakeholders (belanghebbenden) van een bedrijf. Dat kunnen medewerkers of klanten zijn, maar bijvoorbeeld ook omwonenden, leveranciers, investeerders en ook 'de maatschappij' in algemene zin.

The Natural Step

Samenwerking tussen de partners in de stad en co-creatie zijn essentieel. Om te zorgen dat we een gedeelde taal spreken, gebruiken wij de aanpak van The Natural Step (TNS) om duurzaamheid vorm te geven.

In het kort komt het erop neer dat we duurzaam handelen door met 4 principes van duurzaamheid rekening te houden:

- d. We gaan zuinig om met energie en kiezen voor groene, duurzame energie
- e. We kiezen voor recyclebare of gerecyclede materialen of materialen die door de natuur afgebroken kunnen worden en we gebruiken producten die geen schade toebrengen aan mens en milieu
- f. We gaan zuinig om met de natuur en breiden die waar mogelijk uit
- g. We gaan uit van de eigen kracht van onze inwoners en zorgen voor hen waar het even moeilijk mee gaat. Mensen in de rest van de wereld ondervinden geen nadelen van ons handelen en waar mogelijk verbeteren we hun kwaliteit van leven

4.5.2 Planbeschrijving en duurzaamheid

Algemeen

Wat het project betreft wordt ingezet op gebouwen die gerealiseerd worden met milieuvriendelijke materialen die toekomstbestendig zijn. Voor de toekomstige bewoners / gebruikers zijn daarnaast ook gebruikskwaliteit en gezondheid van belang. Uitgangspunt voor dit project is dat duurzaamheid niet alleen in installaties wordt voorzien, maar dat duurzaamheid ook daadwerkelijk zichtbaar is in het plan.

Zon- en daglicht is een vertrekpunt en het fundament van Nieuw Bergen. Nieuwe volumes worden in hoogte beperkt door denkbeeldige vlakken onder een schuine hoek, getrokken vanaf de voetprint van belendende woonbebouwing. Dit daglichtconcept resulteert in verrassende gebouwwormen met puntige silhouetten en een moderne, optimistische uitstraling. Tegelijkertijd refereren de kappen aan traditionele zadeldaken. Ook de bestaande gebouwen worden voorzien van kappen. De hoekvorm geeft daglicht maximaal de ruimte in woningen en

de openbare ruimte. Met een optimale leefomgeving en aanzienlijke energiebesparing als resultaat. De schuine gevel- en dakvlakken zijn uitermate geschikt voor zonnepanelen en groendaken, waarmee dan ook alle daken binnen het plan worden voorzien. Aflopende daklijnen en de beperkte goothoogte zorgen eveneens voor een logische aansluiting op de bestaande stedelijke context.

De bouwkundige schil en energie

Een duurzaam gebouw begint met een energiezuinig casco. De gebouwen zullen goed worden geïsoleerd met Rc waarden van 6,0. Voor de ramen - zijnde de zwakste schakel in de isolatie van de schil - zal een U-waarde van maximaal 1,0 (eventuele schuifpuien 1,2) worden gerealiseerd. Er zal in het ontwerp van de nieuwbouwwegels worden gezocht naar een optimale verhouding tussen open en dicht. Om de warmtevraag verder te beperken zullen gebouwen worden voorzien van een energiezuinig, intelligent en gebruiksvriendelijk ventilatiesysteem gestuurd op aanwezigheid van de bewoner / gebruiker of voorzien worden van warmteterugwinning. De nieuwbouw zal (onder meer met deze maatregelen) BENG worden uitgevoerd.

De nieuwbouw zal worden uitgerust aan de ene zijde zonnepanelen en de andere zijde met groene daken. De zonnepanelen wekken duurzame energie op. Het wordt dan ook een all electric gebied, waarin ingezet wordt op het beperken van energie verbruik en optimalisatie van het opwekken van energie. Mogelijke alternatieven zijn om de verwarming volledig elektrisch uit te voeren in combinatie met lucht-warmtepompen of door middel van stadsverwarming. Daarnaast zijn er wellicht mogelijkheden voor de toepassing van Warmte Koude Opslag. Deze maatregelen zijn onder meer noodzakelijk om de BENG-doelstellingen te behalen.

Verlichting

De gebouwen worden voorzien van energiezuinige verlichting. In de gemeenschappelijke verkeersruimten zal zoveel mogelijk LED-verlichting worden toegepast.

Het uitgangspunt voor de verlichting is:

1. Verlichting trappenhuizen en galerijen middels bewegingsmelder en schakelklok;
2. De buitenverlichting wordt geschakeld door een schemerschakelaar/schakelklok;
3. Overige algemene ruimten door middel van bewegingsmelders in de ruimte.

Groen

De nieuwbouw zal worden uitgerust aan de ene zijde zonnepanelen en de andere zijde met groene daken. Door de versterking van het huidige gebied te verminderen en het groen in het gebied fors te vergroten, ondervangen we binnen het plangebied klimaatadaptatie en waterberging. Het verkoelende effect van stedelijk groen is zeer groot. Bomen en vegetaties koelen de lucht door het leveren van schaduw en door verdamping van water via de bladeren. Naast groen op de begane grond zijn ook vegetaties op het dak zeer effectief om de omgevingstemperatuur te verlagen. In de lucht boven een groen dak kan de omgevingstemperatuur tot wel 40 graden Celsius lager zijn dan boven een conventioneel dak, dat een temperatuur kan bereiken van 70 graden Celsius. Tezamen met het vergroenen van de openbare ruimte wordt hittestress binnen het plangebied voorkomen.

Door het realiseren van een groene omgeving en daarbij in de plantkeuze rekening te houden met de filterende werking, wordt bijgedragen aan een schonere lucht in het plangebied. Bomen, plantsoenen en groene daken vangen substantieel fijnstof af. Door groenblijvende beplanting toe te passen, blijft ook 's winters dit proces voortzetten. De juiste filters in gebouwinstallaties en het realiseren van een groene atriums in verschillende gebouwen, optimaliseren tevens de luchtkwaliteit in de gebouwen. Een klimaatadaptief plan draagt bij aan

duurzamere, energiezuinigere gebouwen. Water wordt daardoor langer vastgehouden, er kan me

er verdamping plaatsvinden (wat leidt tot temperatuurverlaging), en na regenval kan water gedoseerd worden afgevoerd, waardoor plasvorming wordt tegengegaan. Naast waterberging op daken en openbaar terrein zal er tevens voorzover nodig nog voorzien worden in ondergrondse waterberging.

Dakvegetatie heeft eveneens een akoestisch effect. Dit in combinatie met het toepassen van goede geluidsisolerende daken, gevels en raampartijen, met name dicht bij de wegen, realiseren we woningen met een hoog akoestisch comfort.

De groene daken en de openbare groene ruimtes (tezamen met de PV-panelen) dragen bij aan zichtbare duurzaamheid binnen het plangebied.

Overige maatregelen

- Naast verwarmen vormt het gebruik van warm tapwater ook een aanzienlijk aandeel van het energiegebruik in een appartement. Er worden daarom zoveel mogelijk waterbesparende douchekoppen toegepast. Om leidingverliezen te voorkomen zullen leidingen goed worden geïsoleerd en worden de lengtes van de leidingen beperkt.
- Alle tijdens de bouw opgenomen apparatuur in de keukens van de woningen zal minimaal voldoen aan energielabel A.
- Voor het toe te passen hout is het FSC-keurmerk van toepassing.
- Tijdens de bouw zal aandacht worden besteed aan de bouwplaats in relatie tot de omgeving, de milieu-impact van de bouwplaats en het afvalmanagement.
- Bij oplevering zal worden gezorgd voor het goed inregelen van de gebouwinstallaties en wordt de thermische kwaliteit van de gebouwschil geborgd met thermografische -en luchtdichtheidsmetingen.
- Het motto in Nieuw Bergen is: van mobiliteit bezitten naar mobiliteit beschikken. Dit plan is hiervoor uitermate geschikt mede door de ligging nabij het centrum en zeer goed gelegen ten opzichte van de openbaarvervoervoorzieningen. Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen zal hiermee rekening worden gehouden.

4.6 Bodem

4.6.1 Algemeen

Het (industriële) verleden van Eindhoven heeft zijn sporen in de bodem nagelaten. In de afgelopen jaren heeft op veel locaties in Eindhoven milieukundig bodemonderzoek plaatsgevonden, bijvoorbeeld in het kader van het verlenen van bouwvergunningen of in het kader van de aan- of verkoop van locaties. Uit deze onderzoeken blijkt dat diverse locaties in Eindhoven de bodem verontreinigd is of verontreinigd is geweest. In het bodeminformatie-systeem van de gemeente zijn al deze gegevens geregistreerd.

Het komt echter zelden voor dat er als gevolg van bodemverontreiniging sprake is van risico's voor de gezondheid van mensen. Dergelijke locaties zijn op dit moment binnen en in de directe omgeving van het plangebied ook niet bekend.

Hoewel er binnen het plangebied voor zover bekend dus geen gevallen van bodemverontreiniging (meer) aanwezig zijn die een risico voor de mens en/of milieu vormen, kan er in sommige gevallen toch sprake zijn van beperkingen in het gebruik of extra kosten die gemaakt moeten worden als grond moet worden afgevoerd. Het verdient dan ook sterk aanbeveling om bij grondtransacties, bouwactiviteiten of grondverzet vooraf het bodeminformatiesysteem van de gemeente te raadplegen. In sommige gevallen zal het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Dit geldt bijvoorbeeld bij het aanvragen van sommige omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen en bij het afvoeren van

vrijkomende partijen grond.

4.6.2 Onderzoeken en onderzoeksresultaten

Uit het bodeminformatiesysteem en diverse bodemonderzoeken uit de periode 1995 - 2011 blijkt, dat binnen het plangebied een aantal gevallen van bodemverontreiniging aanwezig zijn alsook dat op alle onderzochte locaties sprake is van bodemvreemde bijmengingen met puin. Verder blijkt dat ter plaatse van de percelen aan Edenstraat 19 en Deken van Somerenstraat 2-6/Grote Berg diverse verdachte deellocaties aanwezig zijn, waar in de bodem met name licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PCB, PAK en/of minerale olie zijn aangetoond.

Er zijn een aantal locaties met sterk verhoogde gehalten aangetoond:

1. VOCl-verontreiniging in het diepe grondwater ten noorden van de locatie aan de Grote Berg (ten noorden van onderhavige onderzoekslocatie).
2. Sterk verhoogd gehalte aan minerale olie in de ondergrond en mogelijk het grondwater ter plaatse van een voormalig tankcluster ter hoogte van Deken van Somerenstraat 4 – 6.
3. Twee spotverontreinigingen met sterk verhoogde gehalten aan PAK bij het pand aan Deken van Somerenstraat 4.
4. Sterk verhoogde gehalten aan minerale olie in de ondergrond en sterk verhoogde concentraties aan minerale olie en naftaleen in het grondwater ter hoogte van een voormalige ondergrondse tank bij Edenstraat 19 (ten zuidwesten van de onderzoekslocatie).

Gezien de aangetroffen bijmengingen met puin over de gehele locatie tot een diepte van maximaal circa 2,0 m -mv wordt de locatie gezien als asbestverdacht. De meest verdachte grondlagen bevinden zich in de bovengrond.

Om te komen tot een actueel beeld ten aanzien van de gesteldheid van bodem en grondwater in het plangebied heeft in opdracht van de gemeente Eindhoven in 2017 door BK Ingenieurs een verkennend bodemonderzoek Deken van Somerenstraat 2 tot en met 6 en omgeving plaatsgevonden, waarmee de huidige bodemkwaliteit is vastgelegd c.q. geactualiseerd. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

De veldwerkzaamheden hebben plaatsgevonden op 16, 17, 20 en 27 maart 2017. De hypothese 'verdacht' is juist gebleken. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is echter niet noodzakelijk. De rapportage kan (in combinatie met voorgaande onderzoeken) gebruikt worden voor de toekomstige locatieontwikkeling. Onderstaande deellocaties worden onderscheiden :

Deellocatie 1. Minerale olie : Deken van Somerenstraat 4 - 6

Ter plaatse van de binnenplaats van het voormalige politiebureau aan de Deken van Somerenstraat 4 – 6 is sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in grond en grondwater met een omvang van circa 100 m3 grondverontreiniging en circa 200 m3 grondwaterverontreiniging. Van relevante verspreiding lijkt geen sprake. Twee olietanks zijn nog aanwezig.

Deellocatie 2. PAK-spotverontreinigingen: Deken van Somerenstraat 4

De twee spotverontreinigingen met PAK in de ondergrond die tijdens voorgaande onderzoeken uit 2008 - 2009 waren aangetoond ter plaatse van de binnenplaats zijn niet bevestigd. Er wordt ter plaatse van de binnenplaats van het voormalige politiebureau geen grote aaneengesloten sterke PAK-verontreiniging verwacht.

Deellocatie 3. Grondwaterverontreiniging minerale olie en naftaleen : Edenstraat 19

De grondwaterverontreiniging met sterk verhoogde concentraties aan minerale olie en naftaleen ter plaatse van het terrein van Edenstraat 19 (bestaande peilbuis 017, brandweerkazerne) strekt zich niet uit tot aan huidige onderzoekslocatie. Op de grens van de onderzoekslocatie worden maximaal licht verhoogde concentraties aan naftaleen aangetoond in het freatisch grondwater.

Deellocatie 4. Damping Rungraaf

Ter plaatse van de vermoedelijke ligging van de damping van de voormalige watergang Rungraaf, direct ten noorden van de kadastrale grens van de voormalige gemeentes Eindhoven en Gestel, is dempingsmateriaal aangetroffen in de ondergrond (0,3 à 1,0 - 1,2 à 2,0 m -mv) bestaande uit zand met zwak tot sterke bijmengingen met kolengruis en/of baksteen. In deze laag zijn licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PAK aangetoond.

Deellocatie 5. Overig terreindeel

Ter plaatse van het gehele overige terreindeel worden in zowel de boven- als ondergrond plaatselijk zwakke bijmengingen met baksteen en/of beton aangetroffen. In de grondlagen met bijmengingen zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK en licht verhoogde gehalten aan PCB en/of minerale olie aangetoond. In de zintuiglijk schone lagen worden geen verhoogde gehalten of plaatselijk (bovengrond zuidelijk deel Deken van Somerenstraat met parkeerterrein) maximaal een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. In de bovengrond bij de bestaande bovengrondse dieseltank onder een overkapping op de binnenplaats van de brandweerkazerne zijn geen indicaties van een brandstofverontreiniging aangetroffen en/of aangetoond.

In het freatisch grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan molybdeen, naftaleen, tetrachlooretheen, 1,2-dichloorethenen en/of vinylchloride aangetoond. De concentratie aan molybdeen betreft waarschijnlijk een regionaal verhoogde achtergrondwaarde; de concentratie aan naftaleen is mogelijk te relateren aan de olieverontreiniging ter plaatse van de binnenplaats van het voormalige politiebureau aan de Deken van Somerenstraat 4 - 6. De concentraties aan VOCI zijn te relateren aan het geval van bodemverontreiniging met VOCI in het grondwater ter plaatse van de Grote Berg (buiten de onderzoekslocatie).

In zowel de meest verdachte puinhoudende bovengrond, de zintuiglijk schone bovengrond van de onderzoekslocatie als in de halfverhardingslaag (repac) ter plaatse van perceel 'Eindhoven, D, 3226 (achter panden Grote Berg 71-79A) is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. Op de locatie wordt op basis van de onderzoeksgegevens geen asbestverontreiniging in de bodem verwacht en de locatie kan derhalve als onverdacht op de aanwezigheid van asbest worden beschouwd.

4.6.3 Maatregelen bij planrealisatie

Op het onderzochte achter terrein Deken van Someren nummer 4 – 6 kan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geconcludeerd worden dat er op het onbebouwde deel van voornoemde locatie geen ondergrondse tanks aanwezig zijn. Aan de voorzijde van Deken van Somerenstraat 6 is wel een nog niet gesaneerde tank aangetroffen met een vermoedelijke inhoud van 25 m³. Ten aanzien van de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voorzijde Deken van Somerenstraat 6 dient bij de toekomstige locatieontwikkeling en graafwerkzaamheden een BUS-melding te worden gedaan c.q. saneringsplan te worden opgesteld.

Omdat in pandig nu geen onderzoek kon worden verricht moet er rekening mee worden gehouden dat na (gedeeltelijke) sloop van de opstallen hier eerst aanvullend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd voordat met de feitelijke herinrichting kan worden begonnen.

Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.

4.6.4 Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op de voor ontwikkelingen binnen het plangebied. Onderdeel van de planrealisatie vormt de sanering van bodem en/of grondwater voorzover dit in het kader van de planrealisatie c.q. het voorgenomen gebruik noodzakelijk is.

4.7 Natuur

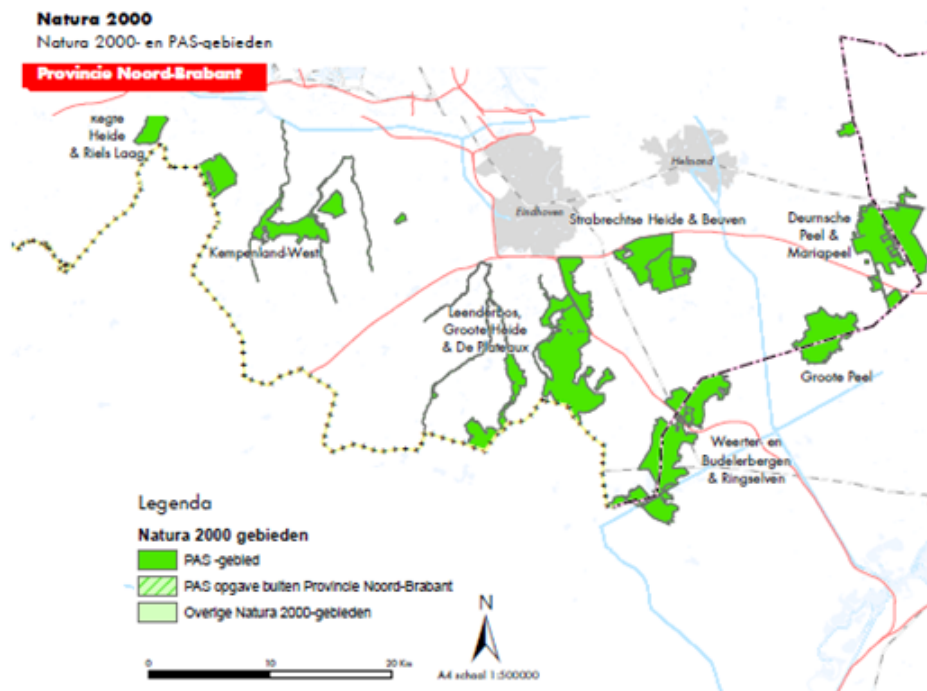
4.7.1 Natuurbeschermingsbeleid en - wetgeving

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot voormelde actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden.

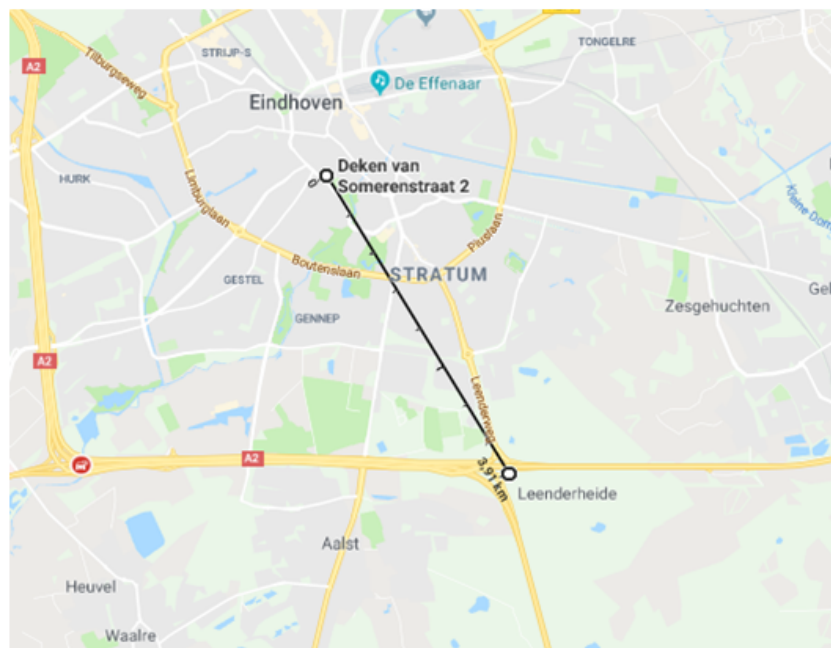
4.7.2 Gebiedbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat beschermd is in het kader van de Wet natuurbescherming of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied ligt op enige afstand, 240 meter, van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. Het betreft een groenzone naast de Dommel. De ligging nabij onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland is beoordeeld door Aveco de Bondt is haar voormelde quickscan flora en fauna d.d. 5 juni 2018 (bijlage 10).

Gebieden behorend tot Natura 2000-gebieden liggen op ongeveer 3.900 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft het Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux.



afbeelding: natura 2000 gebieden in omgeving Eindhoven



In onderhavige situatie is er sprake van een woningbouwontwikkeling, met daarnaast ruimte voor enige andere functies op de begane grond. Gelet op de aard van onderhavig initiatief en op basis van afstand van circa 4 kilometer, de tussenliggende stedelijke bebouwing alsmede de snelweg A2 / A67 en derhalve de afwezigheid van een directe relatie / verbinding met een Natura 2000-gebied zijn geen negatieve effecten te verwachten. Door Peutz is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofemissies vanuit het plangebied voor het huidig gebruik, de bouwphase en de gebruiksfase. Daarnaast zijn voor deze drie fases de stikstofdepositie in de omliggende

Natura 2000-gebieden berekend. Uit de rekenresultaten volgt dat voor alle drie de fases sprake is van een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden. Het onderzoek van Peutz is als bijlage 11 opgenomen bij deze toelichting.

4.7.3 Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Als gevolg hiervan zijn veel soorten niet meer beschermd. Echter een aantal andere vlinder- en libellesoorten en florasoorten zijn nu wel beschermd. Tevens blijft de algemene zorgplicht gelden. Daarnaast geldt in bepaalde provincies voor een aantal van de Tabel 1-soorten uit de Flora- en faunawet wet geen vrijstelling meer. Dit zijn voor de provincie Noord-Brabant de bunzing, hermelijn en wezel.

Voor de strikt beschermde soorten in de nieuwe Wet Natuurbescherming, namelijk de soorten die zijn beschermd in de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn, geldt dat deze in de Flora- en faunawet gelijkwaardige bescherming genieten. De conclusies ten aanzien van deze soorten zullen dan ook niet veranderen met het van kracht worden van de nieuwe wet.

Een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing :

1. in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
2. op basis van de zorgplicht volgens artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

In het kader van de zorgplicht zijn, ten behoeve van onderhavig project, geen soortspecifieke maatregelen noodzakelijk. In het kader van de zorgplicht dienen wel ten behoeve van onderhavig project, de volgende maatregelen te worden uitgevoerd : werkzaamheden (starten) buiten het broedseizoen (15 maart t/m 1 augustus).

Door Aveco de Bondt is een quickscan flora en fauna d.d. 5 juni 2018 uitgevoerd, hier opgenomen als bijlage 10.

De quickscan flora en fauna is gebaseerd op literatuuronderzoek en een eenmalige veldverkenning. Door middel van een bronnenonderzoek is bepaald welke beschermde gebieden en soorten er in de omgeving van het plangebied voorkomen. Hierbij zijn onder andere recente verspreidingsgegevens van beschermde soorten geraadpleegd. Op 16 april 2018 heeft een ecoloog van Aveco de Bondt het plangebied en de directe omgeving verkend om een indruk te krijgen van het aanwezige habitat ter plaatse en de geschiktheid ervan voor beschermde soorten te beoordelen.

In de rapportage van Aveco de Bondt zijn in tabelvorm opgenomen de resultaten van de quickscan opgenomen, met de te verwachten effecten, te treffen maatregelen en te nemen vervolgstappen.

Uit de quickscan is gebleken dat met de herontwikkeling effecten op jaarrond beschermde vaste rust- verblijfplaatsen van huismus, vleermuizen en iepenpage niet op voorhand zijn uit te sluiten. Doormiddel van een nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en iepenpage kan vastgesteld worden of de eerder genoemde strikt beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn en of deze aangetast worden door de werkzaamheden. Pas als het exacte gebruik van het plangebied door deze soorten bekend is, kan worden bepaald of sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek dienen voor wat betreft de huismus en de gewone dwergveermuis aanvullende maatregelen te worden getroffen om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan en door middel van een ontheffingsaanvraag ter toetsing bij het bevoegd gezag te worden voorgelegd.

Dit "Nader onderzoek huismus, vleermuizen en iepenpage, Deken van Somerenstraat te Eindhoven" is uitgevoerd door Aveco de Bondt en heeft geleid tot haar rapportage d.d. 1 november 2018, bij deze toelichting opgenomen als bijlage 12. Hieruit blijkt dat in het plangebied vijf zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergveermuis aanwezig zijn. Van deze verblijfplaatsen worden er twee tevens als paarverblijfplaats gebruikt. De herontwikkeling van het plangebied heeft een negatief effect op de paar- en zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergveermuis, deze gaan volledig verloren. Dit is in strijd met artikel 3.5, lid 2 en 4 uit de Wet natuurbescherming.

Voor het overtreden van de verbodsbepaling artikel 3.5 lid 2 (het opzettelijk verstoren van paar- en zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergveermuis) is geen ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk wanneer bewezen effectieve mitigerende maatregelen worden getroffen. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van exclusion flaps waardoor de vleermuizen wel uit hun verblijfplaats kunnen komen, maar er niet terug in kunnen vliegen.

Voor het vernietigen van paar- en zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergveermuis (artikel 3.5 lid 4) is een ontheffing op de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Voor het verkrijgen van een ontheffing is het noodzakelijk dat de gebruiksfuncties, paar- en zomerverblijfplaatsen, gewaarborgd wordt. Dit kan door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Deze maatregelen dienen vastgelegd te worden in een activiteitenplan en middels een ontheffingsaanvraag ter goedkeuring te worden voorgelegd bij het bevoegd gezag, de provincie Noord-Brabant. Als onderdeel van de planontwikkeling en voorafgaand aan planrealisatie zal worden gekomen tot voormelde ontheffing.

Tijdens de twee onderzoekrondes voor huismus zijn geen huismussen aangetroffen. Ook in de directe omgeving zijn geen huismussen waargenomen. Vaste rust- en/of verblijfplaatsen van huismus kunnen worden uitgesloten.

Tijdens de onderzoekrondes is geen activiteit waargenomen van iepenpage in de boomkruinen van de langs het plangebied staande iepen. Het voorkomen van iepenpage binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

4.7.4 Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden aanwezig. De te kappen bomen kunnen wel onder andere gemeentelijke regelgeving vallen waardoor een melding of vergunning noodzakelijk kan zijn.

4.7.5 Conclusie

Het aspect flora en fauna (soortenbescherming) levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.8 M.e.r.-beoordeling

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.

Bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Voor dit bestemmingsplan is 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Uit de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 volgt dat de omvang van een project voor een gemeente niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis van deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing.

Dit betekent dat de initiatiefnemer voortaan een melding moet doen van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. Waar tot de wetswijziging het voor activiteiten die onder de drempelwaarde uit de D-lijst bleven geen besluit nodig was voor de m.e.r. (vormvrij), moet nu voor elke activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gemaakt, en er moet daarop worden besloten. Hierdoor is een aparte beoordeling nodig die voorafgaand aan de behandeling moet plaatsvinden. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan uiteindelijk tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

De in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde zijnde planinvulling valt onder een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Het aantal woningen ligt echter ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. De voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied past aldus ruimschoots binnen de genoemde drempelwaarden.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. wordt benoemd wat onder een gevoelig gebied wordt verstaan: gebieden die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is niet in een dergelijk gebied gelegen en is dusdanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake is.

Om te beoordelen of een MER noodzakelijk is, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, die als bijlage 13 bij deze toelichting is opgenomen. Uit deze beoordeling volgt dat negatieve effecten voor het milieu zijn uit te sluiten. Een MER is niet noodzakelijk. De beslissing op de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voorafgaand aan het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan genomen (26 november 2019).

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de huidige watersituatie in het plangebied. Daarnaast legt het vast aan welke watereisen ontwikkelingen, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, moeten voldoen. Het doet dit door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologisch neutraal" conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Beleid

5.2.1 Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet regelt het beheer van oppervlakte- en grondwater en is gericht op de samenhang met de ruimtelijke ordening. De wet kent een vergunningstelsel (watervergunning).

5.2.1.1 Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en milieu. Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft moet dit plan worden gezien als een structuurvisie en is het bindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. Het waterplan beschrijft de strategische doelen voor het waterbeheer.

De condities en maatregelen voor het bereiken van deze doelen staan beschreven in het 'Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren' van Rijkswaterstaat. Lagere overheden dienen het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 in hun beleid te verwerken.

5.2.2 Provinciaal beleid

5.2.2.1 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (hierna: PMWP) is op 18 december 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. Het plan staat voor het samen werken aan een provincie waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving en waarin de zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving centraal staat. De agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het PMWP integreert de milieu- en de wateropgave en het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Behalve het PMWP is er een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en is er beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan daar waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Gedacht kan dan worden aan de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

Wettelijke taken

De wettelijke taken op het gebied van milieu en water worden zorgvuldig uitgevoerd. Voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving binnen het omgevingsrecht besteedt de provincie de uitvoering van taken uit aan de drie Brabantse omgevingsdiensten. De gemeente Eindhoven valt onder het werkgebied van de Omgevingsdienst Oost Brabant (ODZOB).

Afstemming vindt plaats in het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht. De provincie bereid zich voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Integrale en gezamenlijke aanpak

Provincie en partners blijven samenwerken (lokaal, regionaal, nationaal en internationaal). De provinciale rol hangt af van het onderwerp en van de onzekerheid die er is over doel en route. De provincie werkt waar mogelijk gebiedsgericht samen en dat moet uiteindelijk vanzelfsprekend worden. Daarbij worden alle belangen zoveel mogelijk meegenomen. De provincie nodigt de Brabantse partners (gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders, bedrijven en maatschappelijke organisaties) uit om een gezamenlijke klimaatagenda voor Brabant op te stellen. De provincie heeft daarbij de rol van kennismakelaar en verbinder (integratie van projecten en uitrol van goede voorbeelden. In de klimaatagenda worden gezamenlijke ambities en maatregelen vastgelegd. Ook op Europees niveau blijft de provincie samenwerken aan de milieu- en wateropgaven.

Bij grote ruimtelijke en infrastructurele werken wordt gezocht naar oplossingen met minder milieueffecten, bijvoorbeeld door de hoogwaardige inzet van secundaire materialen. Groene inpassing krijgt veel aandacht. De gronden en provinciale wegen die bij de provincie in bezit zijn worden beheerd op een natuur- en milieuvriendelijke manier. De provincie brengt de duurzaamheidsaspecten van nieuwe grote projecten en programma's bij aanvang in beeld middels een duurzaamheidsscan.

De provincie gaat verder met het Programma Duurzaam door. Provincie en partners kijken samen wie welke rol kan oppakken bij het stimuleren van gedrag, dat bijdraagt aan gezondheid, veiligheid en groene groei in relatie tot milieu en water.

5.2.3 Beleid Waterschap

5.2.3.1 Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Waterschap de Dommel heeft op 29 september 2015 het Waterbeheerplan "Waardevol Water" vastgesteld. Dit strategisch document dat op 1 januari 2016 in werking getreden beschrijft de doelstellingen voor de periode 2016-2021 en op welke wijze zij die wil bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedbeheerplan de Dommel, het Nationaal en het Provinciaal Milieu- en Waterplan.

Dit plan biedt ruimte voor initiatieven van derden en speelt in op kansen die zich in het waterschapgebied voordoen, waarbij de in het plan beschreven doelen leidend zijn. In de projecten zelf worden de doelen van het Waterbeheerplan uitgewerkt in concrete maatregelen. Het waterschap heeft de volgende uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor de plannen en oplossingen.

Beekdalbenadering: ook al zijn de verschillen tussen stad en buitengebied groot toch maken zij deel uit van hetzelfde beekdal waar logische natuurwetten gelden. Door dit beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan integraler en effectiever worden gewerkt. wel is samenwerking met andere overheden, waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het buitengebied.

De gebruiker centraal: de omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt en de behoeften en belangen van de gebruikers veranderen continu. Ook de waarde van water verandert mee en daarop moet worden ingespeeld.

Samen sterker : door samen te werken met andere overheden en waterpartners, boeren en

bedrijven en door samen oplossingen te zoeken en uitvoering te geven wordt het meest bereikt. Het waterschap wil daarin een inspirerende rol spelen en partijen daartoe de ruimte bieden. Door flexibel te zijn in de samenwerking met en rekening te houden met de inbreng en ideeën van andere partijen wordt de uitvoeringskracht versterkt.

Gezonde toekomst : ook toekomstige generaties moeten over voldoende, veilig en schoon water. Ook in de maatschappij is het streven naar duurzaamheid steeds actueler en de kringloopgedachte sluit hierop aan. Het waterschap ziet dit als een inspirerende uitdaging en wil mensen bewust maken van de waarde van water en het belang van een duurzaam gebruik ervan.

5.2.3.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

Het plangebied valt noch in het keurbeschermingsgebied noch in een attentiegebied. Het beheer en de inrichting van dit overige gebied is vooral gericht op de instandhouding en ontwikkeling van het landbouwkundige gebruik en het realiseren van de gewenste ontwateringsbasis in het stedelijk gebied.

5.2.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is opgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar dit voor staat en welke maatregelen er nodig zijn om daaraan te kunnen voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal bouwen opgenomen.

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatsen van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit houdt in dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Hierbij wordt getoetst aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. Dit past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem.

Ingeval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening die het water tijdelijk bergt noodzakelijk. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

5.2.4 Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied.

In het GRP 2019 – 2022 wordt aangegeven op welke wijze er omgegaan wordt met de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater. Hiervoor zijn in het plan activiteiten opgenomen enerzijds gericht op het beheer en onderhoud en anderzijds op het verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel.

Speerpunt van het GRP is het inspelen op de klimaatverandering welke extreme regenbuien, langdurige droogteperiodes en hittestress met zich meebrengt. Hiervoor zijn uitgangspunten, richtlijnen en ontwerpnormen uit het klimaatplan 2016-2020 en de hierin benoemde beleidsregel 'Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen' nader uitgewerkt. Concreet betekent dit dat voor het aspect water bij nieuwe ontwikkelingen tot 75mm berging (afh. van de locatie) gerealiseerd dient te worden over het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied. Daarbij kan de waterbergingsseis gereduceerd worden naargelang de hoeveelheid groen binnen datzelfde plangebied. Om initiatiefnemers te ondersteunen heeft de gemeente een website (www.eindhovenduurzaam.nl/klimaat) ontwikkeld waar de benodigde waterberging kan worden berekend en voorbeelden zijn beschreven om invulling te geven aan de opgave

5.2.5 Regeling in bestemmingsplan

Het aspect water is dus een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt, dat in ruimtelijke plannen dient te worden "vertaald".

Op de verbeelding moet duidelijk worden gemaakt dat er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor realisatie van in de toelichting beschreven, compensatievoorziening

De bestemming moet zodanig zijn dat de compensatievoorziening zoals in de toelichting beschreven ook kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld met de (mede)bestemming "waterhuishoudkundige voorzieningen" en voldoende bebouwingsvrije ruimte.

In de toelichting moet de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het hydrologisch neutraal ontwikkelen op hoofdlijnen duidelijk zijn en worden onderbouwd.

5.3 Beschrijving watersysteem plangebied van de huidige situatie

In het kader van onderhavige waterparagraaf c.q. de wateropgave behorende bij de ontwikkeling van het plangebied is door Aveco de Bondt een notitie opgesteld "Waterbergingsopgave Deken van Somerenstraat Watertoets" d.d. 6 november 2019, welke als bijlage 14 bij deze toelichting is opgenomen. De daaruit naar voren komende conclusies worden onderschreven en verder uitgewerkt

Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich in Eindhoven en is gelegen aan de Grote Berg / Edenstraat.

Het plangebied is momenteel vrijwel helemaal verhard, bestaande uit gebouwen, wegen en parkeervoorzieningen. Er zijn enkele bomen in het plangebied aanwezig.

maaiveldhoogte

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert tussen NAP +17,2 m en NAP +17,7 m. Over het algemeen is er weinig verhang in het gebied. In het zuiden is een hoger gelegen gedeelte langs de Edenstraat aanwezig. Het maaiveld ten westen van het plangebied is hoger gelegen en de hoogte neemt af in oostelijke richting.

bodemopbouw

Vanaf het maaiveld is een circa 25 meter dikke zandlaag aanwezig die hoofdzakelijk bestaat uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind. De zandlaag behoort tot de formatie van Bortel. Onder deze zandlaag is tot een diepte van circa 85 m-mv een zandlaag aanwezig behorende bij de formatie van Sterksel. De laag bestaat hoofdzakelijk uit matig grof tot uiterst grof zand met roodbonte componenten.

Uit lokaal sondeonderzoek uitgevoerd in 1975 blijkt dat de grondopbouw tot een diepte van 2,20 m-mv bestaat uit fijn zand met leemlagen. Het is onwaarschijnlijk dat infiltratie van hemelwater in deze grond mogelijk is zonder (technische) aanpassingen in de ondergrond.

grondwater

Op een afstand van circa 70 m ten oosten van het plangebied is een grondwatermonitorspunt gelegen met identificatie B51G2683 met een meetperiode van 30-05-2017 tot 05-11-2018. De hoogst gemeten waterstand in deze periode is NAP +1,5 m-mv en de laagst gemeten waterstand is 2,3 m-mv.

Op circa 500 m ten noordwesten van het plangebied is een grondwatermonitorspunt gelegen met identificatie B51G2457 met een meetperiode van 20-11-2000 tot 13-04-2018. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van dit meetpunt zijn NAP +16,3 m en NAP +15,6 m, respectievelijk.

De regionale stromingsrichting van het freatische grondwater is oostelijk. Uit de kaart met grondwaterbeschermingsgebieden van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de locatie niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt.

oppervlaktewater

In en rondom het plangebied is weinig oppervlaktewater aanwezig. Ten oosten van het plangebied is de Dommel (A-watgang) gelegen.

riolering

In de huidige situatie is onder de straat Grote Berg, Deken van Somerenstraat en Edenstraat een gemengd rioolstelsel aanwezig. Onder de Grote Berg komt in 2020 een hemelwater riool.

overige (water)belangen

Binnen het gebied zijn geen overige (water)belangen bekend. Dat wil zeggen dat er geen raakvlakken met waterkeringen zijn, dat het plangebied geen grondwaterwingebied betreft en dat er geen persleidingen in de buurt liggen.

5.4 Toekomstige situatie van het watersysteem

Toekomstige situatie

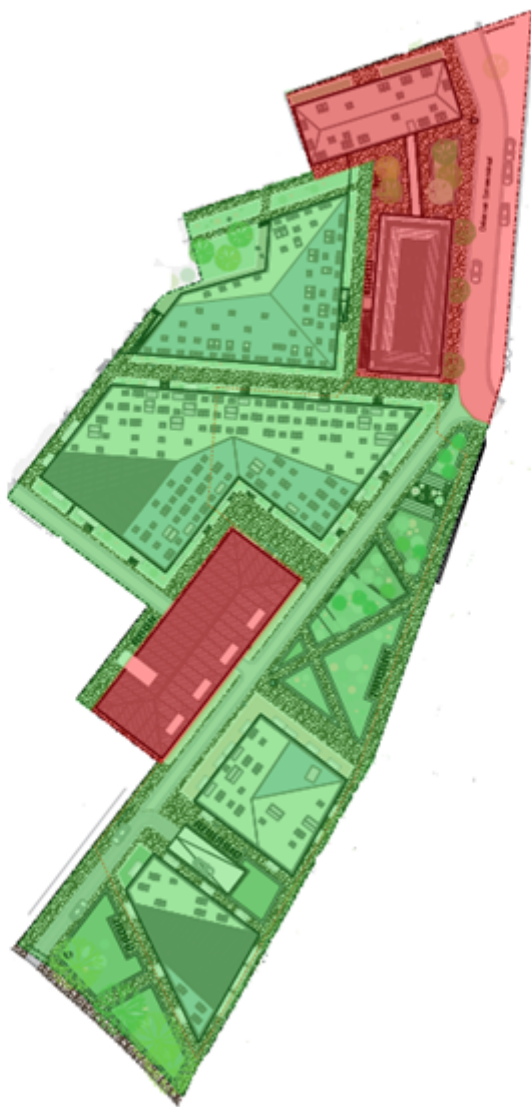
Zoals aangegeven is het plangebied momenteel vrijwel helemaal verhard. In de toekomstige situatie wordt meer groen gerealiseerd en neemt het aantal m2 verhard oppervlak af.

De verdeling verhard oppervlak is weergegeven in onderstaande weergave

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken		
Traditioneel dak	2.779	1.688
Groendak		1.966
Terrein verharding		
Gesloten & open bestrating	5.665	3.203
Onverhard terrein		
Tuinen incl. terras e.d.		503
Groen	170	1.253
<i>Totaal</i>	<i>8.613</i>	<i>8.613</i>

De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit :

- herbestemming c.q. hergebruik van bestaande gebouwen c.a., op onderstaande tekening in rood weergegeven
- nieuwe ontwikkeling van gebouwen en buitenruimte, op onderstaande tekening in groen weergegeven



Benodigde compensatie

Om de benodigde waterberging te bepalen is de rekentool klimaatopgave uitgevoerd. De klimaat berekening sluit aan op het klimaatbeleid van de Gemeente Eindhoven om te vergroenen/verkoelen door nieuwe bouwontwikkeling binnen het plangebied te belonen met een kleinere waterbergingsopgave. De klimaatberekening is bijgevoegd als bijlage.

Uit de klimaatberekening volgt dat, na het nemen van vergroenende maatregelen zoals groene daken, de resterende waterbergingsopgave voor het plangebied 77 m³ waterberging bedraagt.

In de als bijlage 14 opgenomen notitie van Aveco de Bondt worden de mogelijkheden beschreven om de resterende waterbergingsopgave hemelwater in te vullen. Deze maatregelen zijn in het plangebied realiseerbaar en vinden, afhankelijk van de uitwerking, onder private of toekomstige openbare ruimte plaats. Dit in overleg met de gemeente waarbij beheerbaarheid een belangrijke voorwaarde is

Afvoeren hemelwater

Om lozing van verontreinigingen naar oppervlaktewater te voorkomen dienen er geen uitlogende materialen te worden toegepast. Dit is mogelijk door geen lood, koper en zink toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijpen. Omdat onder de Grote Berg een hemelwaterriool

gerealiseerd wordt zal bij de uitwerking van dit plan onderzocht worden of de hemelwater verzamelaansluitingen van dit plan naar het noorden is uit te leggen.

Afvalwater

Het afvalwater kan worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolwaterstelsel. In de nieuwe situatie betreft de belasting van het afvalwater op de riolering door de bouw van de woningen circa 720 (240x3) vervuilingseenheden (ve). Als gevolg van het plan wordt door de aanleg van een ondergrondse waterdichte parkeerkelder het bestaande vuilwaterriool in de Deken van Somerenstraat onderbroken. De nu daarop aangesloten panden dienen ten alle tijden (voor, tijdens & na de uitvoering) hun afvalwater kunnen afvoeren op de gemeentelijke riolering. De ontwikkeling draagt daar zorg voor en neemt dit punt mee in de verdere uitwerking van het plan.

Conclusies

Conclusie is dat er kan worden voldaan aan de wateropgave wanneer de volgende maatregelen worden genomen:

- Toepassing 1966m² met 60mm/m² substraat laag groene daken;
- Restopgave van 77m³ waterberging, technische invulling benoemd in het Aveco de Bondt rapport van 6 november 2019, versie 06; verdere uitwerking in afstemming met de gemeente;
- Ondergrondse voorzieningen met leegloop op gemeentelijk riool;
- Planten nieuwe bomen met voldoende ondergrondse groeiruimte.

In de uitwerking van het ontwerp dient er rekening gehouden te worden met de afstroomrichting en vertraging van het hemelwater, zodat wateroverlast in gebouwen en kelder wordt voorkomen. Daarnaast dient het gebruik van uitlogende materialen zoals zink, koper en lood te worden voorkomen.

Voor bovengenoemde werkzaamheden dient een (water)vergunning te worden aangevraagd.

5.5 Afspraken waterschap

Dit planvoornemen is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft op 15 november 2019 aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP2012. Waar dat noodzakelijk is, wordt afgeweken van de standaard en kan specifiek toegesneden worden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

6.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

6.3 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

6.4 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In Artikel 1 Begrippen geeft een omschrijving van in de regels gehanteerde begrippen. Als in de regels gebruikte begrippen niet in dit artikel voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het normale taalgebruik. In "Artikel 2 Wijze van meten" worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

Het bestemmingsplan kent enkel de bestemming "gemengd", zoals vervat in artikel 3, op basis waarvan de gronden bestemd zijn voor woongebouwen uitsluitend in de vorm van maximaal 242 gestapelde woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep alsmede voor de functies "detailhandel", dienstverlening en "horeca" ter plaatse van de hiertoe op de verbeelding opgenomen aanduidingen, met een in de regels beschreven maximale oppervlakte. Hierbij behorend zijn wegen, straten, paden en overige verhardingen, groenvoorzieningen, (dak)tuinen, dakterrassen en erven, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De aanduiding 'karakteristiek' is opgenomen binnen het bouwvlak van de panden op de hoek van de Grote Berg en de Deken van Somerenstraat. Aan deze aanduiding is een sloopvergunningstelsel gekoppeld. Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de vanaf de openbare weg zichtbare gevels is daarmee zonder omgevingsvergunning niet zonder meer mogelijk. De bouwregels en de omschrijving van strijdig gebruik completeren het betreffende artikel 3.

Naast voormelde bestemming is in het bestemmingsplan in artikel 4 de waarde “archeologie” opgenomen, zoals beschreven in paragraaf 3.6 van deze toelichting.

Onder de algemene regels zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, de algemene afwijkingsregels en de overige regels. In de overgangs- en slotregels zijn het overangsrecht en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Algemeen

De gemeente stelt jaarlijks het toezicht- en handhavingsprogramma vast. In dit handhavingsprogramma is aangegeven dat de gemeente zich inzet om van Eindhoven een sterke stad met een levendige economie te maken. Veiligheid en leefbaarheid staan daarbij voorop. Het gemeentebestuur heeft een gemeente voor ogen die maximaal dienstverlenend is, maar die ook de grenzen aangeeft en de spelregels bewaakt. Zij treedt, waar dat nodig is,

daadkrachtig op in het algemeen belang voor de bescherming van de rechtszekerheid van individuele belangen. De gemeente handhaaft consequent, werkt in belangrijke mate stadsdeel- en gebiedsgericht en programmatisch en staat dicht bij de burger.

Goed toezicht en handhaving zijn van cruciaal belang om de leefbaarheid, de rechtszekerheid, de veiligheid, bedrijvigheid en het milieu in Eindhoven te bevorderen. Overlast en vervuiling dienen te worden teruggedrongen en naleving van voorschriften van bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, bouw-, milieu- en gebruiksvergunningen is hierbij noodzakelijk.

De wet- en regelgeving blijft het uitgangspunt voor toezicht en handhaving. Cruciaal is evenwel dat de gemeente zich vanuit toezicht en handhaving als partner opstelt en daarbij de nodige dynamiek toont en helder communiceert over wat wel en niet kan.

Er is een handhavingsmodel voor toezicht en handhaving en dit model wordt gekenmerkt door 7 basisprincipes:

- Integrale aanpak vanuit een samenhangende organisatie.
- Toezicht en handhaving als sterke schakels in de regulieringsketen (zowel beleidsmatig als qua uitvoering).
- Optimaal toepassen van moderne communicatietechnologie bij toezicht en handhaving.
- Goede informatiepositie van de handhavers door een betere beschikbaarheid van betrouwbare gegevens over kenmerken van de stad, vergunningen, controles, activiteiten en procedures.
- In een vroegtijdig stadium van toezicht en handhaving in gesprek gaan met de burgers en bedrijven gericht op het zo min mogelijk hoeven toepassen van bestuursrechtelijke maatregelen.
- In alle redelijkheid is ruimte voor maatwerk maar zo nodig wordt doorgepakt.
- We zeggen wat we doen; we doen wat we zeggen en we laten zien wat we gedaan hebben.

Op basis van dit toezicht- en handhavingsprogramma is een gemeentelijk werkplan opgesteld waarin per aandachtsveld de toezicht- en handhavingsactiviteiten SMART zijn vorm gegeven.

Voor het aandachtsveld *Bouwen, wonen en ruimtelijke ordening (strijdigheid met het bestemmingsplan)* zijn op ruimtelijke orderingsgebied onder meer de volgende activiteiten benoemd:

- Controle panden op illegale bewoning/strijdig gebruik woning met bestemmingsplan.
- Controle panden op ontoelaatbare woningsplitsing.
- Accent op specifieke locaties per stadsdeel (autohandellocaties).

Bij illegale bouw en illegaal gebruik worden gemelde misstanden aangepakt waarbij zaken waar veiligheid, monumentale panden en welstand in het geding is.

Een eerste vereiste om goed te kunnen handhaving zijn duidelijk regels. Bij het ontwikkelen van de standaardregels voor het stedelijk gebied van Eindhoven is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels zijn zo geredigeerd, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planregels dienen duidelijke normen te bevatten die

niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Teneinde hieraan te voldoen zijn de regels aangepast aan de meest recente jurisprudentie en wetgeving (bijv. Woningwet en de SVBP2012). Dit biedt voldoende garanties voor de rechtszekerheid en de flexibiliteit van de nieuwe bestemmingsplannen.

In het voorliggende bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van Eindhoven vastgelegd, toegespitst op het plangebied. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze

kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de planregels strikt worden toegepast en gehandhaafd. Goede voorlichting en informatievoorziening dragen bij aan een verbetering in de naleving van de bestemmingsplannen.

De handavingscapaciteit is beperkt zodat het college jaarlijks de handavingsprioriteiten vastlegt in een werkprogramma handhaving.

7.2 Handhaving

Handavingsnota Leefomgeving 2018-2021

In Eindhoven streven we naar een aantrekkelijke stad waar inwoners en bezoekers zich welkom, thuis en veilig voelen. Voor het behoud van een prettige leefomgeving zijn regels nodig. Het voorkomen van overtredingen en de bereidheid om regels na te leven heeft een hoge prioriteit. Hoe dit wordt vormgegeven staat in de 'nota Handhaving Leefomgeving 2018-2021'. De nota is op 27 februari 2018 door het college vastgesteld. Het is een integraal beleidsplan waarin op hoofdlijnen de keuzes voor het handhaven van de fysieke leefomgeving staan beschreven. Op basis van de nota wordt jaarlijks een uitvoeringsplan opgesteld waarin de aanpak wordt geconcretiseerd.

Uitgangspunten

Bij de vertaling van dit beleidskader naar een concreet, jaarlijks uitvoeringsplan worden een aantal uitgangspunten in acht genomen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Informatie gestuurd

De gemeente Eindhoven ziet informatie gestuurde handhaving als een belangrijke pijler. Er zijn ontwikkelingen op het gebied van ICT en data analyse. Door gemeentelijke en andere informatiebronnen te ontsluiten, te analyseren en te combineren kunnen we een problematiek eerder (of preventief) en gericht aanpakken.

Gebiedsgericht

Om optimaal in te kunnen spelen op vraagstukken van inwoners zet de gemeente Eindhoven binnen het ruimtelijk domein al geruime tijd in op gebiedsgericht toezicht. Dit doen we door - vanuit een actieve samenwerking met wijkteams - te kijken naar naleefgedrag, oorzaken en oplossingen gerelateerd aan geografische gebieden. Er zijn verschillende vragen, doelgroepen en belangen. Kennis wordt gedeeld en ervaringen van inwoners en bedrijven worden verzameld. Deze input is van invloed op de prioriteiten in het jaarlijkse uitvoeringsplan, waar mogelijk toegespitst op een specifieke wijk. Per wijk kunnen er dus op basis van gebiedsanalyses en bijvoorbeeld buurtcontracten verschillende bouwstenen zijn voor het uitvoeringsplan.

Risico- en oplossingsgerichte benadering

De gemeente Eindhoven benadert toezicht en handhaving risico- en oplossingsgericht. De prioriteiten worden in beginsel gebaseerd op een inschatting van de veiligheids- en

gezondheidsrisico's voor inwoners. Ook aspecten als leefbaarheid, duurzaamheid en omgevingskwaliteit wegen in belangrijke mate mee. Daarnaast worden prioriteiten mede gebaseerd op wat inwoners en bedrijven belangrijk vinden. Eindhoven hecht eraan om vraagstukken waar mogelijk gezamenlijk op te lossen.

Er zijn onderwerpen die in algemene zin aandacht vragen. Brandveilig gebruik van woongebouwen verdient (nog) meer aandacht, in de context van kwetsbare groepen die langer zelfstandig blijven wonen. Ook aanpak van jeugdoverlast, duurzaamheid en de bestaande bouw zijn voorbeelden. Er wordt gezocht naar de beste oplossing die nodig is voor het versterken van de veiligheid in de leefomgeving van onze inwoners. Hiermee ontstaat een risicoanalyse op basis waarvan vervolgens de prioriteiten binnen het toezicht worden gesteld.

Consequent en doelmatig

Uitvoeringsplannen en jaarverslagen bevatten een overzicht van de inzet en capaciteit voor handhaving. In het verlengde van informatie gestuurde en oplossingsgerichte handhaving vergt doelmatige handhaving een analyse van resultaten. Meetbare doelen om te beoordelen of de beschikbare capaciteit zo doelmatig mogelijk wordt ingezet. We beogen in de komende jaren een ontwikkeling door te maken in de verslag capaciteit – prioriteit – risicoanalyse - nalevingsniveau. Dit moet onder andere leiden tot meer inzicht in de relatie tussen handavingsinspanningen en het nalevingsniveau (effect).

Prioritering

De gemeente Eindhoven maakt keuzes om ervoor te zorgen dat de beschikbare capaciteit zo adequaat mogelijk wordt ingezet. Om goede prioriteiten te stellen is inzicht noodzakelijk in mogelijke problemen, de risico's en negatieve effecten. Hierdoor kan beter ingespeeld worden op de grootste ergernissen en notoire overtreders en draagt handhaving bij aan een verhoogd gevoel van veiligheid. Met inachtneming van de uitgangspunten zijn in de nota prioriteiten gesteld. Aan de hand van deze prioriteiten, het budget uit de programmabegroting, incidentele bestuurlijke prioriteiten en het naleefgedrag van burgers en bedrijven, wordt jaarlijks het uitvoeringsplan voor toezicht en handavingsprogramma opgesteld.

Uitvoeringsplan

In het uitvoeringsplan wordt op hoofdlijnen opgenomen waar de capaciteit dat jaar wordt ingezet. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in:

Object en informatiegericht

- Bouwen en Wonen
- Openbare leefomgeving
- Bedrijven

Gebiedsgericht

- Pilot Veiligheid en leefbaarheid
- Actiegebieden

Themagericht

Bij ieder onderdeel worden jaarlijks een aantal belangrijke ontwikkelingen op het gebied van toezicht en handhaving opgenomen. Dat kan bijvoorbeeld gaan om woonoverlast bij de Activiteiten Bouwen & Wonen. Of duurzaamheid en energiebesparing bij de Activiteiten Bedrijven.

Bovengenoemde onderverdeling komt in elk uitvoeringsplan terug. Per jaar wordt aangegeven welke prioriteit een onderdeel heeft en hoeveel capaciteit er wordt ingezet.

Duidelijke regels

Om overtredingen te voorkomen en goed te kunnen handhaven is het belangrijk dat regels duidelijk zijn. Het moet duidelijk zijn wat wel en niet mag. Regels dienen niet voor verschillende uitleg vatbaar te zijn. Bij het opstellen van bestemmingsplannen is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels zijn zo geschreven, dat deze in de praktijk goed toetsbaar zijn. De juridische toelichting op het bestemmingsplan en de begrippenlijst geven nadere uitleg over de regels en over de begrippen die gebruikt worden.

Hoofdstuk 8 Financiële aspecten

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten; die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

In dit plangebied is sprake gemeentelijke gronduitgifte. Er is met exploitant gekomen tot een anterieure overeenkomst alsmede afspraken over voormelde gronduitgifte in een hiertoe opgemaakte koopovereenkomst.

Hoofdstuk 9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro

Op grond van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet van het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden, kennis worden gegeven. De kennisgeving van de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is geplaatst in Groot Eindhoven op 5 september 2018. De kennisgeving is tevens bij de officiële publicaties op de gemeentelijke website www.eindhoven.nl geplaatst. Er zijn geen stukken betreffende het voornemen ter inzage gelegd, noch de mogelijkheid open gesteld om zienswijzen tegen het voornemen in te dienen of instanties om advies te vragen.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk. Met de provincie heeft het vooroverleg plaatsgevonden middels het digitale vooroverlegformulier. Hieruit is gebleken dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Met het Waterschap heeft vooroverleg plaatsgevonden. De resultaten van dit vooroverleg is verwerkt in Hoofdstuk 5 van de toelichting.

Daarnaast heeft vooroverleg plaatsgevonden met Trefpunt Groen (TGE), Henri van Abbe stichting en Stichting Bescherming Wederopbouwgoed Eindhoven, Zowel de Henri van Abbe stichting als de Stichting Bescherming Wederopbouw Erfgoed Eindhoven adviseren positief over het Bestemmingsplan Nieuw Bergen. Trefpunt Groen adviseert ook positief met medeneming van de volgende opmerkingen welke in het plan zullen worden verwerkt:

- Volg de Natuurbeschermingswet nauwkeurig en breng verblijfsplaatsen terug aan de nieuw te bouwen woningen;
- Breng gevelstenen aan voor de gierzwaluw en mussenvides op de dakranden. De vogelstand holt achteruit;
- Behoud de boomwaarde in dit gebied. Totale waarde meer dan € 100.000. Voorzie de daken van bloeiende planten, TGE geeft hierover graag advies;
- De compacte bouw en het aantal woningen kan voorzien worden van warmte door (aard)warmtepompen. Laat de aardgasleiding weg uit de energievoorziening.
- Probeer bij de nieuwe inrichting van de Deken van Somerenstraat onnodige verharding te vermijden.

9.3 Inspraak

Per 1 oktober 2008 is de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" in werking getreden.

Voor het project Nieuw Bergen is de participatie van bewoners en ondernemers vorm gegeven middels een Regiegroep. Zij zijn de monitor voor het project gedurende het gehele proces. Dit overleg staat in nauw contact met de ontwikkelaar/bouwer en is het communicatiekanaal naar de achterban en omgeving.

Vanuit onder meer verenigingen in directe omgeving (omliggende w's, buurtverenigingen), belangengroepen en vanuit individuele stakeholders is een vertegenwoordiging gekozen voor in de Regiegroep. Elke vertegenwoordiger staat in contact met de eigen achterban, haalt vragen op en legt dit ter bespreking voor aan de Regiegroep. De Regiegroep Nieuw Bergen heeft één voorzitter aangesteld die tevens de vertegenwoordiger en eerste aanspreekpunt is voor SDK Vastgoed.

De Regiegroep is op 17 februari 2018 gevormd en overlegt vanaf dat moment elke eerste donderdag van de maand. Elk lid van de Regiegroep vertegenwoordigt een achterban. Op de site van de Regiegroep (<https://sites.google.com/view/regieoverlegnieuwbergen>) staat welk deel ieder lid vertegenwoordigd, zie afbeelding 1. De site is openbaar, de agenda's en notulen van de overleggen worden hier geplaatst.

In de periode vanaf 6 maart 2018 heeft SDK Vastgoed met de Regiegroep en de gemeentelijke ambtenaren veelvuldig en intensief contact gehad om de eerste fase, de bestemmingsplanwijziging, voor te bereiden. Inmiddels is de bestemmingsplanwijziging gereed en naar tevredenheid van de Regiegroep afgerond.

Middels deze aanpak is buurtparticipatie duurzaam geborgd in de ontwikkeling het project Nieuw Bergen. De opzet van een Regiegroep werkt, het proces is duurzaam, onafhankelijk en functioneel voor alle ontwikkelfases die het project Nieuw Bergen moet doorlopen.

Als bijlage 15 opgenomen een memo terzake de buurtparticipatie.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven gepubliceerd.

Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om de digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 25 zienswijzen ingediend. Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de zienswijzen wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)'. Deze nota van zienswijzen is als bijlage 16 opgenomen bij de toelichting.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Behoeftetoets commerciële functies
Bijlage 2	Onderzoek bomen
Bijlage 3	Onderzoek windhinder
Bijlage 4	Bezonningsdiagram
Bijlage 5	Verkeersonderzoek Nieuw Bergen
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek brandweerkazerne en school(terrein)
Bijlage 8	Notitie luchtkwaliteit Aveco de Bondt
Bijlage 9	Verkennend bodemonderzoek 2017
Bijlage 10	Quickscan flora en fauna Aveco de Bondt
Bijlage 11	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 12	Nader onderzoek huismus, vleermuizen en iepenpage
Bijlage 13	Vormvrije MER beoordeling
Bijlage 14	Watertoets ontwikkeling Aveco de Bondt
Bijlage 15	Memo buurtparticipatie
Bijlage 16	Nota van zienswijzen VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)

**Deze bijlagen zijn te raadplegen op de landelijke website
www.ruimtelijkeplannen.nl**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan VI De Bergen (Deken van Somerenstraat), identificatienummer NL.IMRO.0772.80333-0301 van de gemeente Eindhoven;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een vrij beroep, dat in of bij een woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Bijvoorbeeld gastouderopvang; detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis; of het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf. Onder vrije beroepen worden verstaan: (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, sociaal-maatschappelijke, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.6 actualisatie nota parkeernormen 2019:

Parkeernormen gepubliceerd op 3 oktober 2019 (gemeenteblad van Eindhoven 2019, nummer 240213) en in werking getreden op 4 oktober 2019;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bestaande situatie:

bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning;

bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.9 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.12 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke, of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en ondergrondse bouwlagen en met uitsluiting van dakopbouw en/of zolder.

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.17 bruto vloeroppervlak (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt ten behoeve van de in het plan opgenomen functies detailhandel, horeca en dienstverlening, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijk;

1.18 café:

horeca, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

1.19 cafetaria/snackbar/afhaalservice:

een bedrijf gericht op het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt ook begrepen internetwinkel/webwinkel en afhaalpunten;

1.22 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.23 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A) (in geval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.24 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw dat, op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.27 horeca:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.28 huishouden:

een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is, die duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.29 internetwinkel:

Internetwinkels worden in het kader van dit bestemmingsplan aangemerkt als een specifieke vorm van detailhandel waarbij:

- de transactie via internet of andere media tot stand komt, en;
- de goederen ter plaatse kunnen worden afgehaald, en/of;
- de goederen ter plaatse kunnen worden afgerekend, en/of;
- de goederen ter plaatse kunnen worden bekeken of geprobeerd.

1.30 kamerverhuur:

woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die onzelfstandige woonruimte;

1.31 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor het bestuurlijk/ambtelijk of bedrijfsmatig uitoefenen van juridische, financiële, administratieve en naar de aard daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, zoals sociaal wetenschappelijke onderzoek of een architectenbureau;

1.32 koffie-/theehuis:

een bedrijf gericht op het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

1.33 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten;

1.34 lunchroom:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet-alcoholische dranken;

1.35 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en daarbij behorende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar bestuur. Onder maatschappelijke voorzieningen zijn tevens begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang;

1.36 nutsvoorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals: voorzieningen / installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.;

1.37 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.38 peil:

0.30 m boven de kruin van de weg;

1.39 restaurant:

een bedrijf uitsluitend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken;

1.40 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 voorkeursgrenswaarde:

de toelaatbare waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.42 water:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit (zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen etc.);

1.44 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 442), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

1.45 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. Een woonwagen wordt niet tot een woning gerekend;

1.46 woongebouw:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.47 wijzigen van de gebruiksfunctie:

het feitelijk wijzigen van de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen, waarbij geen sprake is van omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

2.2 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, installatieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt de overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, gevelisolatie, ventilatiekanalen, schoorstenen, reclameaanduidingen, luifels, erkers, balkons en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. horecabedrijven behorende tot de categorie 1 zoals aangegeven in de als **Bijlage 1** opgenomen Lijst van horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';

met de daarbij behorende:

- e. wegen, straten, paden en overige verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. tuinen, dakterrassen, erven;
- h. bovengrondse parkeervoorzieningen;
- i. ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- l. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- m. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.1.2 Nadere detaillering bestemming

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 242;
- b. een woning niet mag worden gewijzigd naar twee of meer woningen;
- c. kamerverhuur is niet toegestaan, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- d. het vloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep bedraagt maximaal 50 m²;
- e. detailhandel, horecabedrijf en dienstverlening zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van maximum 1.850 m²;
- f. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel bedraagt maximaal 675 m², met dien verstande dat het maximum bruto vloeroppervlak per detailhandelsvestiging 350 m² is;
- g. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van horecabedrijf bedraagt maximaal 1.100 m²; met dien verstande dat het maximum bruto vloeroppervlak per horecabedrijf 450 m² is;
- h. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van dienstverlening bedraagt maximaal 1.100 m², met dien verstande dat het maximum bruto vloeroppervlak per vestiging voor dienstverlening 350 m² is;
- i. perifere detailhandel en supermarkten zijn uitgesloten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van ondergrondse

- parkeervoorzieningen, die ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt :
 - 1. binnen het bouwvlak de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
 - 2. buiten het bouwvlak ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen 2 meter;
 - c. de maximum goothoogte wordt bepaald door de maximum bouwhoogte in combinatie met de toegestane dakhelling zoals bepaald in sub d, met in achtneming van de hoogtematen, gemeten in meters boven peil, zoals aangegeven in **Bijlage 2**, alwaar ter plaatse van de aangepijlde hoekpunten de goothoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogtematen;
 - d. de dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 60° tenzij in de bestaande situatie sprake is van een andere dakvorm, in welk geval de bestaande dakhelling is toegestaan;
 - e. de verticale diepte van een ondergrondse parkeergarage mag bestaan uit maximaal 2 bouwlagen;
 - f. bouwen met een bouwhoogte van 30 meter of meer is alleen toegestaan, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een onderzoek naar windhinder en windgevaar overlegt. Dit onderzoek moet naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate inzicht bieden in de mogelijke gevolgen voor het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving, alsmede de eventueel daar uit voortvloeiende te treffen maatregelen en voorzieningen. Burgemeester en wethouders zijn ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar bevoegd nadere eisen te stellen ten behoeve van het realiseren van te treffen maatregelen en voorzieningen, zoals die uit voornoemd onderzoek naar voren zijn gekomen;
 - g. in aanvulling op het bepaalde in sub a t/m f geldt voor het bouwen van woningen de volgende regels:
 - 1. woningen mogen slechts worden gebouwd indien voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of wordt gebouwd conform het door burgemeester en wethouders van Eindhoven verleende besluit hogere waarden Wet geluidhinder met de daarbij behorende voorwaarden zoals opgenomen in **Bijlage 3**;
 - 2. het bepaalde onder 1. is niet van toepassing indien de geluidbelaste gevel als dove gevel wordt uitgevoerd.

3.2.2 Nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn is 1 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn is 2 m;
- c. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten is 10 m;
- d. de maximumbouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.1 sub c, en tevens horecabedrijven toestaan die niet worden vermeld onder categorie 1 in de 'Lijst van horeca-activiteiten' en/of worden vermeld in een hogere categorie doch die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met horecabedrijven die zijn genoemd onder categorie 1 van voornoemde lijst.

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

3.5.1 Slopen

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor de activiteit slopen) ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de naar de openbare weg gekeerde gevels of geveldelen van bouwwerken te slopen of te wijzigen, waarbij het wijzigen, het aantasten of vernietigen hiervan wordt gelijkgesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.5.1. is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden :

- c. die het normale beheer en onderhoud betreffen;
- d. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan reeds een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen was verleend.

3.5.3 Toelaatbaarheid

- a. bij de aanvraag om vergunning voor het wijzigen of geheel of gedeeltelijk slopen dient een bouwhistorisch onderzoek te worden overgelegd.
- b. uit het onderzoek als bedoeld onder sub a volgt dat de cultuurhistorische waarden of de ruimtelijke en visuele karakteristiek van de gevels c.q. gebouwen en de gebouwde omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast.
- c. vooraf advies is gevraagd van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
- b. de bepalingen van deze bestemming hebben, bij strijdigheid met de andere daar voorkomende bestemmingen, voorrang.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwverbod

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mits:

- a. dit in overeenstemming is met de ter plaatse geldende bestemming; en
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met de oprichting van het bouwwerk waarvoor afwijking wordt gevraagd geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; en/of,
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; en/of,
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Werk en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee

- verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreden van dit bestemmingsplan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. de in lid 4.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.
- b. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de aanlegvergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.
- c. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de cultuurhistorische waarden, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de maximum hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 10 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen 2 m is;
- c. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten 20 m is.
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt overschreden met maximaal 20 cm ten behoeve van gevelisolatie om energie te besparen;
- e. de regels ten aanzien van de realisatie van gebouwen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie en toestaan dat de maximum oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 100 m².

Artikel 7 Overige regels

7.1 Parkeren

7.1.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels actualisatie nota parkeernormen 2019 wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- b. voor zover de overgangsregeling van de beleidsregels zoals bedoeld onder sub a van toepassing zijn, bedraagt het maximaal aantal parkeerplaatsen 167;
- c. als de onder sub a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

7.1.2 Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.1 indien:

- a. uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- b. het voldoen aan de in lid 7.1.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

7.1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 7.1.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

7.2 Waterberging

7.2.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid.
- b. de inhoud van de waterberging en de omvang van de andere maatregelen worden vastgesteld overeenkomstig hoofdstuk 5.5.1 van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 (GRP 2019-2022);
- c. als de onder sub b. bedoelde (beleids)regeling worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1 met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 8.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 8.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als : Regels van het bestemmingsplan “VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)”

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van horeca-activiteiten

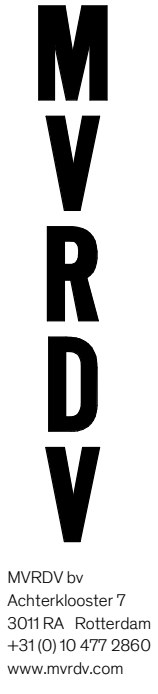
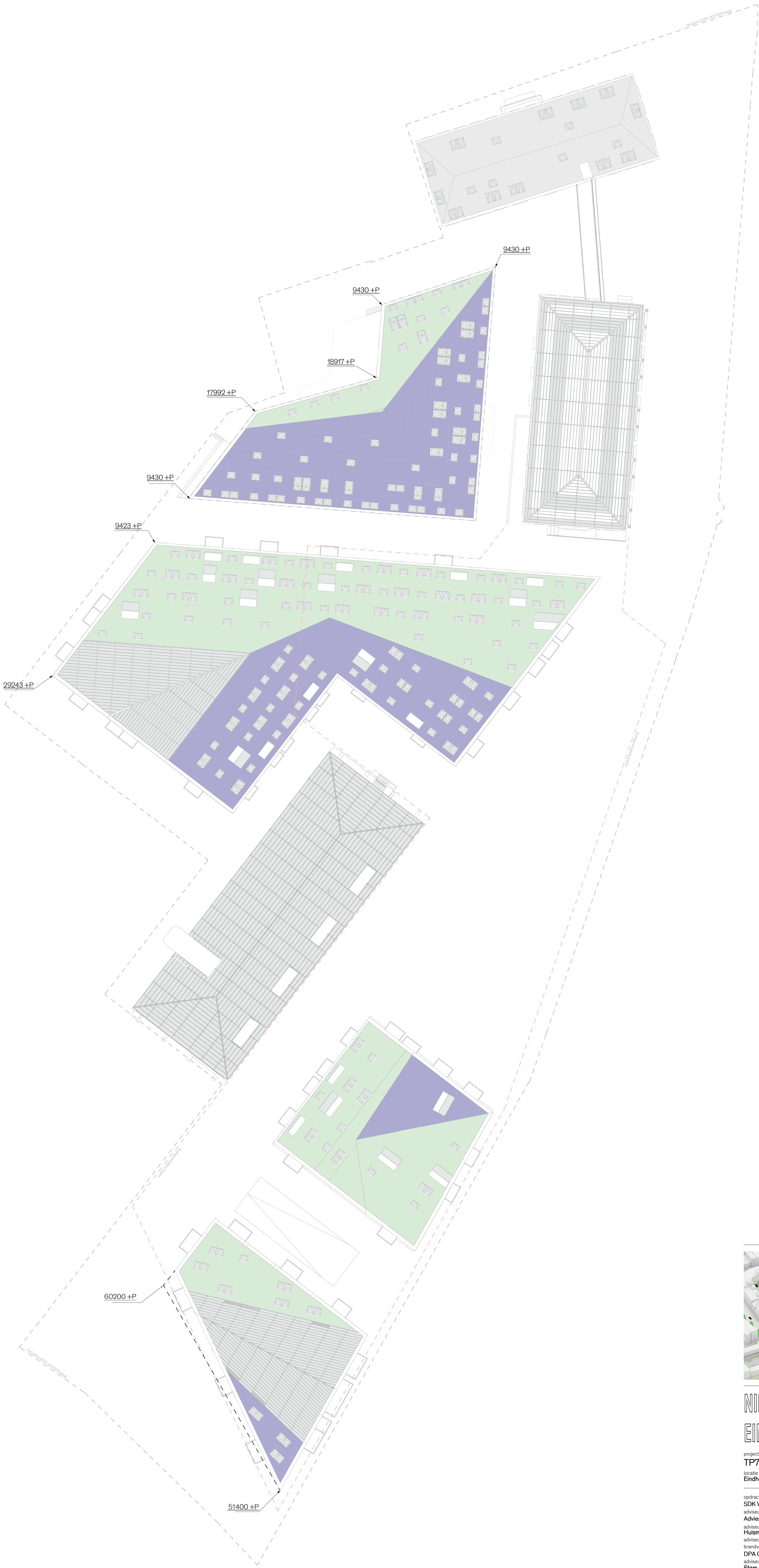
Bijlage 1

Lijst van horeca-activiteiten

Lijst van horeca-activiteiten

<u>Categorie</u>	<u>Omschrijving / Typologie</u>	<u>Horeca subcategorie</u>
1.	Maaltijdverstrekkers:	
	cafeteria, snackbar, automatieken	1a
	lunchroom, ijssalons, kiosk	1a
	pannenkoekenhuis, shoarmazaak, poffertjeszaak creperie	1a
	restaurant	1b
2.	Drankverstrekkers	
	café, bar, nachtclub	2a
	tearoom, koffiehuis	2b
3.	Multifunctioneel horecabedrijf	3
4.	Vermaak, ontspanning en discotheken	
	snooker- of biljartcentrum	4a
	casino of amusementhal	4a
	bowling- of kegelcentrum, lasergamecentrum	4a
	bioscoop	4a
	discotheek, dancing	4b
5.	Logiesverstrekkend	
	hotel	5
	motel	5
	pension	5
6.	Ontmoetingscentra / Maatschappelijke instellingen	6

Bijlage 2 Weergave goothoogten

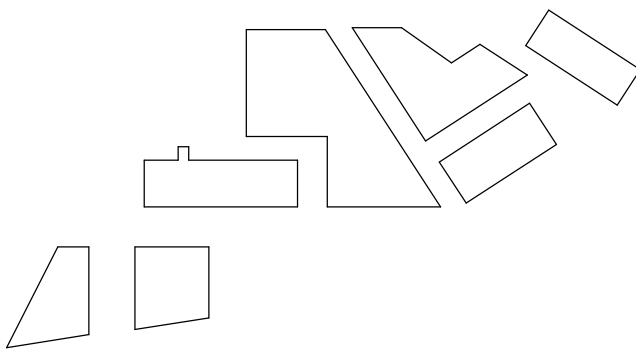


NIEUW BERGEN EINDHOVEN

projectnummer
TP744A

projectomschrijving
Nieuw Bergen

opdrachtgever
SDK Vastgoed bv
adviseur constructies
Adviesbureau Tielemans
adviseur installaties
Huisman & Van Muijen
adviseur bouwtechnica/
brandveiligheid
DPA Cauberg-Huygen
adviseur bouwkosten
Stam + De Koning



onderwerp Dakaanzicht hoogtes	gelekend Author	gecontroleerd Checker	status VO	formaat A0
tekeningsnummer TP744A - 001	datum 30-08-2019 revisiedatum	fase VO revisie	status VO revisie	formaat A0

Bijlage 3 Besluit hogere waarden wet geluidhinder



Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven

stelt in het kader van de Wet geluidhinder een hogere geluidbelasting vast ten gevolge van het wegverkeer op de Edenstraat en Grote Berg voor het bouwplan Nieuw Bergen binnen de zones van deze wegen.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft tot doel dat er geen nieuwe geluidhindersituaties ontstaan. Dat wordt bereikt door van te voren de maximale geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies vast te leggen. Geluidgevoelige functies zijn onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen.

Uitgangspunt van de Wet geluidhinder is dat de geluidbelasting van de gevel door het wegverkeer de 48 decibel (eenheid van geluidsintensiteit, hierna dB) niet te boven gaat. Dit is de ideale situatie. Deze 48 dB wordt de voorkeursgrenswaarde genoemd. Dat wil niet zeggen dat onder dit niveau geen geluid op de gevel komt, maar geluid onder deze voorkeursgrenswaarde achten we aanvaardbaar. Dit omdat dit geluidniveau voor verreweg de meeste mensen niet hinderlijk is en geen overlast geeft. Omdat gevels en ramen geluidwerend zijn is de geluidbelasting in gebouwen altijd lager. Het is helaas niet mogelijk om overal de geluidbelasting terug te brengen tot onder de 48 dB.

Uit het onderzoek 'Nieuw Bergen te Eindhoven; akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' van adviesbureau DPA Cauberg-Huygen, rapportnummer 04126-25508-06, d.d. 8 juni 2018, blijkt dat met betrekking tot het wegverkeerslawaaï sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het verkeer op de Edenstraat en Grote Berg leidt tot een maximale geluidbelasting van 61 dB.

Alle appartementen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB vanwege het wegverkeer beschikken over een geluidluwe gevel, daarom kunnen hogere waarden worden verleend.



Besluit geluidhinder

In de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de gemeentelijke beleidsnota Hogere Waarden Beleid Geluid is aangegeven wanneer het college van burgemeester en wethouders een hogere geluidbelasting op de gevel kan vaststellen.

Dit nadat eerst goed is onderzocht is of iets te doen is:

- aan de bron (het aantal auto's);
- in het gebied tussen de weg en de nieuwe bebouwing, zoals een geluidscherm;
- aan het gebouw.

Ad 1

Het aantal auto's op de Edenstraat of Grote Berg zodanig beperken dat de geluidbelasting niet boven de 48 dB komt is praktisch niet mogelijk, gezien de functie die deze wegen in het Eindhovense wegennet vervullen. Het toepassen van een geluidreducerend wegdek leidt niet tot een relevante verlaging van de geluidbelasting.

Ad 2

Het plaatsen van geluidschermen langs de Edenstraat of Grote Berg is uit stedenbouwkundige overwegingen ongewenst.

Ad 3

Het is mogelijk en noodzakelijk om de woningen voor geluid extra te isoleren, zodat er geen sprake is van geluidsoverlast in de woningen. Met isolatie bedoelen we extra dik glas, een goede naad- en kierdichting, ventilatieroosters die het geluid goed tegen houden en in sommige gevallen dakisolatie.

Conclusie

Het is niet goed mogelijk om maatregelen te treffen die zorgen voor een lagere geluidbelasting op de gevels. Dat betekent dat de nieuwe woningen extra worden geïsoleerd.

Zienswijzen

Het ontwerp besluit tot het vaststellen van hogere waarden heeft ter inzage gelegen van 30 januari 2020 tot en met 11 maart 2020 en er zijn geen zienswijzen ingediend.



Besluit:

1. Als hogere grenswaarde voor de geprojecteerde woningen in het bouwplan 'Nieuw Bergen' in de zones van de Edenstraat en Grote Berg (kadastraal bekend Gemeente Eindhoven, sectie D, nr. 2426, 3226, 3771 (gedeeltelijk), 3775, 3776, 3777 en Gemeente Gestel, sectie C, nr. 5028 (gedeeltelijk) en 5029) de waarden vast te stellen, zoals die gedetailleerd staan weergegeven in het onderzoek 'Nieuw Bergen te Eindhoven; akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai' van adviesbureau DPA Cauberg-Huygen, rapportnummer 04126-25508-06, d.d. 8 juni 2018. Een tabel met hogere waarde per waarneempunt is als bijlage onder dit besluit toegevoegd.
2. Aan dit besluit als voorwaarde te verbinden dat voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB ten gevolge van het wegverkeer een geluidsluwe zijde aanwezig is.

Eindhoven, 26 maart 2020

Burgemeester en wethouders van gemeente Eindhoven
namens hen,

S.M. Beekman
Hoofd sector Ruimtelijke Expertise

**Bijlage Hogere waarde Wegverkeerslawaai per waarneempunt****Edenstraat**

Hoogte [m]	Hogere waarde wegverkeerslawaai [dB]						
	01-01	01-02	01-03	01-04	01-05	02-08	03-12
5.5	52	56	58	53	50		
8.5	52	57	58	54	51		
11.5	52	56	58	53	51		
14.5	52	56	58	53	51		
17.5	52	56	57	53	51		50
20.5	52	56	57	53	51		
23.5	52	57	57	53	51	49	
26.5	52	55	56	52	51		
29.5	52	55	55	52	51		
32.5	52	54	55	51	51		
35.5	52	54	54	51	50		
38.5	51	54	54	50	50		
41.5	51	54	54	50	49		
44.5	51	53	53	50	49		
47.5	51	53	53	50	49		
50.5				49			

Grote Berg

Hoogte [m]	Hogere waarde wegverkeerslawaai [dB]						
	07-01	07-02	07-03	07-04	07-05	07-06	
5.0	60	61	60	60	56	54	
9.5	60	60	60	60	56	54	
14.0	59	59	59	59	55	54	