



Raadsnummer 14 R 5948
Inboeknummer
Beslisdatum B&W 12 augustus 2014
Dossiernummer 14.33.603

Raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Lichthoven (The Student Hotel)

Inleiding

Het gebied Lichthoven maakt deel uit van het Stationsgebied. Voor het Stationsgebied is in 2005 door de gemeenteraad een ruimtelijk ontwikkelingsplan vastgesteld. Het gebied dat het eerste zal worden ontwikkeld betreft Lichthoven. Volgens het in 2007 gepresenteerde stedenbouwkundig plan en programma moet dit gebied plaats bieden aan stedelijke bebouwing in de vorm van kantoren, woongebouwen en commerciële voorzieningen (hotel). Dit stedenbouwkundig plan is in 2007 onderwerp geweest van een inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke 'Verordening samenspraak en inspraak'. Lichthoven ligt ten zuiden van het spoor en wordt begrensd door de Dommel, de Stationsweg en het Stationsplein. Er bevinden zich nu nog de bebouwing van het (voormalig) postkantoor en een parkeerterrein. AM Real Estate Development gaat op de plaats van het postkantoor een hotel realiseren. Dit is de eerste fase van de ontwikkelingen in het gebied. Om de bouw van het hotel mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Daarom heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In verband met het in werking treden van de door provinciale staten van Noord-Brabant vastgestelde Verordening Ruimte 2014 is § 3.3.3 van de toelichting gedeeltelijk geactualiseerd. In juridische zin brengt dit geen verandering te weeg in vergelijking met het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan.

- ◆ Wettelijke taak
- ◆ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- ◆ Onvermijdelijk

Doelstelling

Een hotel is in overeenstemming met het voor het gebied Lichthoven vastgestelde ontwikkelingsplan en -programma. Hoewel het een reguliere hotelfunctie betreft zal de exploitatie volgens de ontwikkelaar primair gericht zijn op het bieden van een



logiesfunctie voor langere perioden aan (voornamelijk uit het buitenland afkomstige) studenten, docenten en promovendi. Daarmee wordt voorzien in de behoefte die onder deze doelgroep bestaat. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, kan de omgevingsvergunning voor de bouw van het hotel worden verleend.

Voorstel

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 ambtshalve ten opzichte van het ontwerp de tekst in § 3.3.3 Verordening Ruimte 2012 in de toelichting van het bestemmingsplan te vervangen door onderstaande tekst:

3.3.3 Verordening Ruimte 2014

In de door provinciale staten van Noord-Brabant vastgestelde 'Verordening Ruimte 2014' staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, zijn ontleend aan de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening Ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en vervangt de Verordening Ruimte 2012. Inhoudelijk gezien wijkt de uit 2014 daterende verordening, voor zover het onderhavig plangebied aangaat, niet of nauwelijks af van de van 2012.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte 2014 zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn de hieronder vermelde aspecten uit deze verordening van belang.

Bestaand stedelijk gebied / Regionaal ruimtelijk overleg

Alle gemeentes zijn in stedelijke of landelijke regio's ondergebracht. Binnen zo'n regio (in het zogenoemde 'Regionaal ruimtelijk overleg') maken gemeenten afspraken met elkaar en de provincie over het aantal te bouwen woningen en de oppervlakte van (middel-)zware bedrijventerreinen. Ontwikkelingen dienen te passen binnen de in regionaal verband afgesproken programma's. Verder is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan moet worden verantwoord hoe de uit te geven oppervlakten zich verhouden tot de geraamde uitbreidingsruimte waarover een gemeente beschikt en hoe is omgegaan met intensief of meervoudig ruimtegebruik. Het belang van zorgvuldig ruimtegebruik wordt in de Verordening Ruimte 2014 aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met inachtneming van de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Bovenregionale detailhandels- en leisurevoorzieningen kunnen uitsluitend in de gemeenten 's-Hertogenbosch, Breda, Tilburg, Eindhoven en Helmond worden gevestigd na ontheffing van de gemeenteraden.

Het herontwikkelingsgebied Lichthoven is op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte 2014 aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied - stedelijk



concentratiegebied'. Stedelijke ontwikkelingen dienen in het bestaand stedelijk gebied plaats te vinden. Het herontwikkelingsplan voor Lichthoven voorziet vooralsnog (variant 1) in de bouw van 4 kantoorgebouwen parallel aan het spoor, 3 woongebouwen en 1 hotel langs de Stationsweg. Op de begane grond van het geplande 'The Student Hotel' is in een restaurant voorzien. Om de parkeerbehoefte te kunnen opvangen zal een (deels) ondergrondse parkeergarage worden gebouwd. De voorgestelde herontwikkeling van Lichthoven is op een centrale locatie gelegen in het centrum, nabij een belangrijk openbaar vervoerknooppunt. In paragraaf 3.9 wordt hierop, voor zover het gaat om het 'The Student Hotel', verder ingegaan.

De Ecologische HoofdStructuur (EHS)

De EHS, waarvan de begrenzing is geactualiseerd, heeft tot doel om te komen tot een robuust netwerk van natuurgebieden inclusief de verbindingen daartussen. Gemeenten worden verplicht de op de kaart (behorende bij de Verordening Ruimte) opgenomen EHS goed in hun bestemmingsplannen op te nemen. In de verordening is beschreven hoe deze gebieden moeten worden beschermd. De rivier de Dommel vormt de oostelijke begrenzing van Lichthoven en tezamen met de aangrenzende gronden zijn die in de Verordening Ruimte 2014 niet alleen aangewezen als behorend tot de EHS, maar ook maken die gronden deel uit van het 'zoekgebied voor ecologische verbindingzones' en 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'. Het plan voorziet niet in aantasting van de ecologische kenmerken/waarden van deze strook. De ruimte die gereserveerd moet worden om de EHS gestalte te kunnen geven omvat een strook van 25 meter aan weerszijden (gemeten vanuit het hart van) de Dommel. De Dommel zelf is een waterloop met de functies waternatuur en ecologische verbindingzone. De 1e fase van het plan Lichthoven dat voorziet in de bouw van het 'The Student Hotel' leidt niet tot aantasting van het watersysteem. Ook heeft die fase geen (nadelige) gevolgen voor de functie van waternatuur;

- 4 het bestemmingsplan Lichthoven (The Student Hotel) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772. 80215-0301.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 september 2013 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan **gewijzigd** vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Argumenten

Feiten, cijfers en bronnen en de rolverdeling van gemeente en partners in de stad.

- 1 *De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard*

Van 15 mei 2014 tot en met 25 juni 2014 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 *De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard*
Alle zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de nota van zienswijzen, ongegrond verklaard. Dit leidt niet tot wijzigingen van de regels van het bestemmingsplan en/of de verbeelding van het bestemmingsplan.
- 3 *De raad dient ambtshalve §3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*
In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. Verder is bepaald dat een bestemmingsplan 'vergezeld gaat' van een toelichting. § 3.3.3 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan gaat in op de provinciale Verordening Ruimte 2012. Inmiddels is deze verordening herzien en in werking getreden. Dit noopt tot actualisering van deze paragraaf. Overigens heeft deze verandering in de toelichting van het bestemmingsplan niet tot gevolg dat sprake is van wijziging van de bestemming of regels. De toelichting maakt namelijk in formele zin geen deel uit van het bestemmingsplan.
- 4 *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.0772.80215-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.
- 5 *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. In dit geval is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst afgesloten zodat er geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd. Ook overigens zijn er geen redenen om te veronderstellen dat de economische uitvoerbaarheid onder druk komt te staan.
- 6 *De raad dient het groepsrisico te verantwoorden.*
Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen verantwoord te worden. Deze verantwoording is



opgenomen in paragraaf 4.5.6. van de toelichting van het bestemmingsplan waarnaar kortheidshalve verwezen wordt.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. 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.

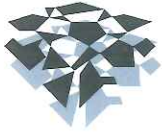
Planning en uitvoering

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 voorzitter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de Voorzitter 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 Lichthoven (The Student Hotel);
- ♦ raadsvoorstel;
- ♦ ontwerp-raadsbesluit;
- ♦ nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Lichthoven (The Student Hotel);
- ♦ ingekomen zienswijzen.

◇ 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,

, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 augustus 2014;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan Lichthoven (The Student Hotel), 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 15 mei 2014 tot en met woensdag 25 juni 2014 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van 9 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 behorende bij het bestemmingsplan Lichthoven (The Student Hotel) deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijziging van § 3.3.3 in de toelichting van het bestemmingsplan onderschrijft;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen overeenkomstig de gemeentelijke standpunten als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. ambtshalve ten opzichte van het ontwerp, de tekst in § 3.3.3 Verordening Ruimte 2012 in de toelichting van het bestemmingsplan te vervangen door onderstaande tekst:

3.3.3 Verordening Ruimte 2014



In de door provinciale staten van Noord-Brabant vastgestelde 'Verordening Ruimte 2014' staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, zijn ontleend aan de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening Ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en vervangt de Verordening Ruimte 2012. Inhoudelijk gezien wijkt de uit 2014 daterende verordening, voor zover het onderhavig plangebied aangaat, niet of nauwelijks af van de van 2012.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte 2014 zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn de hieronder vermelde aspecten uit deze verordening van belang.

Bestaand stedelijk gebied / Regionaal ruimtelijk overleg

Alle gemeentes zijn in stedelijke of landelijke regio's ondergebracht. Binnen zo'n regio (in het zogenoemde 'Regionaal ruimtelijk overleg') maken gemeenten afspraken met elkaar en de provincie over het aantal te bouwen woningen en de oppervlakte van (middel-)zware bedrijventerreinen. Ontwikkelingen dienen te passen binnen de in regionaal verband afgesproken programma's. Verder is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan moet worden verantwoord hoe de uit te geven oppervlakten zich verhouden tot de geraamde uitbreidingsruimte waarover een gemeente beschikt en hoe is omgegaan met intensief of meervoudig ruimtegebruik. Het belang van zorgvuldig ruimtegebruik wordt in de Verordening Ruimte 2014 aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met inachtneming van de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Bovenregionale detailhandels- en leisurevoorzieningen kunnen uitsluitend in de gemeenten 's-Hertogenbosch, Breda, Tilburg, Eindhoven en Helmond worden gevestigd na ontheffing van de gemeenteraden.

Het herontwikkelingsgebied Lichthoven is op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte 2014 aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied'. Stedelijke ontwikkelingen dienen in het bestaand stedelijk gebied plaats te vinden. Het herontwikkelingsplan voor Lichthoven voorziet voorsnog (variant 1) in de bouw van 4 kantoorgebouwen parallel aan het spoor, 3 woongebouwen en 1 hotel langs de Stationsweg. Op de begane grond van het geplande 'The Student Hotel' is in een restaurant voorzien. Om de parkeerbehoefte te kunnen opvangen zal een (deels) ondergrondse parkeergarage worden gebouwd. De voorgestelde herontwikkeling van Lichthoven is op een centrale locatie gelegen in het centrum, nabij een belangrijk openbaar vervoerknooppunt. In paragraaf 3.9 wordt hierop, voor zover het gaat om het 'The Student Hotel', verder ingegaan.

De Ecologische HoofdStructuur (EHS)

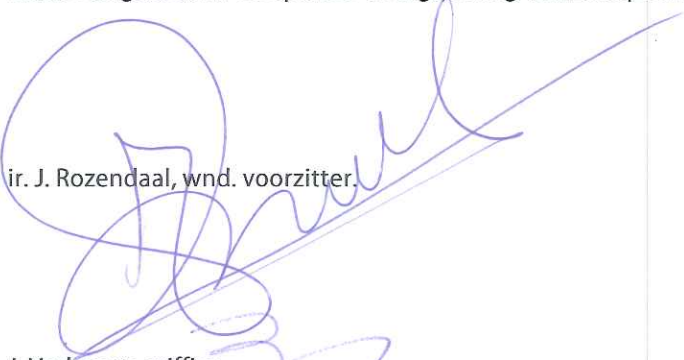
De EHS, waarvan de begrenzing is geactualiseerd, heeft tot doel om te komen tot een robuust netwerk van natuurgebieden inclusief de verbindingen daartussen. Gemeenten worden verplicht de op de kaart (behorende bij de Verordening Ruimte) opgenomen EHS goed in hun bestemmingsplannen op te nemen. In de verordening is beschreven hoe deze gebieden moeten worden beschermd. De rivier de Dommel vormt de oostelijke begrenzing van Lichthoven en tezamen met

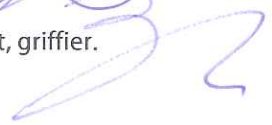


de aangrenzende gronden zijn die in de Verordening Ruimte 2014 niet alleen aangewezen als behorend tot de EHS, maar ook maken die gronden deel uit van het 'zoekgebied voor ecologische verbindingzones' en 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'. Het plan voorziet niet in aantasting van de ecologische kenmerken/waarden van deze strook. De ruimte die gereserveerd moet worden om de EHS gestalte te kunnen geven omvat een strook van 25 meter aan weerszijden (gemeten vanuit het hart van) de Dommel. De Dommel zelf is een waterloop met de functies waternatuur en ecologische verbindingzone. De 1e fase van het plan Lichthoven dat voorziet in de bouw van het 'The Student Hotel' leidt niet tot aantasting van het watersysteem. Ook heeft die fase geen (nadelige) gevolgen voor de functie van waternatuur;

4. het bestemmingsplan Lichthoven (The Student Hotel) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772. 80215-0301.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 september 2013 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan **ongewijzigd** vast te stellen;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 september 2014.


ir. J. Rozendaal, wnd. voorzitter.


J. Verheugt, griffier.

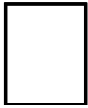


gemeente Eindhoven

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan 'Lichthoven (The Student Hotel)'

Sector ORVM, afdeling Stedenbouw
29 juli 2014



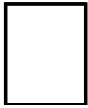
Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan 'Lichthoven (The Student Hotel)'.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken met ingang van donderdag 15 mei 2014 tot en met woensdag 25 juni 2014 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 daartegen een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven van 14 mei 2014 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerp-bestemmingsplan via de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 9 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn in deze notitie van een gemeentelijk standpunt voorzien.



Hoofdstuk 2 Zienswijzen

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

1. Eén bewoner van de Stationsweg, d.d. 10 juni 2014, ontvangen 13 juni 2014;
2. Eén bewoner van de Stationsweg, d.d. 12 juni 2014, ontvangen 20 juni 2014;
3. Eén bewoner van de Stationsweg, d.d. 16 juni 2014, ontvangen 20 juni 2014;
4. Eén bewoner van de Stationsweg, d.d. 20 juni 2014, ontvangen 26 juni 2014;
5. Eén bewoner van het Stationsplein, d.d. 19 juni 2014, ontvangen 24 juni 2014;
6. VvE Appartementencomplex Haagstaete (Stationsweg 4 t/m 50A), d.d. 22 juni 2014, ontvangen 24 juni 2014;
7. Eén bewoners van de Stationsweg, d.d. 22 juni 2014, ontvangen 24 juni 2014;
8. VvE Residentie Seepaerdstad, d.d. 24 juni 2014, ontvangen 24 juni 2014;
9. Eén bewoner van het Stationsplein, d.d. 24 juni 2014, ontvangen 24 juni 2014.

Ad 1. Namens een bewoner van de Stationsweg (samenvatting)

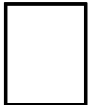
Zienswijze 1.1

De gemeente heeft onvolledige documentatie geleverd en deze documentatie telkens anders ingekleurd. Er zijn verschillende plannen gepresenteerd waardoor er veel onduidelijkheid is ontstaan. De herontwikkeling van het gebied is weinig transparant en geschiedt niet conform eerdere afspraken in samenspraak met de bewoners van de Stationsweg/Stationsplein.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.1

De gemeente heeft in eerdere instantie plannen gepresenteerd voor de totale ontwikkeling van het plangebied. Hiervoor is onder andere een Milieueffectrapport opgesteld. Omdat vanwege de economische crisis er onduidelijkheid is over de termijn waarbinnen de andere fasen ontwikkeld worden, is besloten om de planologische procedure voor het hotel eerder op te pakken. Het nu voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend gericht op het realiseren van de hotelfunctie op de voormalige locatie van het postkantoor (hoek Stationsplein/Stationsweg). Het is een zogenaamd 'postzegelplan' en betreft alleen de eerste fase van het te ontwikkelen gebied Lichthoven. De fasen die hierna nog zullen volgen (en die betrekking hebben op een zevental te realiseren bouwvolumes) maken geen deel uit van dit bestemmingsplan en zullen dus op een later tijdstip ontwikkeld worden.

Het in 2005 door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsdocument 'Stationsgebied Eindhoven: verbinden en verblijven' betreft een ruimtelijke visie en haalbaarheidsstudie voor de verdere ontwikkeling van het Stationsgebied. Het gebied Lichthoven is een onderdeel van het Stationsgebied. In 2007 is voor het gebied Lichthoven een stedenbouwkundige ontwikkelingsplan opgesteld. Die visie



gaf er blijk van dat beoogd werd in het gebied een gemengd programma (wonen, kantoren en commerciële functies) te realiseren. Toen werd ingezet op afzonderlijke bouwvolumes parallel aan het spoor en de Stationsweg met hoogtes van 20 tot 35 meter, met uitzondering van één bouwvolume van maximaal 125 meter hoog ter plaatse van het bestaande postkantoor.

Ten aanzien van dit stedenbouwkundig plan is in 2007 gelegenheid geboden tot inspraak. Het plan heeft daartoe gedurende zes weken ter inzage gelegen en de mogelijkheid stond open om op dit beleidsvoornemen te reageren. Ook is tijdens een openbare bijeenkomst het stedenbouwkundig plan van gemeentewege toegelicht en konden bezoekers desgewenst vragen stellen of een mening geven. Van die mogelijkheden is ruimschoots gebruik gemaakt. Het was vervolgens de bedoeling voor het gehele plangebied één nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen maar door verschillende oorzaken is dat niet gebeurd. In de tussentijd zijn zowel het programma en de stedenbouwkundige uitgangspunten op onderdelen aangepast. De meest in het oog springende verandering betreft de hoogte van het hoogbouwvolume. De maximale hoogte van het gebouw is verlaagd tot van 125 naar 72 meter. Verder is er voor gekozen om het plangebied Lichthoven gefaseerd te ontwikkelen. De eerste fase betreft de bouw van het hotel met een hoogte van 72 meter.

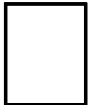
Omdat er tussen de inspraakprocedure ten aanzien van het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied Lichthoven en de thans aan de orde zijnde eerste fase behoorlijk wat tijd zit is er voor gekozen om iedereen de gelegenheid te bieden kennis te nemen van deze ontwikkeling, alvorens een beslissing te nemen om de formele bestemmingsplanprocedure in gang te zetten. Daarom is het voorontwerp-bestemmingsplan dat betrekking heeft op dit hotel voor iedereen ter inzage gelegd en is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling kenbaar te maken wat men van dit plan vindt. Wij zijn gezien het vorenstaande van mening dat degenen die dat wensten voldoende gelegenheid is geboden zich betrokken te voelen bij de ontwikkeling van het gebied en om zich hierover uit te spreken.

Zienswijze 1.2

Door het bouwen van een toren van mogelijk 70 meter hoog recht tegenover mijn balkon wordt het uitzicht beperkt.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.2

De locatie waar het hotel is geprojecteerd is gelegen in het centrum van Eindhoven. In het binnenstedelijk gebied is aantasting van privacy en vrij uitzicht als gevolg van nieuwe ontwikkelingen niet uit te sluiten, zeker niet op gronden die voor een groot gedeelte nog onbebouwd zijn. Een recht op vrij uitzicht en vrijwaring van enige inkijk kan in dergelijke binnenstedelijke gebieden niet worden gegarandeerd. Ook in de onderhavige situatie zal sprake zijn van vermindering van vrij uitzicht voor een aantal bewoners van de appartementen aan de Stationsweg en het Stationsplein.



Wel blijft uitzicht vanaf de balkons en in mindere mate vanuit de binnenruimten in oostelijke en westelijke richting nog mogelijk. In de zuidgevel van het gebouw zal het glasoppervlak zodanig worden beperkt dat voldaan wordt aan de ondergrens van de voorschriften, waardoor de privacy van de bewoners van de appartementen zoveel als redelijkerwijs mogelijk wordt gewaarborgd.

De lichtreflecties en de materialisatie zijn in het kader van een bestemmingsplanprocedure niet relevant. In een bestemmingsplan worden deze onderwerpen niet geregeld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning worden bouwtekeningen overgelegd en wordt hierover duidelijkheid geboden.

Zienswijze 1.3

De rooilijnen die worden gehanteerd zijn in de nieuwe plannen niet acceptabel en dat de bestaande rooilijnen van het oude postkantoor voor hoog- en laagbouw gerespecteerd dienen te worden.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.3

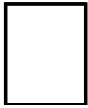
De kortste afstand tussen het te realiseren hotel en het bestaande dichtstbijzijnde woongebouw aan de Stationsweg bedraagt ruim 29 meter. De rooilijn van het postkantoor parallel aan de Stationsweg blijft ongewijzigd. Wel is het hotel voor een gedeelte in het denkbeeldig verlengde van die rooilijn geprojecteerd waardoor, in vergelijking met de ligging van de voorgevel van het huidige postkantoor, de naar het Stationsplein gerichte gevel van het hotel met ongeveer 16 meter in westelijke richting (Stationsplein) opschuift. Voor deze verschuiving is bewust gekozen zodat het Stationsplein meer als een besloten ruimte wordt ervaren dan nu het geval is met het verder weg staande postkantoor. Deze verschuiving ligt in lijn met het in 2005 vastgestelde beleidsdocument "Stationsgebied Eindhoven: verbinden en verblijven", waarin de ambitie staat verbeeld van een ruimtelijk helder gedefinieerd Stationsplein. Dit is belangrijk voor de stad omdat degenen die het stationsgebouw verlaten nu nog uitkomen in een 'zee van ruimte'. Door de verschuiving wordt dit voorkomen. De huidige parkeerfunctie van het gebied ten westen van de voorgevel van het postkantoor komt daardoor te vervallen. Voor zover dit gebied niet zal worden bebouwd zal dit worden betrokken bij de algehele herinrichting van de openbare ruimte van het Stationsplein.

De rooilijnen zijn middels een bouwvlak (bestemming Horeca) vastgelegd op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Lichthoven (the Student Hotel). Binnen dit vlak mag het gebouw worden gerealiseerd.

Zienswijze 1.4

Gevreesd wordt voor jarenlange overlast door de gefaseerde bouw en uitkijk op een bouwput.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.4



Een bestemming(s)plan) ziet niet op overlastaspecten verband houdend met bouwactiviteiten. De bouwactiviteiten worden zoveel mogelijk gereguleerd via de Algemeen Plaatselijke Verordening. Er worden dan ook eisen gesteld ten aanzien van (de hoogte van) bouwgeluid, heien en binnen welke tijden er gebouwd mag worden. Omwille van de leefbaarheid van dit gebied is juist besloten een start te maken met de ontwikkeling van Lichthoven. Zoals in de samenspraakreactie is aangegeven heeft de ontwikkeling van Lichthoven om diverse redenen vertraging opgelopen en daarom is er nu voor gekozen, om het gebied Lichthoven gefaseerd te gaan ontwikkelen. De eerste fase betreft de bouw van een hotel, waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld. Er is dus uitdrukkelijk niet voor gekozen om de planvorming nog langer te uit te stellen, door te wachten tot het totale plan(gebied) kon worden bestemd, ontwikkeld en afgenomen, omdat dit gelet op de marktomstandigheden nog lang zou kunnen duren.

Zienswijze 1.5

Gevreesd wordt inkijk vanuit de studententoren.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.5

In een stedelijke omgeving is het normaal voor dat mensen vlakbij elkaar wonen. Hierdoor is inkijk ook niet zonder meer uit te sluiten. De vraag is of deze inkijk onacceptabel is. De afstand tot aan de appartement aan de Stationsweg bedraagt circa 30 meter. Deze afstand is voor een stedelijke omgeving acceptabel en niet ongebruikelijk.

Zienswijze 1.6

Zijn de bouwtekeningen al bekend? Dit hangt schijnbaar samen met de omgevingsvergunning, maar de status hiervan is onduidelijk.

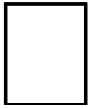
Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.6

Voor een bestemmingsplan zoals nu voorligt, is het niet noodzakelijk dat er al concrete bouwtekeningen voorliggen. Wel zijn deze noodzakelijk indien er een omgevingsvergunning voor het bouwen van het hotel wordt ingediend. Zodra de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend wordt dit bekend gemaakt op de site van de gemeente. Mocht u het vervolgens niet eens zijn met onze beslissing op de gevraagde omgevingsvergunning, dan kunt u daartegen bezwaar maken.

Zienswijze 1.7

Moeten de bewoners in de toekomst ook tegen de herzieningen van het bestemmingsplan voor de 7 andere bouwvolumes zienswijzen indienen?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.7



Tegen iedere herziening van het bestemmingsplan staat een zienswijzenprocedure open. Dus ook als er voor de andere volumes een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Of dit ook 7 verschillende bestemmingsplannen zullen worden of dat er een bundeling van volumes gaat plaatsvinden is nog niet duidelijk.

Zienswijze 1.8

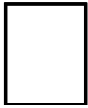
Deze zienswijze gaat in op de rooilijnen. Daarnaast komt het pand dicht op het stationspand te staan en recht tegenover de appartementen Stationsweg 4 t/m 50A. Is dit noodzakelijk?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.8

Voor de beantwoording over de rooilijnen wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 1.3.

Wat de verhouding tot het monumentale stationsgebouw en het plein betreft zijn wij van mening dat op zorgvuldige wijze rekening is gehouden met de maat en schaal van het bestaande stationsgebouw. De waarde van dit gebouw komt meer dan voldoende tot uitdrukking in het feit dat het sinds een aantal jaren de status heeft van Rijksmonument. Het is dus in hoge mate nodig dit gebouw in zijn bestaande kwaliteit te respecteren. Dit wordt gedaan door de maatvoering van de nieuwe gebouwen en de geleiding van de gevelopbouw ervan zichtbaar af te stemmen op de bestaande hoogte van het stationsgebouw.





De onderbouw continueert de hoogtelijn van het stationsgebouw en is daarmee in balans. De bovenbouw aan de Stationsweg is afgestemd op de hoogte van de bestaande bebouwing aan de overzijde daarvan. De bovenbouw aan het spoor is afgestemd op de hoogte van de bestaande bebouwing aan de overzijde van het spoor en tot slot is The Student Hotel als toren een stedelijk landmark waarmee deze belangrijke plek met station en het Stationsplein een stevige verankering heeft gekregen in het stadsbeeld. Op deze wijze bezien is er allerm minst sprake van een 'wanverhouding', immers het bestaande stationsgebouw wordt gerespecteerd en het verschil in hoogte tussen station en toren draagt bij aan een kwalitatieve schaalsprong die recht doet aan het actuele beeld van de stad Eindhoven als centrum van de regio Brainport.

Zienswijze 1.9

Gevreesd worden hinderlijke lichtreflecties en daarom worden ramen met een diepe negge ontwikkeld. Ook wordt gesproken over de materialisatie van de verschillende panden en de afstemming van de panden op elkaar, zoals onder andere de kleur van de bakstenen. Zijn er al bouwtekeningen bekend?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.9

Lichtreflecties en materialisatie zijn in het kader van een bestemmingsplanprocedure niet relevant. In een bestemmingsplan worden deze aspecten niet geregeld. Pas bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning worden duidelijk hoe hiermee wordt omgegaan. Overigens wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.6.

Zienswijze 1.10

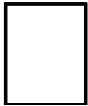
Zijn de windonderzoeken alleen op maaiveldniveau uitgevoerd of ook op balkonniveau?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.10

Voor de locatie is een zogenaamd windhinder onderzoek uitgevoerd (Rapport 2011.1717-08 d.d. 31 januari 2013 van Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV). In dit onderzoek is het effect van het gebouw met een hoogte van ca. 70 meter op de omgeving bepaald. Het onderzoek richt zich vooral op de situatie op looppniveau (maaiveld). Hierdoor wordt een goed inzicht verkregen in het windklimaat in het openbaar gebied en kan ook de situatie ter plaatse van de balkons aan de appartementengebouwen worden beoordeeld.

De zienswijzen zijn op dit punt voorgelegd aan de deskundige die destijds bij het uitgevoerde windonderzoek betrokken was. Zijn reactie is hieronder weergegeven.

De kwaliteit van de omgeving wordt beoordeeld aan de hand van de zogenaamde overschrijding $p(v=5\text{ m/s})$. Dit is de kans, uitgedrukt in een percentage van de tijd dat een windsnelheid van 5 m/s wordt overschreden. Vanaf 5 m/s is sprake van verwaaiend haar en bewegende paraplu's. Afhankelijk van het beoogd gebruik



(langdurig zitten, slenteren of doorlopen) wordt het windklimaat beoordeeld als slecht, matig of goed. Voor het windklimaat geldt geen wettelijke grenswaarde of maximum eis. Om het windklimaat te beoordelen wordt gebruikt gemaakt van de NEN 8100, zo ook in dit onderzoek.

Beoordeling appartementen Stationsplein en Stationsweg:

Uit het uitgevoerd onderzoek (figuur op bladzijde 11 van het rapport), blijkt dat een deel van de appartementen precies op de grens ligt van een overschrijdingskans van 2,5 %. Met andere woorden, precies op de grens van tussen een matig en goed windklimaat voor de activiteit 'langdurig zitten'. Er is hoe dan ook geen sprake van een slecht windklimaat, maar de situatie bevindt zich op de grens tussen goed en matig.

Het merendeel van de appartementen ligt in het gebied waar sprake is van een goed windklimaat voor langdurig zitten. Het windklimaat is berekend op loopniveau (straatniveau). Gezien de afmetingen van de gebouwen en de verhouding van de bestaande appartementen ten opzichte van de nieuwbouw geven deze waarden een goede inschatting voor het windklimaat op de verdiepingen van de appartementen. Bepalend voor het windklimaat is de meest voorkomende windrichting, zuidwestelijk. De wind wordt bij deze richting vanaf de nieuwbouw afgevoerd naar straatniveau, zodat de windstroming een sterke verticale, naar beneden gerichte component heeft. Daarnaast zal bij zuidwestelijke wind ook een horizontale naar het oosten gerichte component aanwezig zijn.

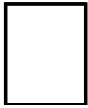
De in het onderzoek gepresenteerde waarden hebben betrekking op een onafgeschermd situatie op straatniveau. Het windafschermende effect van luifels, schermen en gebouwinspringingen is niet in de berekeningen verwerkt.

Uit een inventarisatie van de aanwezige balkons (bron: Google Streetview) blijkt dat de balkons deels terugliggend ten opzichte van de gevel zijn gelegen. Bij sommige balkons is sprake van gesloten borstweringen (gedeelte op grens van 'matig' en 'goed'). Bij sommige (gedeelte met windklimaat 'goed') van een spijlen hekwerk. Ook zijn de balkons boven elkaar gelegen en is een verticaal privacyscherm aanwezig. Deze gebouwkenmerken hebben een positief effect op het windklimaat. Zowel de verticale als de horizontale stromingscomponent worden ter plaatse van de balkons belemmerd, zodat de overschrijdingskans ter plaatse van de balkons lager zal zijn dan berekend op onafgeschermd straatniveau, waar het windklimaat op de grens van 'goed' en 'matig' voor langdurig zitten is.

Conclusie:

Het windklimaat ter plaatse van de balkons kan gezien de vormgeving van de balkons en de aanwezige windafschermende voorzieningen – in termen van de NEN 8100 – worden beoordeeld als 'goed' voor 'langdurige zitten'. Realisatie van de nieuwe bebouwing leidt niet tot een onvoldoende windklimaat voor het gebruik van de balkons.

Zienswijze 1.11



Wat voor soort horeca wordt gerealiseerd? Gevreesd wordt voor extra overlast. Zeker als de gemeente niet handhaaft.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.11

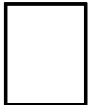
De horecafunctie in het hotel is beperkt tot restaurant. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt tussen een hotel met keuken of een restaurant met bar tot een gebied dat gekarakteriseerd kan worden als een 'rustige woonwijk', een onderlinge richtafstand van 10 meter aanbevolen. Door die ruimtelijke scheiding aan te houden mag er van worden uitgegaan dat de redelijkerwijs te verwachten gevolgen (zoals geluid en geur) die verband houden met het uitoefenen van dergelijke bedrijfsactiviteiten niet zullen leiden tot een ongewenste aantasting van het woon- en leefklimaat. Indien de omgeving als 'gemengd' kan worden gekwalificeerd dan zou zelfs geen ruimtelijke scheiding aangehouden hoeven te worden.

In een rustige woonwijk komen vrijwel geen andere functies (behalve wijkgebonden voorzieningen) dan wonen voor, terwijl in een gemengd gebied naast woonfuncties ook sprake is van andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden eveneens beschouwd als gemengd. Omdat in dit geval de kortste afstand tussen het restaurant en de woonbebouwing ongeveer 30 meter bedraagt is er geen reden om aan te nemen dat afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat. Overigens dienen het restaurant en het hotel te worden geëxploiteerd met inachtneming van de van toepassing zijnde milieuvoorschriften. De vrees dat hotelgasten zich zodanig zullen gedragen dat bewoners van de appartementen aan de Stationsweg en het Stationsplein extra overlast zullen ondervinden vormt geen aspect dat betrokken mag en kan worden in de afweging of een dergelijke hotelfunctie ruimtelijk aanvaardbaar is. Uitgangspunt is dat iedereen zich conform de geldende regels gedraagt.

De vrees is geuit dat een discotheek of club mogelijk wordt gemaakt met dit ontwerp. Het is echter alleen mogelijk om hier een restaurant te exploiteren. In de planregels (hoofdstuk 2) is bepaald dat op de voor 'Horeca' aangewezen gronden een hotel mag worden gebouwd. Het begrip 'hotel' is in hoofdstuk 1 van de planregels gedefinieerd. Die definitie bevat de beperking dat als nevenactiviteit de exploitatie van een restaurant is toegestaan. Ook bevat hoofdstuk 1 van de planregels een definitie van het begrip 'restaurant'. Daardoor is geborgd dat daar geen discotheek of club gerealiseerd mag worden.

Wat betreft de vrees voor overlast als gevolg van het hotel wordt het volgende benadrukt. The Student Hotel is een studentenhotel. Het concept van City Living is geënt op het hotelwezen en niet op zelfstandige studentenhuisvesting. Enkele specifieke kenmerken van het studentenhotel zijn:

- er zijn zeer strakkere hotelregels met sanctie wanneer deze worden overtreden;
- er is 24 uur per dag personeel aanwezig ;



- er zijn interne voorzieningen in het pand aanwezig, zoals een receptie en fysieke voorzieningen zoals een gym en speelkamer met pool;
- er is camerabewaking aanwezig.

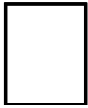
De voorgaande kenmerken maken de kans op onrust en overlast net zo klein als bij een ander hotel. Door de aanwezigheid van hotelpersoneel en camerabewaking zijn eventuele overtredingen direct te signaleren en aan te pakken. Er geldt een 'lik-op-stuk'-beleid; overtreden van de hotelregels leidt direct tot boetes. De andere al enkele jaren draaiende vestigingen van City Living in Nederland, maar ook in onder andere Groot-Brittannië en België laten zien dat de mogelijkheid van sanctie-oplegging excessen voorkomt. Sancties vinden plaats in de vorm van boetes gekoppeld aan de hotelkamerprijs.

Zienswijze 1.12

De gemeente geeft geen goede onderbouwing omtrent de stedenbouwkundige inpassing.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.12

Ten aanzien van de opvatting dat het gebouw geen relatie heeft met de omgeving en daarin ook niet past merken wij op dat op pagina's 13 en 14 van de toelichting van het bestemmingsplan (onder paragraaf 2.2 Stedenbouwkundige situatie) uiteen is gezet dat *"Uitgangspunt voor het ontwerp van het nieuwe ensemble van gebouwen in het herontwikkelingsgebied met de naam Lichthoven is dat het ruimtelijk past in de gebouwde omgeving en bijdraagt aan een evenwichtige en herkenbare opbouw van het centrum van de stad. Maat en schaal van de nieuwe bebouwing dienen gerelateerd te zijn aan de belangrijkste hoogtematen van de directe omgeving en ook in schaal te passen. Dit heeft geresulteerd in een verdeling van de locatie in twee stroken, namelijk één parallel aan de Stationsweg en één parallel aan het spoor. De gebouwen in de strook die direct grenst aan de Stationsweg hebben een hoogte die past bij die van de gebouwen aan de overzijde van de Stationsweg. Deze maat bedraagt in het ontwerp 21 meter. De gebouwen in de zone parallel aan het spoor hebben een hoogte die een opmaat vormt naar de maat en schaal van het stationsgebied aan de noordzijde van het spoor, direct grenzend aan de Fellenoord. Deze maat loopt op vanaf de Dommel richting het Stationsplein van ongeveer 33 tot 50 meter. Tot slot zal het gebouw zijnde The Student Hotel op de hoek van het Stationsplein en de Stationsweg een stedelijk oriëntatiepunt vormen met zijn hoogte van 72 meter. Deze toren is vooral belangrijk voor de beleving het totale stedelijke gebied van het Stationsplein en het 18-Septemberplein tot aan het gebouwencomplex van de Lichttoren, Mediamarkt en het Arthotel aan de Mathildelaan. Het vormt de visuele beëindiging van dit zo belangrijke deel van de binnenstad en kan samen met de andere gebouwen van Lichthoven gezien worden als de completering van deze 'wederopbouwstrook' die destijds met het hoog spoor is toegevoegd aan de binnenstad.*



Van belang is tevens de 'stedelijke transparantie' van noord naar zuid en vice versa. Dit valt samen met het uitgangspunt dat er geen doorgaande stedelijke wand vanaf het Stationsplein tot aan de Dommel gebouwd mag worden, maar dat deze wand met een totale lengte van 230 meter een sterke geleding krijgt in meerdere gebouwen van een kortere lengte met tussen deze gebouwen zo transparant mogelijk ontworpen 'tussendelen'. Dit correspondeert ook met het begin 2002 gereedgekomen Kennedy Business Center aan de noordzijde van het spoor, waar de gebouwen haaks op het spoor zijn gebouwd vanwege deze belangrijke visuele verbinding van noord en zuid". Ook wordt nog verwezen naar het gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.8.

Zienswijze 1.13

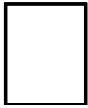
Er is sprake van parkeeroverlast. De bewoners kiezen voor een integrale benadering waarbij de inrijdproblematiek van Seepaerdstad ook wordt opgelost middels een ondergrondse verbinding. De gemeente ontkent dit. Komt er een ondergrondse parkeervoorziening?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.13

Het bestemmingsplan ten behoeve van het hotel (dit betreft de 1^e fase van de voorgenomen herontwikkeling van het gebied Lichthoven) heeft geen betrekking op het bestaande parkeerterrein aan de achterzijde van het postkantoor en laat dit terrein ongemoeid. Ook voor degenen die hier met vergunning kunnen parkeren verandert er vooralsnog niets. Eerst wanneer de vervolgfases van Lichthoven in beeld komen, komt de functie van parkeerterrein hier te vervallen. De ontwikkelende partij heeft zich verplicht om dan de 38 vergunninghouders een kostendekkende aanbieding te doen voor een abonnement. Deze afspraak is vastgelegd in de met de ontwikkelaar gesloten ontwikkelingsovereenkomst.

In het plan voor het hotel is geen rekening gehouden met de verplaatsing van de inrit van de parkeergarage van Seepaerdstad naar het Stationsplein of Stationsweg. In het verleden is met de (toenmalige) voorzitter van de Vereniging van eigenaren van Seepaerdstad gecommuniceerd dat de hoge kosten en de complexiteit van de te overwinnen technisch-infrastructuurle moeilijkheden, zich verzetten van een dergelijke aansluiting. Sedertdien is daarin niets veranderd.

De parkeerbehoefte van de totale in Lichthoven geplande ontwikkelingen wordt afgewikkeld in een (grotendeels) ondergronds uit te voeren parkeergarage. Deze parkeergarage maakt nog geen deel uit van de 1^e fase van het herontwikkelingsplan. Realisatie ervan zal pas in de volgende fasen zijn beslag krijgen. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de (minimale) gemeentelijke parkeernormen, uitgaande van dubbelgebruik tussen een aantal functies. In de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de hotelfunctie wordt, in afwachting van de te realiseren parkeergarage voorzien door tijdelijk gebruik te maken van het maaiveld ter plaatse van de voormalige postkantoorakavel. De concrete toets aan de geldende



parkeernorm vindt plaats bij het beoordelen van de benodigde omgevingsvergunning.

Zienswijze 1.14

De bewoners zullen een planschadeclaim indienen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.14

Indien er sprake is van een herziening van een bestemmingsplan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om toekenning van een tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend.

Zienswijze 1.15

De communicatie is onder de maat geweest. De gemeente heeft haar regierol niet genomen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.15

Zie gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.1

Ad 2. Namens een bewoner van de Stationsweg (samenvatting)

Zienswijze 2.1

Deze zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan de zienswijze onder Ad 1
Er is een onderdeel toegevoegd aan deze zienswijze en dat betreft daglichttoetreding.

Gemeentelijk standpunt ten aanzien van zienswijze 2.1

Korthedshalve wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar de standpunten onder de zienswijzen 1.1 tot en met 1.15. Ten aanzien daglichttoetreding wordt opgemerkt dat de afstand van het gebouw voldoende is om te spreken van voldoende daglichttoetreding. Een bezonningsdiagram is niet zinvol omdat het gebouw ten noorden van de woningen aan de Stationsweg is gelegen.

Ad 3. Namens een bewoner van de Stationsweg (samenvatting)

Zienswijze 3.1

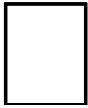
Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijzen onder Ad 1.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 3.1

Korthedshalve wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar de standpunten onder de zienswijzen 1.1 tot en met 1.15.

Ad 4. Namens een bewoner van de Stationsweg (samenvatting)

Zienswijze 4.1



Gevreesd wordt voor het verlies van uitzicht, het vrij kunnen weggijken en vooral daglicht doordat het pand voorbij de rooilijnen van de Stationsweg komt. De rooilijn van het voormalige postkantoor moet worden aangehouden.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.1

Voor het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de reactie van de gemeente ten aanzien van zienswijze 1.3 en 1.5. In aanvulling daarop zij nog opgemerkt dat de afstand van het gebouw ten opzichte van de bebouwing langs de Stationsweg voldoende is om te spreken van voldoende daglichttoetreding. Een bezonningsdiagram is niet zinvol omdat het gebouw ten noorden van de woningen aan de Stationsweg is gelegen.

Zienswijze 4.2

Onduidelijk is hoe het project er nu uit komt te zien. Er wordt gesproken van 8 gebouwen waarbij de grootste het studenthotel wordt. Er is geen duidelijk ontwerp. Bovendien is de vraag of het project nog wel helemaal wordt uitgevoerd gelet op de crisis.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.2

Op voorhand wordt nog steeds rekening gehouden met het plan zoals gepresenteerd tijdens de inspraakprocedure in 2007 van de ruimtelijk/stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie voor het gehele gebied Lichthoven.

De fasering in de tijd is echter onzeker. Daarom is de ontwikkeling voor het hotel naar voren gehaald. Deze ontwikkeling op zichzelf is ook objectief en integraal beoordeeld en wij zijn van mening dat deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Verder wordt nog verwezen naar de gemeentelijke standpunten onder de zienswijzen 1.8 en 1.12.

Zienswijze 4.3

Hoe garandeert de gemeente dat de omwonenden geen overlast hebben van de bouwfase?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.3

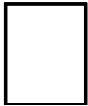
Op het moment dat gebouwd gaat worden is overlast niet uit te sluiten. Zie ook de gemeentelijke reactie onder zienswijze 1.4

Zienswijze 4.4

Hoe wordt de privacy gewaarborgd? En hoe worden lichtreflecties verminderd?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.4

Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.2.



Zienswijze 4.5

Wat voor soort horeca wordt gerealiseerd? Gevreesd wordt voor extra overlast. Zeker als de gemeente niet handhaaft.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.5

Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.11.

Zienswijze 4.6

Hoe is het parkeren geregeld? Kan ik straks nog parkeren en ook een tweede auto? Waar moet ik parkeren en wat gaat me dat kosten?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.6

Zie gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.13

Zienswijze 4.7

Planschade.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.7

Zie gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.14

Zienswijze 4.8

De communicatie is onder de maat geweest. De gemeente heeft haar regierol niet genomen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 4.8

Zie gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.1

Ad 5. Namens een bewoner van de Stationsweg (samenvatting)

Zienswijze 5.1

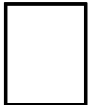
Het plan moet in samenhang met het gehele Stationskwartier worden beoordeeld. Er zijn grote problemen met geluid en stankoverlast van de horeca.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.1

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen in het gehele stationsgebied is een Milieueffectrapport opgesteld. In dat kader zijn de verschillende alternatieven en milieueffecten in beeld gebracht. Kortheidshalve wordt verwezen naar dit rapport. Voor wat betreft de horeca kan worden opgemerkt dat het gebied in de binnenstad zich nu juist uitstekend leent voor horeca. Zie ook het gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.11.

Zienswijze 5.2

Parkeeroverlast en bereikbaarheid van de parkeergarage van Seepaerdstad.



Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.2

Zie het gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.13.

Zienswijze 5.3

Het bestemmingsplan is losgemaakt van het oorspronkelijke plan. Het hotel is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.3

Zie het gemeentelijk standpunt onder zienswijzen 1.1, 1.8, 1.12 en 4.2.

Zienswijze 5.4

Zonreflectie in de ramen zal hinder opleveren.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.4

Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.9.

Zienswijze 5.5

Windhinder.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.5

Zie gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.10.

Zienswijze 5.6

Wanneer wordt het oorspronkelijke plan uitgevoerd?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.6

Omwille van de leefbaarheid van het gebied is juist besloten een start te maken met de ontwikkeling van Lichthoven en dit gebied gefaseerd te gaan ontwikkelen. Gelet op de marktsituatie is het op dit moment niet mogelijk een uitspraak te doen over de vraag of het oorspronkelijke plan in zijn geheel wordt uitgevoerd. Wel is er voor gekozen te beginnen met The Student Hotel, nu daaraan concreet behoefte bestaat en het concept bovendien goed past op deze locatie.

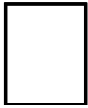
Zienswijze 5.7

Wat zijn de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte als het huidige plan wordt uitgevoerd.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.7

Dat is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant. Te zijner tijd zal er naast de aanvraag omgevingsvergunning ook een inrichtingsplan worden opgesteld.

Zienswijze 5.8



Het is onverantwoord om goede gebouwen te slopen en hiervoor nieuwbouw te plegen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.8

Onderzocht is of het oude gebouw kon worden aangepast aan de huidige bouwkundige eisen. Het gebouw is dusdanig slecht dat ook het opknappen ervan redelijkerwijs (financieel/technisch) niet meer mogelijk is.

Zienswijze 5.9

Slopen is duur en veroorzaakt overlast.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.9

De kosten van sloop zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Sloop is gebonden aan regels op grond van het Bouwbesluit en APV en zal daaraan ook moeten voldoen.

Deze regels zien op een verantwoorde wijze van afvoeren van de gesloopte materialen en het zoveel mogelijk beperken van overlast voor de omgeving.

Zienswijze 5.10

Hoe verhoudt nieuwbouw zich met de bestaande lege panden in de stad? Hier kunnen ook studenten gevestigd worden. Hoeveel marktruimte is er voor huisvesting van studenten en expats voor de komende 10 tot 20 jaar en voor welke prijzen?

Nieuwbouw: bouwen voor meer leegstand?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.10

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.8.1 uitgebreid toegelicht dat er behoefte is aan The Student Hotel op deze locatie en dat uit onderzoek door de initiatiefnemer van The Student Hotel blijkt dat bestaande panden naast een veelal ongunstige ligging en vloeroppervlak niet geschikt konden worden gemaakt voor deze functie.

Zienswijze 5.11

Had het postkantoor niet behouden kunnen blijven?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.11

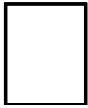
Zie gemeentelijke standpunt onder zienswijze 5.8.

Zienswijze 5.12

Heeft de gemeente alleen maar een financiële reden om het plan te realiseren?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.12

Omwille van de leefbaarheid van het gebied is juist besloten een start te maken met de ontwikkeling van Lichthoven en dit gebied gefaseerd te gaan ontwikkelen. Gelet



op de marktsituatie kan nu geen uitspraak worden gedaan wanneer en of het oorspronkelijke plan voor het gebied Lichthoven in zijn geheel wordt uitgevoerd. Wel is er voor gekozen om te beginnen met The Student Hotel, nu daaraan concreet behoefte bestaat en het concept bovendien goed past op deze locatie.

Zienswijze 5.13

Het gebouw detoneert met de omgeving.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.13

De beoordeling van de passendheid van het gebouw in haar omgeving vindt plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn welstandscriteria geen apart afwegingskader.

Zienswijze 5.14

Parkeren en fietsen. Gaat de gemeente ontheffing van de parkeernorm verlenen?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.14

Zie het gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.13. In aanvulling daarop zij opgemerkt dat met de herinrichting van het Stationsplein ook rekening gehouden zal worden met fietsparkeren. Voor wat betreft het fietsparkeren voor het hotel: The Student Hotel heeft voor iedere gast een fiets ter beschikking in de kelder. De omvang van de fietsenstalling is ruim voldoende in relatie tot de omvang van het complex van 400 kamers.

Zienswijze 5.15

Waardevermindering van de appartementen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.15

Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder zienswijze 1.14.

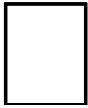
Zienswijze 5.16

Voorstel om het pand 90 graden te draaien.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 5.16

De toren is het meest prominente gebouw in het totale stedenbouwkundige plan en maakt structureel deel uit van een aaneenschakeling van ruimtelijke volumes die in hun lengterichting parallel aan de straat staan, zoals dit ook aan de overzijde van de Stationsweg het geval is. Het is belangrijk dat de toren meedoet in deze structuur en niet daarvan afwijkt, wil ze deel blijven uitmaken van het geheel.

De toren staat ook aan het Stationsplein; van groot belang daarbij is dat de nieuwe bebouwing het monumentale station niet tot een miniatuurgebouwtje maakt maar in maat en schaal respecteert; de toren 90 graden draaien betekent dat de breedste zijde aan het Stationsplein komt te liggen en daardoor het station wél doet



verschijnen als een 'klein gebouwtje'. Op de grotere stedenbouwkundige schaal is vanaf het 18-Septemberplein nu de smalste gevel in het zicht, hierdoor wordt de zichtlijn vanaf de Mathildelaan in ruimtelijke zin door een slank en elegant gebouw gemarkeerd. Ook in dit geval geldt dat bij draaiing van de toren er vanaf de Mathildelaan een veel 'gedrongener en lager lijkend' gebouw verschijnt.

Ad 6. VvE Appartementencomplex Haagstaete (Stationsweg 4 t/m 50A)

(samenvatting)

Zienswijze 6.1

De zienswijzen komen nagenoeg overeen met de zienswijzen van de indiener ad 4.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 6.1

Korthedshalve wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar de standpunten onder 4.1 tot en met 4.8.

Ad 7. Namens een bewoner van de Stationsweg (samenvatting)

Zienswijze 7.1

De zienswijzen komen nagenoeg overeen met de zienswijzen van de indiener ad 4.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 7.1

Korthedshalve wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar de standpunten onder 4.1 tot en met 4.8.

Ad 8. Namens een bewoner van de Stationsweg (samenvatting)

Zienswijze 8.1

De bewoner sluit aan bij de indieners van de zienswijzen genoemd onder 3, 5 en 7. Daarnaast verwijst hij naar verlies van privacy en op windhinder.

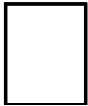
Gemeentelijk standpunt zienswijze 8.1

Korthedshalve wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar de standpunten vermeld onder de zienswijzen 3, 5 en 7.

Ad 9. VvE Residentie Seepaerstad p/a Stationsplein 46 (samenvatting)

Zienswijze 9.1

De bewoners van de appartementencomplexen Seepaerstad, Haagstate en Marienburg vormden sinds 2007 een gremium dat namens de bewoners aan het Stationsplein en de Stationsweg optrad. Dit gremium zou op de hoogte worden gehouden van dit project. Het gremium heeft nauwelijks wat vernomen. De gemeente zou een voorbeeld kunnen nemen aan de NS die iedereen op huisadres informeert over de gang van zaken omtrent de verbouwing van het station. De gemeente handelt niet voldoende conform de door haar vastgestelde Verordening samenspraak en inspraak 2008.



Gemeentelijk standpunt zienswijze 9.1

Zie het gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.1.

Zienswijze 9.2

Er is grof gewijzigd in de plannen en nu wordt een visie gevraagd op een onduidelijk plan. De vorm is onbekend. 7 van de 8 delen van het oorspronkelijke plan zijn onduidelijk. Wat gaat hiermee gebeuren?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 9.2

Gelet op de marktsituatie kan nu geen uitspraak worden gedaan wanneer en of het oorspronkelijke plan in zijn geheel wordt uitgevoerd. Daarom is het onderhavige hotel apart integraal beoordeeld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat er een plan ligt dat ook op zichzelf een goede en ruimtelijk/stedenbouwkundig wenselijke toevoeging is voor de stad en de locatie. Daarop ziet deze herziening.

Zienswijze 9.3

Er ligt een toezegging van wethouder Fiers over de verplaatsing van de inrit van de parkeergarage van de Dommelstraat naar de Stationsweg. Deze zou worden meegenomen in deze ontwikkeling.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 9.3

In het plan voor het hotel is geen rekening gehouden met de verplaatsing van de inrit van de parkeergarage van Seepaerdstad naar het Stationsplein of Stationsweg. In het verleden is met de (toenmalige) voorzitter van de Vereniging van eigenaren van Seepaerdstad gecommuniceerd dat de hoge kosten en de complexiteit van de te overwinnen technisch-infrastructurele moeilijkheden, zich verzetten van een dergelijke aansluiting. Sedertdien is daarin niets veranderd.

Zienswijze 9.4

De ruimtelijkheid van het Stationsplein wordt ernstig geschaad door plaatsing van de toren.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 9.4

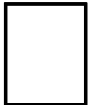
Zie gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.12.

Zienswijze 9.5

Waarom wordt deze toren niet verder richting Dommel gebouwd en laagbouw op de plaats van het oude postkantoor?

Gemeentelijk standpunt zienswijze 9.5

Zie gemeentelijk standpunt onder zienswijze 1.12.



Zienswijze 9.6

De bewoners zullen een planschadeclaim indienen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 9.6

Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente onder zienswijze 1.14.

Conclusie standpunt gemeente op de zienswijzen:

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daardoor ontvankelijk. Op basis van bovenstaande overwegingen achten wij alle ingediende zienswijzen ongegrond.