

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Campinaterrein

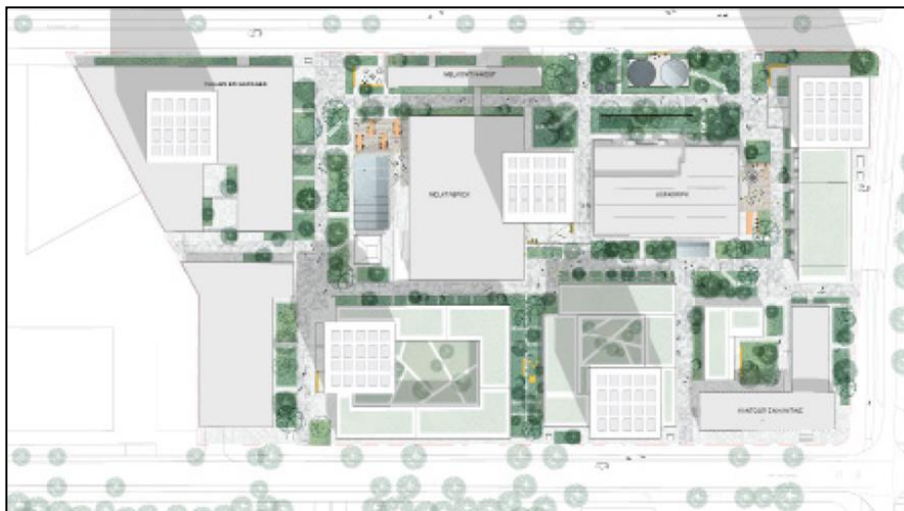
Inleiding

De Kanaalzone vormt een verbinding tussen het Centrum, de Ring en het kanaal en vervult een belangrijke rol in de relatie tussen stad en land. In de Kanaalzone is sprake van een groot aantal initiatieven. Naar aanleiding daarvan hebben wij eind 2015 besloten dat de Kanaalzone een kwalitatieve verkleuring en/of transformatie kan doormaken. Op 5 juli 2016 hebben wij daarvoor een startnotitie Kanaalzone Zuid vastgesteld. Deze dient als vertrekpunt voor de samenhangende ontwikkeling op termijn van de Kanaalzone Zuid.

Een van de initiatieven in de Kanaalzone is de herontwikkeling van de Campina locatie. Door de omvang van de locatie en de ligging aan de Ring neemt deze locatie binnen de Kanaalzone een bijzondere plaats in. De herontwikkeling van de Campina locatie wordt dan ook als een vertrekpunt voor de (voorlopig later geplande) herontwikkeling van de hele Kanaalzone gezien.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet met de beoogde ontwikkeling in de herontwikkeling van het Campinaterrein. Het plan omvat de ontwikkeling van maximaal 700 woningen en maximaal 21.500 m² BVO andere functies.

De gronden zijn bebouwd met de voormalige bedrijfsgebouwen van zuivelproductenfabriek Campina. Hiervan wordt circa 20.000 m² bestaand (cultureel) vastgoed getransformeerd.



Voorbeelduitwerking stedenbouwkundig plan



In de anterieure overeenkomst van 3 juli 2020, is opgenomen dat tenminste 25% van de nieuw te bouwen woningen in de goedkope tot middeldure categorie vallen. Het voorlopig woningprogramma van Campina gaat echter veel verder. Het plan is nu ongeveer 700 woningen in de herontwikkeling op te nemen waarvan 80% in die goedkope tot en met middel dure prijsklasse:

Sociale huur	206
Middenhuur	215
Dure huur	31
Goedkoop koop	6
Middeldure koop	128
Dure Koop.	108
Totale Programma	694

Aandeel sociaal tot en met middelduur $555/694 = 80\%$.

In december 2020 is het Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 vastgesteld door de raad. De ontwikkeling van het Campinaterrein is bij het sluiten van de anterieure overeenkomst en bij dit bestemmingsplan getoetst aan het gemeentelijke woningbouwbeleid en akkoord bevonden.

Naast de nodige aandacht die is besteed aan de inpassing van het plan en de ruimtelijke kwaliteit, heeft de initiatiefnemer in de voorfase volop aandacht besteed aan het contact met de omgeving. Een belangrijk moment was de “participatiedag” (4 juli 2020) waarin BPD de bezoekers verzocht heeft om reflectie en ideeën. Deze dag is bijzonder goed bezocht. De inbreng op deze dag is samen met de resultaten van een grote stadsbrede online enquête verwerkt in het plan (709 ingevulde enquêtes). Het stedenbouwkundig plan is op enkele punten gewijzigd naar aanleiding van het participatietraject. Op 1 december 2020 hebben wij reeds ingestemd met de grondexploitatie (GREX-gevolgen) die zijn verbonden aan dit plan.

Het plan is uitvoerig besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en maatschappelijke adviesorganisaties van de gemeente zoals de Henri van Abbestichting, de Stichting Wederopbouw Eindhoven en Trefpunt Groen Eindhoven. Deze vooroverlegpartners hebben positief gereageerd op het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen (18 maart 2021 t/m 28 april 2021). Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zien vooral op verkeer, inpassing in de Kanaalzone en een zienswijze gaat over de mogelijkheid van bioscopen binnen het plangebied.

In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Een van de zienswijzen heeft geleid tot een kleine aanpassing van de regels.

■ **Wettelijke taak**

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is op grond van de Wet ruimtelijke ordening een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college



☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

Het bieden van een planologisch kader voor de ontwikkeling van het Campinaterrein.

Voorstel

- 1 een van de reclamanten in hun zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren en de overige reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2 een van de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen 'bestemmingsplan Campinaterrein' op onderdelen gegrond te verklaren, de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 de volgende wijziging ten opzichte van de regels van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen: de definitie van het begrip 'cultuur en ontspanning' wordt aangepast door het woord 'bioscopen' te verwijderen en de zinsnede 'en met dien verstande dat bioscopen, filmhuizen en/of filmtheaters hieronder niet worden verstaan' toe te voegen;
- 4 het bestemmingsplan 'Campinaterrein' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80349-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd 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 gewijzigd vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 6 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 Beoordeling ontvankelijkheid van reclamanten

Van 18 maart 2021 tot en met 28 april 2021 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. Een van de zienswijzen is uitsluitend via elektronische weg ingediend op 4 mei 2021. Dit betekent dat deze zienswijze te laat is ingediend en daarom niet-ontvankelijk wordt verklaard. De resterende zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend, en daarom ontvankelijk. Overigens is de niet-ontvankelijke zienswijze wel behandeld in de nota van zienswijzen.

2.1 Standpunt ten aanzien van de ontvangen zienswijzen

Een van de vier zienswijzen wordt om de redenen, zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen bestemmingsplan Campinaterrein', gegrond verklaard. De overige zienswijzen worden ongegrond verklaard.

De wijziging betreft de aanpassing van een van de in de regels opgenomen begrippen.



4.1 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.0772.80349-0301>

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

5.1 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 te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten met ontwikkelaar BPD, wat betekent dat een exploitatieplan niet vastgesteld hoeft te worden.

6.1 De raad moet bij GS een verzoek indienen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Indien er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, moet zes weken worden gewacht met publiceren. Om de doorlooptijd te versnellen wordt GS verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Kanttekeningen

De herontwikkeling van het Campinaterrein wordt als vertrekpunt gezien voor de herontwikkeling van de Kanaalzone-zuid. Het Campinaterrein is voorlopig de enige vorm van transformatie in dit gebied. Voordat van een eventuele verdere transformatie sprake kan zijn, zal er een ontwikkelkader (met randvoorwaarden en uitgangspunten) voor de Kanaalzone-zuid moeten worden vastgesteld.

Kosten

Door middel van een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengen verhaald op initiatiefnemer. Het opstellen van het bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoort tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

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

n.v.t.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 'Campinaterrein';
- Ingekomen zienswijzen;
- Nota van zienswijzen 'bestemmingsplan Campinaterrein'.

- ☐ 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.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juli 2021;

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'Campinaterrein' 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 18 maart 2021 tot en met woensdag 28 april 2021 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 vier indieners een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen;
- dat een van de zienswijzen buiten de gestelde termijn verstuurd en ontvangen en dat de indiener ervan in hun zienswijze niet-ontvankelijk kan worden verklaard.
- Dat de resterende zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen onvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'nota van zienswijzen bestemmingsplan Campinaterrein' 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 op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, wat 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 en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 een van de reclamanten in hun zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren en de overige reclamanten in hun zienswijzen onvankelijk te verklaren;
- 2 een van de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen 'bestemmingsplan Campinaterrein' op onderdelen gegrond te verklaren, de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 de volgende wijziging ten opzichte van de regels van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen: de definitie van het begrip 'cultuur en ontspanning' wordt aangepast door het woord 'bioscopen' te verwijderen en de zinsnede 'en met dien verstande dat bioscopen, filmhuizen en/of filmtheaters hieronder niet worden verstaan' toe te voegen;
- 4 het bestemmingsplan Campinaterrein bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80349-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd 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 gewijzigd vast te stellen;

- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 6 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 september 2021

, griffier.

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan: Campinaterrein

gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

19-5-2021

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan Campinaterrein. Het ontwerpbestemmingsplan en het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit van 9 maart 2021 (inhoudende dat er geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden) heeft van donderdag 18 maart 2021 tot en met woensdag 28 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp-hogere waardenbesluit kenbaar te maken. Eventuele bezwaren tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit kon ook gedurende voornoemde periode als zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingebracht worden.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de Staatscourant en in Groot Eindhoven van woensdag 7 maart 2021 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijzen zijn de zienswijzen opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Campinaterrein zijn 4 zienswijzen ontvangen. Zienswijze nummer 4 is uitsluitend via elektronische weg ingediend op 4 mei 2021. Dit betekent dat deze zienswijze te laat is ingediend en daarom niet-ontvankelijk is. De overige zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend, en daarom ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

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

1. Stichting Irisbuurt
2. Stichting BETER EINDHOVEN
3. Advocatenkantoor NautaDulith, namens Pathé Theatres B.V.
4. Bewoner in gemeente Eindhoven

2.1 Stichting Irisbuurt

Algemeen

Door indiener wordt opgemerkt dat zij de indruk hebben dat de plannen voor het Campinaterrein een positieve bijdrage aan de stad leveren en in het bijzonder aan de wijk van indiener. De plannen lijken goed doordacht en een kwalitatieve meerwaarde te leveren.

a. Openbaar vervoer

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met maximaal 700 woningen en een maximaal aantal parkeerplaatsen van 552. Wanneer er minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan het aantal woningen, is er volgens indiener een uitermate goede openbaar vervoer verbinding nodig. Hoe wordt dit vorm gegeven? De huidige haltes die het meest dichtbij liggen (Rembrandtplein en Otto Veniusweg) komen volgens indiener niet tegemoet aan de behoefte. Waar komt er een halte en met welke vorm van openbaar vervoer? Wat wordt de frequentie van langrijdend openbaar vervoer? Welke verbindingen (met welke plaatsen) zullen bereikbaar zijn?

Gemeentelijk standpunt

In de plannen wordt rekening gehouden met de rekentool van de gemeente, deze staat een maximum toe van 552 autoparkeerplaatsen. Mobiliteitsstudies laten zien dat een reductie van circa 75 parkeerplaatsen redelijkerwijs aangehouden kan worden. Bovendien valt het aantal benodigde parkeerplaatsen verder te reduceren naar gelang de inzet van deelmobiliteit wordt opgeschaald.

Een grotere doelgroep maakt een relatief groter aanbod van deelmobiliteit mogelijk en aantrekkelijker. Het streven is bij de gefaseerde uitvoering van dit plan de deelmobiliteit verhoudingsgewijs op te schroeven om zodoende het aantal te realiseren parkeerplaatsen omgekeerd evenredig te reduceren. Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan derhalve uitkomen in de marge tussen circa 350 en 550 parkeerplaatsen.

In de eerste fase wordt het parkeergebouw (parkeerhub) aan de rondweg gerealiseerd met mogelijk ca. 350 parkeerplaatsen en deelauto's. Hier wordt ook meteen in de startfase deelmobiliteit geïntroduceerd. Er wordt de mogelijkheid gereserveerd om op te schalen naar het maximale aantal parkeerplaatsen (552).

Het mobiliteitsprincipe STOMP wordt als leidend principe gebruikt om hiërarchie aan te brengen in het mobiliteitsdenken in dit plan: eerst stappen, dan trappen, openbaar vervoer, MaaS (mobility as a service) en tot slot de privé auto. Primair is de bedoeling het Campinaterrein zo te ontwikkelen dat het kan functioneren als een beloopbare en fietsbare stad. Nabijheid van wonen, werken en voorzieningen, maakt dit mogelijk. De 'restmobiliteit' wordt opgelost met (elektrisch) openbaar vervoer en elektrisch deelfervoer. Met elektrische fietsen,- scooters,- steps,- auto's en ongetwijfeld nog nieuwe vormen, zijn er voldoende multimodale mogelijkheden denkbaar om ten slotte te eindigen bij het gebruik van de particuliere auto.

Het maximale aantal parkeerplaatsen is gemotiveerd door de aanwezigheid van de OV-halte aan de Geldropseweg (halte Otto-Veniusweg). Deze halte is ook de verbinding van en naar het centrum en richting Geldrop.

De dichtstbijzijnde OV-halte ligt aan de Geldropseweg, vóór het Augustinianum en is bereikbaar via een pad over het terrein van de school. In de toekomst wordt met betrokken partijen bekeken hoe het OV rond het Campinaterrein verbeterd kan worden.

b. Circulaire economie

Onder het kopje 'duurzame leefomgeving' wordt vermeld dat gebouwen en ruimte zodanig ontworpen worden dat materialen in de toekomst herbruikbaar zijn. Worden er alleen nieuwe materialen gebruikt bij de te realiseren gebouwen? Indien dit antwoord ja is, ziet indiener graag onderbouwd waarom er geen gebruikte materialen worden gebruikt.

Gemeentelijk standpunt

Bij de ontwikkeling van het Campinaterrein staat duurzaamheid hoog op de agenda. Onderdeel daarvan is circulariteit. De definitieve transformatie van de erfgoedpanden is natuurlijk al uiterst circulair. Ook circulair materiaalgebruik wordt toegepast. De niet waardevolle bedrijfsbebouwing op het Campinaterrein wordt gesloopt en ook het volledige verharde terrein wordt geheel opnieuw ingericht. Van de hierbij vrijkomende materialen is een zogenaamde oogstkaart gemaakt. Momenteel wordt bekeken of, en zo ja, welke materialen hiervan weer toegepast kunnen worden op het Campinaterrein. Mogelijkheden die door de ontwikkelaar zijn gesignaleerd, zijn bijvoorbeeld het hergebruiken van de straatklinkers voor het aanleggen van bouwwegen op het terrein en het aanleveren van vrijkomend betongranulaat aan de betonindustrie als grondstof voor nieuw beton dat weer op Campina kan worden toegepast.

Andere kansen worden onderzocht met de aannemer voor de sloop. De selectie van deze partij vindt momenteel plaats. Bij de marktvraag van de slooppartijen is specifiek gevraagd naar hun visie op circulariteit voor het Campinaterrein. Hier wordt mede op geselecteerd. Wanneer de aannemer geselecteerd is wordt verder vorm gegeven aan de circulaire mogelijkheden. Daarbij kan het ook zo zijn dat wanneer een-op-een toepassingen niet mogelijk blijken, de materialen in een lokale/regionale materialenbank worden ondergebracht zodat ze lokaal/regionaal kunnen worden hergebruikt. Onderdeel van deze inbreng is ook het doorzoeken van deze materialenbank om te kijken of er lokaal/regionaal materiaal van een ander plan kan worden toegepast op het Campinaterrein.

Conclusie zienswijze

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

2.2 Stichting BETER EINDHOVEN

Algemeen

Stichting BETER EINDHOVEN reageert op het ontwerpbestemmingsplan, het vormvrije m.e.r.- beoordelingsbesluit en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

a. Integrale visie en verbinding directe omgeving

Indiener vindt dat er niet gekozen is voor een integrale visie, en is van mening dat er een integrale gebiedsvisie voor de gehele Eindhovense Kanaalzone moet worden ontwikkeld (vanaf De Dommel t/m de Spoorbrug).

Vanuit deze ontwikkelvisie 'Eindhovens Kanaalzone' kunnen nadere plannen worden opgesteld, met daarin een uitwerkingsplan voor het Campinaterrein e.o., waarbij eerst een nieuw geactualiseerd bestemmingsplan voor het gehele gebied wordt opgesteld. Indiener geeft aan dat hij niet kan teruglezen hoe de verbinding met de directe omgeving is. Dit geldt zowel voor de huidige (bedrijfs)activiteiten die plaatsvinden in de omgeving, als de toekomstig gewenste (bedrijfs-leefbaarheid (activiteiten), die moeten worden gewaarborgd.

Gemeentelijk standpunt

De Kanaalzone vormt een verbinding tussen het Centrum, de Ring en het kanaal en vervult een belangrijke rol in de relatie tussen stad en land. Het college van B&W heeft eind 2015 besloten dat de Kanaalzone een kwalitatieve verkleuring en/of transformatie kan doormaken. Op 5 juli 2016 heeft het college van B&W daarvoor een startnotitie Kanaalzone Zuid vastgesteld.

Een van de initiatieven in de Kanaalzone is de herontwikkeling van de Campina locatie. Door de omvang van de locatie (met ruim 3 hectare en 1/3 van de Kanaalzone) en de ligging aan de Ring neemt deze locatie binnen de Kanaalzone een bijzondere plaats in. De herontwikkeling van de Campina locatie wordt dan ook als een vertrekpunt voor de (voorlopig later geplande) herontwikkeling van de hele Kanaalzone gezien.¹

Op 21 maart 2017 heeft de gemeenteraad het 'Ontwikkeld kader Kanaalzone – Campina terrein Eindhoven' vastgesteld. Actueel en urgent is de visievorming voor de vrijgekomen Campina locatie. De strategie is om te beginnen met een visie op de herontwikkeling van de Campina locatie en afhankelijk van de uitkomst de andere locaties langs het kanaal invulling te geven. Deze aanpak gaat ervan uit dat de Kanaalzone niet als één gemengde en gemixte zone wordt ingericht maar per locatie van robuuste omvang van 1 of meer hectaren. Dit heeft grote voordelen voor de haalbaarheid en biedt de kans om gefaseerd te realiseren. Zolang de locatie maar past binnen het grotere kader en zolang het centrale ontwerpprincipe van gezonde verstedelijking en klimaatadaptie gehanteerd worden.²

Het Campinaterrein is dan ook het startschot van de transformatie van de oostzijde van de Kanaalzone. In de toekomst wordt de directe omgeving ook getransformeerd waarbij

¹ Ontwikkeld kader Kanaalzone – Campina terrein Eindhoven (vastgesteld door de raad d.d. 21 maart 2017), p. 2.

² Ontwikkeld kader Kanaalzone – Campina terrein Eindhoven (vastgesteld door de raad d.d. 21 maart 2017), p. 8.

een optimale verbinding wordt gecreëerd tussen het Campinaterrein, de rest van de te transformeren Kanaalzone, de directe omgeving en de stad Eindhoven.

b. Huidig bestemmingsplan

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein De Kade en het ontwerpbestemmingsplan is op veel onderdelen in strijd met voornoemd geldende bestemmingsplan. Hoe zijn de belangen van de huidige gebruikers, eigenaren in dit gebied geborgd?
Waar komen alle vrachtwagens/chauffeurs te staan die nu gebruik maken van deze straat en direct aanpalende omgeving?

Gemeentelijk standpunt

Voor de ontwikkeling van het Campinaterrein is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk omdat het huidige bestemmingsplan op deze locatie is gericht op de niet meer in bedrijf zijnde zuivelfabriek. De onderbouwing dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en daarbij ook de invloed van de ontwikkeling op het gebied buiten het plangebied, heeft plaatsgevonden in de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan. De bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven wordt niet onevenredig geschaad. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin nader wordt ingegaan op het onderwerp 'bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast is voor dit plan een (vormvrije) m.e.r. beoordelingsnotitie opgesteld. Deze notitie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen significante (nadelige) milieueffecten te verwachten zijn.

Met het nieuwe bestemmingsplan, dat het Campinaterrein een gemengde bestemming geeft en de daarachter liggende visie van voedsel, gezondheid en social design, is juist rekening gehouden met de integrale wensen van de stad: wonen, werken en recreëren gecombineerd in een plan.

Het plangebied grenst aan de Dirk Boutslaan, de Kanaaldijk-Zuid en de Hugo van der Goeslaan. Aan de Dirk Boutslaan geldt een parkeerverbodszone waardoor grote voertuigen hier niet kunnen en mogen parkeren. Daarnaast mogen volgens het 'aanwijzingsbesluit parkeergelegenheden grote voertuigen' 's nachts en in het weekend ook geen grote voertuigen aan de Dirk Boutslaan geparkeerd worden. Aan de Kanaaldijk-Zuid mogen overdag grote voertuigen geparkeerd worden. Volgens het 'aanwijzingsbesluit parkeergelegenheden grote voertuigen' mogen 's nachts en in het weekend geen grote voertuigen aan de Kanaaldijk-Zuid geparkeerd worden. Aan de Hugo van der Goeslaan (westelijke parallelweg) mogen zowel overdag als 's nachts en in het weekend grote voertuigen geparkeerd worden. De hoofdontsluiting van het Campinaterrein (voor autoverkeer) vindt plaats aan de Hugo van der Goeslaan. Daarnaast komen ontsluitingen aan de Dirk Boutslaan en de Kanaaldijk-Zuid. Er zijn voldoende alternatieve locaties om grote voertuigen te parkeren, namelijk de Kanaaldijk-Noord en Truckstop 8. Truckstop 8 biedt naast parkeervoorzieningen voor grote voertuigen ook een uitgebreide verzorgingsplaats voor grote voertuigen.

c. Natuur en groen

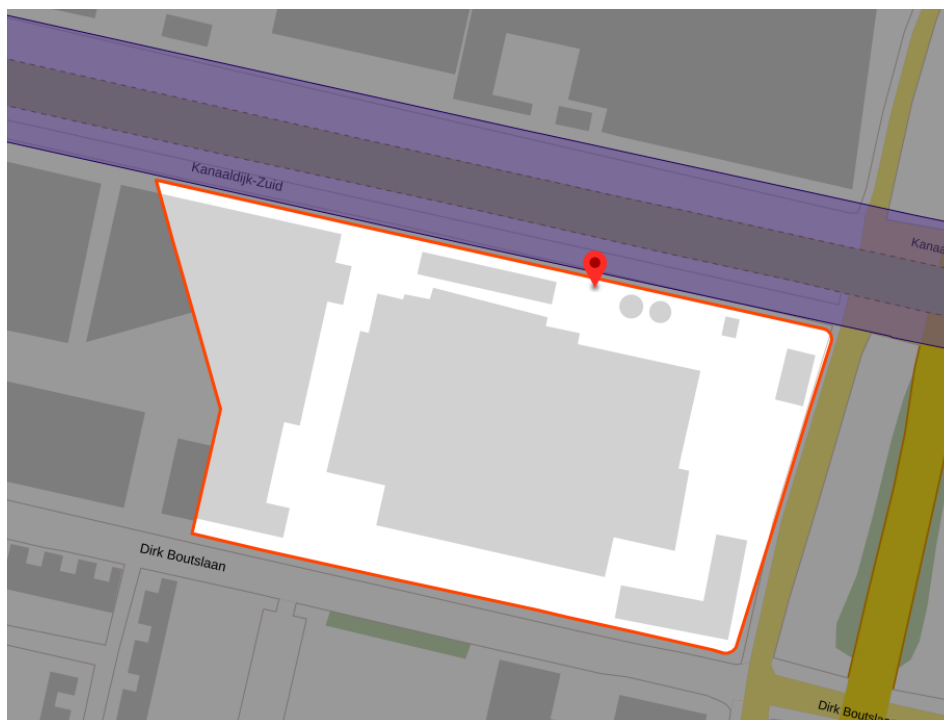
Indiener mist in het bestemmingsplan Campinaterrein de herinrichtingsopgave van de EVZ. Juist door middel van een groene kanaalzone is er een duurzamer rendement tot een plus van 25%. Het creëren van een extra publieke kwalitatieve openbare ruimte is

een gemis. De Eindhovense Kanaalzone kan als overbrugging dienen tussen de binnenstad en de naar buiten gelegen wijken.

In het plan ontbreekt de 50 meter strook van de EVZ, en indiener vraagt om dit op te nemen bij de verdere ontwikkeling van het plan. Daarnaast vraagt indiener om de biodiversiteit te versterken. Indiener mist het betrekken van het kanaalwater bij de ontwikkeling van het Campinaterrein.

Gemeentelijk standpunt

Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB) of een ecologische verbindingzone (EVZ). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB betreft een EVZ welke direct ten noorden van het plangebied ligt in de vorm van het Eindhovensch Kanaal. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zal het kanaal niet fysiek wijzigen en zullen de omgevingscondities op dit kanaal nagenoeg gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNB/EVZ niet worden aangetast.



Uitsnede plangebied (met rode omlijning) met EVZ uit interim omgevingsverordening Noord-Brabant (paars gebied) die buiten het plangebied valt.

Voor de ontwikkeling van het Campinaterrein is een Groenplan opgesteld en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingplan opgenomen. Voor het huidige planvoornemen geldt een compensatienorm van 7.750 m² groen. Beoogd is het Campinaterrein een post industriële uitstraling te geven gemixt met groen in de openbare ruimte. Gestreefd wordt een groene wereld te realiseren met een rijke variatie in planten- en boomsoorten.

Binnen de plangrens in de huidige situatie bevinden zich twee bestaande bomen. Deze blijven in de nieuwe ontwikkeling gehandhaafd. Er zullen naar schatting ± 80 nieuwe bomen in het gebied worden geplant. Dus is het effect van de ontwikkeling positief. Naast bomen draagt de toekomstige rijke vegetatie van houtachtige soorten en vaste planten bij aan de ecologische waarden en biodiversiteit van het Campinaterrein.

Naast toename van groen en biodiversiteit op maaiveld wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een natuur inclusief plan. Gebouwen worden voorzien van groene daken en gevels en dragen daarmee bij aan klimaat adaptatie, hitte reductie, biodiversiteit en schuil- en nestmogelijkheden voor fauna.

Er zijn drie typen beplanting in het plan opgenomen: in het noordelijke deel een pioniersvegetatie die overgaat in een struweel met bomen, als natuurlijke overgang richting de gebouwen. In het zuidelijke deel, komen andere soorten vaste planten en heesters. De borders zijn opgebouwd met horizontale en verticale gelaagdheid en zorgvuldig gekozen plantengroepen die elkaar verdragen en versterken.

Beoogd wordt circa 5.700 m² groen op maaiveld te realiseren. Daarnaast wordt circa 3.500 m² aan groene daken voorzien. Daarnaast worden leefdaken voorzien, waarvan 60% groen is (circa 1.600 m²). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het Groenbeleidsplan 2017. Door deze groene invulling van het Campinaterrein ontstaat er juist een kans om de ecologische verbindingszone te versterken.

Tenslotte heeft de ontwikkelaar van het Campinaterrein plannen om een gedeelte van het Eindhovensch Kanaal in te zetten voor het onttrekken van warmte om daarmee te voorzien in de thermische energiebehoefte van het opnieuw ontwikkelde Campinacomplex. Het college van B&W heeft hiervoor een principe akkoord gegeven op 12 mei 2021.

d. Mobiliteit

Indiener leest uit het mobiliteitsplan dat er 0% mobiliteit gaat van en naar het Campinaterrein.



Gemeentelijk standpunt

Uiteraard genereert het plan wel verkeersbewegingen. Het mobiliteitsplan is geënt op het STOMP-principe (eerst stappen, dan trappen, openbaar vervoer, MaaS (mobility as a service) en tot slot de privé auto). Hiermee worden andere vormen van mobiliteit gestimuleerd.

Als bijlage bij het bestemmingsplan is het verkeersonderzoek van Mobicon opgenomen. Uit dit onderzoek volgt dat als gevolg van de ontwikkeling de verkeersgeneratie toeneemt met 5.463 motorvoertuigen per etmaal, met 397 in het drukste ochtendspitsuur en met 516 pae³ in het drukste avondspitsuur.

³ De pae is een meeteenheid die wordt gebruikt bij het bepalen van de intensiteit of capaciteit van een weg. Het is een afkorting, die staat voor personenautoequivalent.

Er is op geen enkel wegvak sprake van een doorstromingsknelpunt na de realisatie van de ontwikkeling in 2030. Een aandachtspunt is de Piuslaan tussen de Geldropseweg en de Petrus Dondersstraat waar een beginnend knelpunt kan ontstaan. Op de kruispunten worden echter geen doorstromingsproblemen als gevolg van de extra intensiteiten verwacht. Conclusie is dat het aspect verkeer de ontwikkeling bij het Campinaterrein in Eindhoven niet in de weg staat.

e. Parkeren

Indiener stelt voor om het parkeren anders te organiseren, meer integraal, buiten het huidige plangebied. Er wordt voorgesteld om de huidige onderliggende en/of bovenliggende zone tot een parkeerzone te bestempelen, hierbij de doorgaande infrastructuur te behouden en de op maaiveld gelegen weg ook op te nemen in het plan.



Vanuit deze zone kan een aanhaking plaatsvinden op het openbaar vervoer en andere vervoersmodaliteiten. Daarnaast kan deze parkeerzone dienen als geluidsbuffer en het industriegekluid absorberen. Ook kan deze dienen als groene schil wat de leefbaarheid verhoogt. Tot slot verbetert dit ook de luchtkwaliteit. Samenwerken met andere planontwikkelaars zou het parkeervraagstuk nog beter kunnen oplossen.

Gemeentelijk standpunt

In de eerste fase wordt het parkeergebouw (parkeerhub) aan de rondweg gerealiseerd met mogelijk circa 350 parkeerplaatsen en deelauto's. Deze wordt binnen het plangebied gerealiseerd op eigen terrein. De gronden buiten het plangebied zijn niet in eigendom van de ontwikkelaar, maar van de gemeente Eindhoven. Parkeren dient in principe op eigen terrein opgelost te worden.

Hier wordt ook meteen in de startfase deelmobiliteit geïntroduceerd. Afhankelijk van de ervaringen met parkeren en deelmobiliteit in planfase 1 en 2 van de realisatie (twee woontorens & melkfabriek) wordt middels monitoring een op ervaring gebaseerde keuze gemaakt voor het vervolg. Er wordt de mogelijkheid gereserveerd om op te schalen naar het maximale aantal parkeerplaatsen (552).

Op basis van de regels (artikel 3.1. sub h) zijn ook ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan.

f. Innovatie

Indiener geeft aan dat aan innovatie kan worden gedacht, zoals het creëren van een grachtenpatroon wat de buitenruimte kwalitatief zal verrijken.

Gemeentelijk standpunt

Bij het bestemmingsplan zijn het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de quickscan Visie op erfgoed toegevoegd. Op al deze documenten heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief gereageerd.

g. Stikstofdossier

Indiener mist een aantal zaken en de gebruikte tijdszone vindt zij niet reëel.

Gemeentelijk standpunt

Welke zaken worden gemist, wordt door indiener niet nader toegelicht.

Per 1 juli 2021 treedt de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering in werking. In deze wet wordt stikstofdepositie afkomstig van bouwwerkzaamheden (de aanlegfase) voor toetsing uitgesloten.

De werkzaamheden zullen in 2021 starten. In fase 1 wordt een klein deel van het terrein ontwikkeld om de sfeer van het landschapsontwerp zichtbaar te maken. Tijdens fase 2 wordt een deel van de aanleg van de openbare ruimte gestart en wordt de huidige bebouwing gesloopt en bouwrijp gemaakt. Gedurende fase 3 wordt de nieuwbouw van het plan gerealiseerd. Fase 3 zal het meest intensief zijn met de inzet van mobiele werktuigen. In die fase worden de meeste werkzaamheden voorzien. Fase 3 zal circa 7 jaar in beslag nemen, van 2024 tot 2030. In dit onderzoek is fase 3 als maatgevend beschouwd. Fase 3 zal worden opgedeeld in deelfasen. Tijdens elke deelfase zal een deel van het terrein worden aangepakt, met eerst ruwbouw en daarna afbouw. Gedurende de 7 jaar zal er dus constant gebouwd worden. Dit betekent dat de locatie gedurende de bouw onbewoonbaar zal zijn en wordt er geen rekening gehouden met woonverkeer tot 2030. Aan het einde van fase 3 zou het mogelijk kunnen zijn dat er sprake is van woonverkeer, maar de vermindering in bouwwerkzaamheden zorgt er voor dat de emissies in die periode lager zijn dan in de overige jaren. In lijn met de deelfasering zijn de bouwwerkzaamheden evenredig verdeeld over zeven jaar (2024-2030). Dit is een reële fasering.

h. Vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit

Indiener is van mening dat de ontwikkeling van het Campinaterrein niet alleen kan worden gezien als een losstaande ontwikkeling. Zij pleit voor een juiste procedure en maakt bezwaar tegen de nu gekozen procedure.

Gemeentelijk standpunt

Uit jurisprudentie komt naar voren dat aannemelijk moet zijn gemaakt dat toekomstige plannen zo met elkaar samenhangen dan wel voorzienbaar zijn dat ze bij de beantwoording van de vraag of een MER moet worden opgesteld als één activiteit moet worden beschouwd.⁴

Dit project hoeft niet in samenhang te worden gezien met andere ontwikkelingen in de toekomst:

⁴ ECLI:NL:RVS:2021:473 8 maart 2021 RVS, ECLI:NL:RVS:2019:4442 24 december 2019

- Specifiek voor het Campinaterrein is een 'Ontwikkelkader Kanaalzone – Campinaterrein Eindhoven' vastgesteld (d.d. 21 maart 2017). Dit kader gaat uitsluitend over de ontwikkeling van het Campinaterrein.⁵
- Het Campinaterrein heeft een eigen ontsluiting en parkeervoorzieningen op eigen terrein die niet door andere ontwikkelingen gebruikt gaan worden.⁶
- Het Campinaterrein is niet afhankelijk van de uitvoering van andere projecten.⁷

De ontwikkeling van maximaal 700 woningen en maximaal 21.500 m² niet-woon functies is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)."

Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldings-notitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

Voor dit plan is een (vormvrije) m.e.r. beoordelingsnotitie opgesteld. Deze notitie maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen significante (nadelige) milieueffecten te verwachten zijn. Er hoeft dan ook geen volledige milieueffectrapportage doorlopen te worden ten behoeve van dit bestemmingsplan. Het college van B&W heeft op basis van deze beoordelingsnotitie besloten dat geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.

De juiste procedure is doorlopen voor het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit.

i. Veiligheid

Indiener geeft aan dat zij het bodemonderzoek niet heeft kunnen lezen. Ook bij navraag bij de gemeente is het rapport niet overhandigd.

Indiener ziet nog diverse leefbaarheidsrisico's. Hoe wordt er omgegaan met de oude geboorde pijpconstructie die is gebruikt om water op te pompen? Het beschadigen van deze constructie kan leiden tot verandering in de bodemdruk en/of onbeheersbare kwel e.d. Hoe wordt dit beheerst?

Gemeentelijk standpunt

Uit navraag bij de indiener blijkt dat zij bij het downloaden een aantal pagina's niet goed konden lezen. Ter informatie is het bodemonderzoek per mail alsnog toegestuurd.

De aangetoonde verhoogde gehalten in de bodem zijn van dien aard dat er geen risico's zijn te verwachten voor de mens, het ecosysteem en/of de verspreiding. Voor de ontwikkeling van de locatie dient nog aanvullend/nader onderzoek uitgevoerd te worden in verband met aanwezige verontreinigingen. Deze onderzoeken worden uitgevoerd ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.

Ten aanzien van de pijpconstructie het volgende. Friesland Campina had een waterwetvergunning waarin alle vestigingen waren opgenomen. Deze vergunning is voor het deel dat betrekking had op de vestiging in Eindhoven, ingetrokken.

⁵ ECLI:NL:RVS:2013BY8002, r.o. 3.5

⁶ ECLI:NL:RVS:2013:701

⁷ ECLI:NL:RVS:2011:BT8598

Alle waterbronnen waar Campina gebruik van heeft gemaakt zijn niet meer in werking en afgesloten voordat de ontwikkelaar het terrein heeft gekocht.

j. Hogere waardenbesluit

Indiener is van mening dat de geluidnorm juist niet mag worden verhoogd. Bewoners uit de omgeving, maar ook toekomstige bewoners willen volgens indiener niet leven met geluid, maar met gelijk of minder geluid. Het verhogen van deze norm heeft een negatieve werking op verder gelegen delen, dan wel op delen die in de toekomst nog ontwikkeld gaan worden.

Gemeentelijk standpunt

Het vaststellen van hogere waarden voor het geluid als gevolg van het wegverkeer betekent niet dat dit geluid mag toenemen. Het betekent alleen dat op de gevels voor de nieuwe woningen hogere niveaus dan de voorkeursgrenswaarde worden toegestaan. Bij voorkeur worden alleen woningen gebouwd op die locaties waar het geluid van het wegverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Als dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat dichterbij een druk bereden weg wordt gebouwd, bestaat de mogelijkheid om hogere niveaus te accepteren. Wel moet eerst worden onderzocht of het niet mogelijk is de bron stiller te maken (minder auto's, lagere snelheid, stiller wegdek, etc.) dan wel tussen de weg en de woningen geluidschermen te plaatsen.

Pas als dit alles niet mogelijk is mogen hogere waarden worden vastgesteld. Voor woningen met hogere waarden gelden extra eisen. De geluidisolatie moet goed genoeg zijn om binnen de woningen een acceptabel binnenniveau te garanderen. Vanaf een bepaald geluidniveau geldt daarnaast de eis dat een woning een zogeheten geluidluwe gevel moet hebben. Op deze manier wordt er voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en daarmee is sprake van een acceptabel geluidsniveau op de gevel.

De ontwikkeling van het Campinaterrein zelf genereert geen geluid waarvoor hogere waarden verleend kunnen worden. De omliggende bestaande wegen doen dit wel. Als gevolg van het verkeer op de Dirk Boutslaan, Kanaaldijk-Zuid en de Ring wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een aantal locaties binnen het plangebied overschreden. Er heeft een maatregelenonderzoek plaatsgevonden, waarbij achtereenvolgens bron- en overdrachtsmaatregelen zijn overwogen. Uitsluitend voor de bouwblokken met een geluidbelasting van meer dan 48 dB worden hogere waarden vastgesteld. Voor de oostgevel van gebouw 'T5' is een specifieke regel opgenomen (artikel 3.2.1 sub f) omdat de geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uitkomt. Een zogeheten 'dove gevel' (dit is een gevel zonder te openen ramen of deuren) is op deze locatie een eis geworden.

Conclusie zienswijze

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

2.3 Advocatenkantoor NautaDutilh, namens Pathé Theatres B.V.

Algemeen

Advocatenkantoor NautaDutilh heeft namens Pathé Theatres B.V. een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Campinaterrein.

a. Bioscoopaanbod

Pathé exploiteert een bioscoop aan de Dommelstraat 27 in Eindhoven, en is van oordeel dat er in de gemeente Eindhoven al voldoende bioscoopaanbod aanwezig is, en dat de

gemeente bioscoopinitiatieven niet heeft beoogd op het Campinaterrein. Binnen de bestemming Gemengd zijn publieksgerichte functies toegestaan, waaronder in ieder geval cultuur en ontspanning wordt begrepen. Onder de definitie van cultuur en ontspanning worden ook bioscopen geschaard. Een bioscoop of een equivalent hiervan kan op basis van de planregels binnen het plangebied worden gevestigd. Dit terwijl er hiervoor geen aangetoonde behoefte bestaat.

Uit de Laddertoets die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, noch anderszins uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat ook een actuele en regionale behoefte zou bestaan aan een nieuwe bioscoop en/of filmhuis op het Campinaterrein. Op basis van de planregels kan echter niet worden uitgesloten dat een bioscoop of filmhuis in het plangebied is toegestaan, omdat bioscopen zijn opgenomen in de definitie van 'cultuur en ontspanning'.

Indiener verzoekt daarom om de definitie van 'cultuur en ontspanning' te wijzigen, in die zin dat bioscopen, filmhuizen en/of filmtheaters daar niet onder kunnen worden geschaard c.q. daarvan uitdrukkelijk worden uitgesloten.

Gemeentelijk standpunt

Het klopt dat bioscopen mogelijk worden gemaakt via de definitie van cultuur en ontspanning. Wij hebben niet beoogd om bioscopen, filmhuizen en/of filmtheaters te realiseren op het Campinaterrein. Om deze reden wordt de definitie van het begrip 'cultuur en ontspanning' aangepast.

Wij wijzen er wel op, dat wanneer wij een verzoek ontvangen voor het vestigen van een bioscoop door ons altijd een afweging op basis van een goede ruimtelijke ordening wordt gemaakt om te bepalen of er redenen zijn om van het bestemmingsplan af te wijken.

Conclusie zienswijze

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

De begripsomschrijving 'cultuur en ontspanning' wordt aangepast door het woord 'bioscopen' te verwijderen en het volgende hieraan toe te voegen: 'en met dien verstande dat bioscopen, filmhuizen en/of filmtheaters hieronder niet worden verstaan'.

2.4 Inwoner gemeente Eindhoven

Algemeen

De termijn voor indiening van een zienswijze heeft zes weken geduurd tot en met woensdag 28 april 2021. De zienswijze is op 4 mei 2021 elektronisch verstuurd en ook binnengekomen bij de gemeente Eindhoven. Uitgaande van de verzendtheorie is de zienswijze buiten de voorgeschreven termijn niet tijdig ontvangen en is daarom formeel niet ontvankelijk. Desondanks gaan wij hier in op de zienswijze.

In beginsel staat inwoner positief tegenover het her ontwikkelen tot een woonbestemming.

a. Dirk Boutslaan

Indiener vindt de omschrijving van een 'lommerrijke groene boulevard van de Dirk Boutslaan' en een park aan de 'oever' van het kanaal een romantiserende verbeelding van de werkelijkheid. Er is straks eerder sprake van een drukke verkeersader waar

nauwelijks ruimte is voor recreatief wandelen of fietsen en het is vooral een parkeerplaats voor vrachtwagens.

Gemeentelijk standpunt

Binnen het plangebied komen zowel aan de noord-als de zuid- of kanaalzijde openbaar toegankelijke ruimten die ruim worden voorzien van groen, waar nu sprake is van verharding. De Dirk Boutslaan en de Kanaaldijk Zuid maken geen deel uit van het bestemmingsplan of van de ontwikkeling en behouden hun belangrijke functie voor verkeer. De toevoeging van groen op het nu vrijwel geheel verhard en bebouwd terrein, wordt dan ook een welkome groene tegenhanger.

De inrichting van het maaiveld binnen het plangebied is volledig autovrij, en alleen gericht op langzaam verkeer. Hierdoor is ruimte voor verblijven en ontmoeten.

Aan de Dirk Boutslaan geldt een parkeerverbodzone waardoor grote voertuigen hier niet kunnen en mogen parkeren. Daarnaast mogen volgens het 'aanwijzingsbesluit parkeergelegenheden grote voertuigen' 's nachts en in het weekend ook geen grote voertuigen aan de Dirk Boutslaan geparkeerd worden.

b. Karakteristieke schoorsteen

In het plan staat dat de monumenten een prominente plaats krijgen in het nieuwe plan. In geen van de afbeeldingen komt echter de karakteristieke schoorsteen terug.

Gemeentelijk standpunt

De schoorsteen is aangewezen als gemeentelijk monument en wordt op deze manier beschermd. De schoorsteen wordt behouden en ingepast in het Campinaterrein.

In bijlage 1 bij de toelichting is het stedenbouwkundig plan opgenomen. Hierin staat uitgelegd hoe de schoorsteen wordt ingepast in de ontwikkeling. Meer uitleg over het erfgoed van het Campinaterrein is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting (Visie op Erfgoed).

c. Toevoeging verkeer

In het plan staat dat de afwikkeling van het verkeer vrijwel uitsluitend via de rondweg gebeurt. Daarbij wordt echter voorbijgegaan aan het verkeer als gevolg van onder andere het boodschappen doen. Dit zal de druk op de wegen verhogen.

Gemeentelijk standpunt

De ontwikkeling zal ontsloten worden via de Hugo van der Goeslaan. Voor de aankomende ritten zijn drie belangrijke routes mogelijk. Het meeste autoverkeer zal vanaf de ringweg (twee routes) komen, wat naar schatting neerkomt op 80% van alle ritten. De overige 20% zal vanaf de binnenstad komen.

Als gevolg van de ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie toe met 5.463 motorvoertuigen per etmaal, met 397 in het drukste ochtendspitsuur en met 516 pae⁸ in het drukste avondspitsuur. De toekomstige intensiteiten zijn aan de hand hiervan inzichtelijk gemaakt en aan de hand hiervan is de verkeersafwikkeling bepaald.

Er is op geen enkel wegvak sprake van een doorstromingsknelpunt na de realisatie van de ontwikkeling in 2030. Een aandachtspunt is de Piuslaan tussen de Geldropseweg en de Petrus Dondersstraat waar een beginnend knelpunt kan ontstaan. Op de kruispunten worden geen doorstromingsproblemen als gevolg van de extra intensiteiten verwacht.

⁸ De pae is een meeteenheid die wordt gebruikt bij het bepalen van de intensiteit of capaciteit van een weg. Het is een afkorting, die staat voor personenautoequivalent.

Conclusie is dat het aspect verkeer de ontwikkeling bij het Campinaterrein in Eindhoven niet in de weg staat.

Tot slot voorziet het bestemmingsplan juist in kleinschalige detailhandel specifiek ten behoeve van eerste levensbehoeften. Hierdoor kan met Stappen en Trappen al heel veel worden bereikt.

Conclusie zienswijze

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.