



Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Strijp R

Inleiding

Het bestemmingsplan Strijp R maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk op het voormalig Philips bedrijventerrein Strijp R. Het bestemmingsplan is voorafgegaan door het Masterplan Drents Dorp. Dit Masterplan is vastgesteld door uw raad in 2008. Hierin is de keuze gemaakt om aansluitend op de woningbouw in Drents Dorp dit gebied te herontwikkelen met woningen. Daarnaast is een Beeldkwaliteitsplan voor het gebied opgesteld. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 7 oktober 2009 positief geadviseerd over het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan heeft de inspraakprocedure. Het Beeldkwaliteitsplan heeft van 26 november tot en met 8 januari 2010 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend. Het Beeldkwaliteitsplan is op 20 april 2010 door uw raad reeds vastgesteld.

Het (ontwerp-)bestemmingsplan is digitaal vormgegeven en ingericht overeenkomstig de daartoe geldende wettelijke voorschriften. Ook is het ontwerpplan langs elektronische weg bekendgemaakt, beschikbaar gesteld en ter inzage gelegd. Van de gelegenheid om zienswijzen in te brengen is gebruik gemaakt door naastgelegen bedrijven op Strijp T (Draka, Smurfit en DutchAero), de heer van Vliet en de heer Lindeman.

Doelstelling

Het beschikken over een actueel bestemmingsplan om tot verwezenlijking de gewenste ruimtelijke/stedenbouwkundige ontwikkeling te kunnen overgaan. Immers ontwikkelingen en bouwplannen dienen aan beide te worden getoetst. Het bestemmingsplan in combinatie met het Beeldkwaliteitsplan (vastgesteld op 20 april 2010) is dan ook het (juridische) instrument bij uitstek, om gedurende de planperiode (10 jaren) ontwikkelingen mogelijk te maken

Voorstel

1. reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van Draka, Smurfit en Dutch Aero en de zienswijze van de heer van Vliet overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de



- nota van zienswijzen op onderdelen gegrond te verklaren en de toelichting aanpassen;
3. voor het overige de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
 4. het bestemmingsplan Strijp R bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80019.-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal ongewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie juli 2010;
 5. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 5. genoemde bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
 6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1. De reclamanten kunnen in hun zienswijze worden ontvangen.

Van 15 april tot en met 26 mei 2010 stond voor iedereen de gelegenheid open om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. In deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend door:

1. Stibbe, Postbus 75640, Amsterdam, namens: Draka Comteq Fibre B.V., DutchAero B.V. en Smurfit Kappa Rapid Corr Eindhoven B.V, brief van 21 mei 2010, ontvangen 22 mei 2010
2. De heer C. van Vliet, Groenlostraat 29, 5054 EA Eindhoven, brief van 20 april 2010, ontvangen 26 mei 2010.
3. De heer L. Lindeman, Boutenslaan 54, 5615 KT Eindhoven, brief van 10 mei 2010, ontvangen op 18 mei 2010.

Vooraleer tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze kan worden overgegaan dient eerst te worden vastgesteld of de indieners ervan in hun zienswijze kunnen worden ontvangen. Dit laatste is hier het geval, omdat de zienswijzen binnen de gestelde wettelijke termijn zijn ingediend.

2. De ingebrachte zienswijzen worden om inhoudelijke redenen deels gegrond geacht.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in een aparte zienswijzennota. Voor de overwegingen met betrekking de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzen. Er is echter één onderdeel, waarin een nadrukkelijke afweging gemaakt wordt. Dit onderdeel wordt hieronder nader toegelicht. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van 500 tot maximaal 630 woningen. De bedrijven Draka, Smurfit en DutchAero op het naastgelegen bedrijventerrein Strijp T zijn van mening dat door de komst van deze nieuwe woningen hun uitbreidingsruimte afneemt. Deze constatering is deels juist. De uitbreidingsruimte van de bedrijven is deels al beperkt vanwege de woningen aan de



Bezuidenhoutseweg, ten noorden van Strijp T. Strijp R ligt ten westen van de huidige bedrijven op Strijp T. De bedrijven krijgen te maken met een nieuwe beperking in westelijke richting. In de toelichting is aan dit aspect onvoldoende aandacht besteed.

Verder heeft de ligging van de nieuwe woningen naast het bedrijventerrein tot gevolg dat het woon- en leefklimaat van de woningen mede beïnvloed wordt door de bedrijven. Voor wat betreft geluid vindt een overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarden en ontheffingswaarden voor wat betreft de bebouwing aan de Zwaanstraat. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door 3 bronnen: het spoor ten oosten van Strijp R, het wegverkeer en het geluid van de bedrijven op Strijp T. Er ligt weliswaar geen zone industrielawaai over Strijp R, maar met de bedrijven moet in het kader van een goed woon- en leefklimaat wel degelijk rekening worden gehouden.

Dit probleem wordt opgelost door de woongebouwen aan de Zwaanstraat uit te voeren in minimaal 3 bouwlagen en te voorzien van een dove gevel. Op deze manier ontstaat binnen de woningen een binnenwaarde die voldoet aan de wettelijke eisen en wordt het achtergelegen woongebied afgeschermd van de geluidsbronnen.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Strijp R wordt expliciet de afweging gemaakt om woningbouw op relatief korte afstand van het bedrijventerrein Strijp T mogelijk te maken en aan de Zwaanstraat gesloten bebouwing met een minimale hoogte van 9 meter te realiseren.

Het is van belang om een passende functie te geven aan dit voormalig bedrijventerrein. Voor Drents dorp is het belangrijk dat er woningen toegevoegd worden. Drents Dorp kampt met vergrijzing en een éézijdige woningvoorraad, namelijk huurwoningen voornamelijk in het goedkope segment. De school in Drents dorp heeft hierdoor bijvoorbeeld te kampen met een terugloop in het aantal leerlingen. Op Strijp R komen woningen in diverse woningcategorieën, zowel koop als huur in het duurdere segment.

Verder geldt dat het vertrek van Philips uit het centrum van Eindhoven, maar ook uit dit gebied, de mogelijkheid biedt om deze terreinen te benutten voor andere functies. Voor de stad als geheel biedt deze ruimte ook weer nieuwe mogelijkheden. Voor nieuwe bedrijvigheid geldt dat hiervoor ruimte beschikbaar is op de bedrijventerreinen zoals de High Tech Campus en het Flight Forum. Het sluit goed aan bij de ruimtelijke structuur om Strijp R te benutten voor woningbouw aansluitend op Drents dorp. Vanuit de functionele en ruimtelijke structuur is het gewenst woningen te realiseren naast Strijp T. Met de belangen van de bedrijven is zoveel mogelijk rekening gehouden. Door het nemen van maatregelen in de vorm van een woongebouwen met dove gevel wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd.



3. *De ingebrachte zienswijzen worden voor het overige om inhoudelijke redenen ongegrond geacht.*

Kortheidshalve wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingebrachte zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een reactie.

De huidige argumenten 4 en 5 zijn niet de hoofdzaak waarom we inhoudelijk moeten besluiten om het bestemmingplan vast te stellen. Graag ipv de huidige argumenten 4 en 5 aangeven waarom juist dit bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Suggestie voor tekst:

- 4 *De vaststelling van het bestemmingsplan is noodzakelijk om ontwikkeling van woningen mogelijk te maken op het voormalig philips terrein Strijp R*

Dit bestemmingsplan is een vervolg op het masterplan Drents Dorp. Dit Masterplan is vastgesteld door uw raad in 2008. Hierin is de keuze gemaakt om aansluitend op de woningbouw in Drents Dorp dit gebied te herontwikkelen met woningen. Daarvoor is vaststelling van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

4. *Het bestemmingsplan dient digitaal te worden vastgesteld.*

Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld. De toelichting wordt weliswaar aangepast naar aanleiding van de zienswijzen, maar het juridisch kader van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en verbeelding. In de regels en de verbeelding worden geen wijzigingen aangebracht. Vandaar dat sprake is van ongewijzigde vaststelling.

Met ingang van 1 januari 2010 zijn de bij en krachtens de Wet ruimtelijke ordening gestelde digitale verplichtingen ten aanzien van onder andere bestemmingsplannen van kracht. Deze digitale verplichtingen hebben betrekking op vormgeving, inrichting, beschikbaarstelling, bekendmaking en terinzageliggig van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Strijp R" is overeenkomstig deze verplichtingen in procedure gebracht. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestemmingsplan digitaal moet worden vastgelegd en ook zo moet worden vastgesteld. Ook is in het Bro voorgeschreven dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt.

5. *Een volledige analoge versie van het bestemmingsplan moet gelijktijdig worden vastgesteld.*

Op grond van artikel 1.2.3 Bro is dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een volledige verbeelding daarvan op papier te worden vastgesteld. Daarom is ook een analoge versie van het bestemmingsplan met de daarin vervatte wijzigingen ter besluitvorming voorgelegd. Mocht de inhoud van het



digitale en analoge bestemmingsplan aanleiding geven tot een verschil in uitleg dan is de inhoud van het digitale plan beslissend.

6. Wettelijke verplichting tot het nemen van een besluit tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Artikel 6.12 Wro schrijft voor dat uw raad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bouwplan (zoals nader omschreven in artikel 6.2.1 Bro) is voorzien. Wanneer het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd dan kan uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Deze laatste situatie doet zich hier voor omdat met projectontwikkelaar Amvest, als eigenaar van de in het plangebied gelegen gronden, inmiddels een zogenaamde anterieure overeenkomst is gesloten.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Kosten

Met ontwikkelaar Amvest is een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot verrekening van de met de totstandkoming van dit plan door de gemeente gemaakte kosten.

Communicatie

Het vast te stellen bestemmingsplan is te vinden op www.pilotruimtelijkeplannen.nl.

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl. In die bekendmaking wordt aangegeven dat wijzigingen zijn aangebracht en wordt ingegaan op de inhoud ervan en waarop deze betrekking hebben. Voorts wordt vermeld dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking bevat verder informatie over de mogelijkheden om in rechte tegen het vastgestelde bestemmingsplan en/of de aangebrachte wijzigingen op te komen.

Degenen die zienswijzen hebben ingebracht 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

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het (gewijzigde) bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep kan worden



ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag nadat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de Voorzitter te worden afgewacht. In die uitspraak wordt aangegeven of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort.

Evaluatie

Niet van toepassing.

1 Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- a. Bestemmingsplan "Strijp R" bestaande uit verbeelding NL.IMRO.0772.80019-0301.gml, regels en toelichting;
- b. Het ontwerp-bestemmingsplan "Strijp R";
- c. Beeldkwaliteitsplan Strijp R;
- d. Door de gemeente Eindhoven en Amvest getekende anterieure overeenkomst;
- e. De ingediende zienswijzen;
- f. Zienswijzennota.

◇ De bijlagen worden meegestuurd

◆ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerp-raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

E. van Merrienboer, secretaris a.i.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 augustus 2010;

besluit:

1. reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van Draka, Smurfit en Dutch Aero en de zienswijze van de heer van Vliet overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen op onderdelen gegrond te verklaren en de toelichting aanpassen;
3. voor het overige de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan Strijp R bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80019..-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal ongewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie juli 2010;
5. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 5. genoemde bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 oktober 2010.

R. van Gijzel, voorzitter.

J. Verheugt, griffier.

LG10036978