



Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)

Inleiding

Voor de herontwikkeling van de locatie aan de Deken van Somerenstraat is een tender uitgeschreven. SDK Vastgoed heeft deze in 2017 gewonnen met hun plan Nieuw Bergen. Het plan bestaat uit maximaal 242 gestapelde woningen en 1.850 m² aan commerciële functies op de begane grond. Bestaande bebouwing wordt deels getransformeerd. Daarnaast vindt nieuwbouw plaats. Het parkeren wordt ondergronds opgelost. Door een aantrekkelijk woonmilieu en verblijfsklimaat te realiseren, zorgt deze herontwikkeling voor een opwaardering van de locatie en een actief en dynamisch district met een unieke uitstraling in Eindhoven en omgeving.

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

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

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



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

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Het bieden van een planologisch kader voor het realiseren van 242 woningen en 1.850 m² commerciële voorzieningen.

Voorstel

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

Argumenten

1.1. Reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk verklaren.

Van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de ingebrachte zienswijzen binnen de gestelde wettelijke termijn zijn ontvangen.

2.1 De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard.

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



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

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80333-0301> Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

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

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

Kanttekeningen

3.1 Het bestemmingsplan loopt vooruit op de in voorbereiding zijnde verdichtingsvisie

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

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

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

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

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



- Eindhoven heeft een enorme behoefte aan nieuwbouwwoningen. Verdichten van de binnenstad is één van de oplossingen.
- Eindhoven is aan het veranderen van een moderne, ambitieuze provinciestad naar een internationale, toonaangevende stad. Onze stad groeit meer en meer uit als het hart van Brainport Eindhoven, met een belangrijk rol voor de binnenstad. Hoogbouw is van belang om te kunnen groeien. Het biedt meer ruimte voor extra woningen, zorgt voor meer reuring en meer kwaliteit. Meer kwaliteit bereiken we door levendige en aantrekkelijke 'plinten' (begane grond van gebouwen), groene (binnen)plaatsen, uitstekende architectuur en aandacht voor duurzaamheid. Daarom is de verdichtingsvisie in voorbereiding.
- Op deze locatie is in 2017 een tender uitgeschreven voor herontwikkeling van deze locatie waarbij ingezet werd op een kwaliteitssprong, verdichting en veraangenaming van het centrumgebied, profilering van De Bergen als een dynamisch district en de stad zichtbaar vorm geven met betrekking tot de stedelijke ambities.
- Het huidige hoogbouwbeleid voor de 'Binnenstad plus' is niet meer toereikend. Het beleid uit 2008 past niet meer geheel binnen de ambitie van de gemeente ten aanzien van verdichting en hoogstedelijk wonen.
- Dit bestemmingsplan past binnen de in voorbereiding zijnde verdichtingsvisie. De Bergen maakt onderdeel uit van de 'Binnenstad plus'. Het plan realiseert een aantrekkelijk woonmilieu en verblijfsklimaat. Het anticipeert - door de toepassing van circa 1200 m² groen op maaiveld circa 2000 m² groene daken - op een groener centrum. Deze herontwikkeling zorgt voor een opwaardering van de locatie en een actief en dynamisch district met een unieke uitstraling in Eindhoven en omgeving.
- De realisatie van 242 woningen en 1.850 m² commerciële voorzieningen is gekoppeld aan de financiële haalbaarheid voor zowel de gemeente Eindhoven als initiatiefnemer. Indien SDK Vastgoed moet muteren in zijn ontwerp zal dit de haalbaarheid van het project onder druk zetten voor zowel de gemeente als SDK Vastgoed.

Kosten

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

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 'VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)';
- Ingekomen zienswijzen;
- Nota van zienswijzen - bestemmingsplan 'VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)';

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

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ;
overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'VI De bergen (Deken van Somerenstraat)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 5 december 2019 tot en met woensdag 15 januari 2020 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van 25 indieners een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'nota van zienswijzen VI De Bergen (Deken van Somerenstraat)' deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad afwijkt van het bestaande hoogbouwbeleid om de redenen zoals genoemd in het raadsvoorstel;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit , dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en Herstelwet;

besluit:

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



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

, voorzitter.

, griffier.