



Projectbesluit Omgevingsvergunning De Zaale (FOM-Differgebouw)



*Vastgesteld projectbesluit
Augsutus 2013*



gemeente Eindhoven



Omgevingsvergunning De Zaale (FOM-Differgebouw)

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Het projectgebied	7
1.3 Lokatieprofiel	7
1.4 Inleiding	8
1.5 Rijksbeleid	8
1.6 Provinciaal beleid	10
1.7 Gemeentelijk beleid	12
1.8 Huidige situatie	14
1.9 Leeswijzer	14
Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel	15
2.1 Integraal gebiedsprofiel	15
2.2 Projectprofiel	17
Hoofdstuk 3 Onderzoek	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Stedenbouwkundige afweging	19
3.3 Cultuurhistorie en archeologie	26
3.4 Waterparagraaf	27
3.5 Milieu	30
3.6 Verkeer/parkeren/mobiliteit	31
3.7 Infrastructuur	32
3.8 Externe veiligheid	32
3.9 Groen/natuur/landschap	32
3.10 Duurzaamheid	34
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving	37
4.1 Algemeen	37
4.2 Planmethodiek	37
4.3 Verbeelding	37
4.4 Voorschriften	37
Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid	39
Bijlagen	41
Bijlage 1 Naam	43
Vaststellingsbesluit	45

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Stichting voor Fundamenteel Onderzoek der Materie (FOM) te Utrecht heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend gericht op het bouwen en gebruiken van een bedrijfspand met daarin onderzoeksruidten en ondersteunenden functies en kantoren ten behoeve van onderzoeksinstituut DIFFER (Dutch Institute For Fundamental Energy Research). Het initiatief (hierna te noemen 'FOM-DIFFERgebouw' is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het plan dient een afwijkingsbesluit van het bestemmingsplan te worden genomen. Dit afwijkingsbesluit moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document vormt die ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan De Zaale (ongenummerd) te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie D, nummer 1197. Het projectgebied bevindt zich op het terrein van de Technische Universiteit Eindhoven. Het universiteitsterrein, dat gelegen is ten noorden van het spoor, wordt omsloten door John F. Kennedylaan, Onze Lieve Vrouwestraat, Insulindelaan en de Prof. Dr. Dorgelolaan.

1.3 Lokatieprofiel

1.3.1 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'TU/e Science Park', vastgesteld door de raad op 21 september 2010. Dit bestemmingsplan is in werking getreden en onherroepelijk geworden op 24 november 2010. Ingevolge dit geldende bestemmingsplan is het perceel deels bestemd tot 'Maatschappelijk - Universiteit' met de functieaanduiding 'bedrijf' (in de milieucategorieën 2 en 3.1 van de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten) en deels tot 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Laatstgenoemde bestemming is tevens voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Op gedeelten van beide bestemmingen rust ook nog de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze aanduiding heeft geen betrekking op de locatie waar het FOM-DIFFERgebouw is geprojecteerd. Het project omvat de oprichting van een gebouw waar onderzoek en experimenten zullen plaatsvinden op het gebied van energie. In de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt een activiteit gericht op natuurwetenschappelijk spoor- en ontwikkelingswerk gerekend tot milieucategorie 2.

Het bouwplan past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat de bebouwing gedeeltelijk is geprojecteerd op grond met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze bestemming verzet zich tegen het oprichten van gebouwen. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van een in dit bestemmingsplan vervatte wijzigingsbevoegdheid (artikel 11.4 van de planvoorschriften) ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk - Universiteit' en die bestemming voorzien van een bouwvlak en een bouwaanduiding 'onderdoorgang'. Deze laatste aanduiding waarborgt een bebouwingsvrije doorgang met een hoogte van tenminste 10 meter. Het bouwplan omvat geen bebouwingsvrije doorgang maar beoogt bebouwing op maaiveldniveau. Gevolg hiervan is dat aan de voorwaarde om toepassing te kunnen geven aan de wijzigingsbevoegdheid niet wordt voldaan.

1.4 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De voorgenomen ontwikkeling moet passen in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling in dit hoofdstuk een complete samenvatting te geven van al het beleid op de verschillende niveaus. Uitsluitend de meest relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven. Niet-ruimtelijk beleid is per onderwerp apart in dit hoofdstuk opgenomen. Het beleid dat gericht is op verschillende milieu- en andere planologische aspecten wordt toegelicht in de milieuparagraaf. Beleid met betrekking tot het aspect water wordt beschreven in de waterparagraaf.

1.5 Rijksbeleid

1.5.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer los- en overlaat aan provincies en gemeenten. De ambities zijn uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen gekozen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (tot 2028). Dit zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

De SVIR vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Tot 2020 realiseert het Rijk met kracht investeringen in heel Nederland. Reeds geplande investeringen in het infrastructuurnetwerk worden gerealiseerd en integrale grootschalige gebiedsontwikkelingen van nationaal belang worden doorgezet, zoals Brainport Avenue rond Eindhoven. Ook worden nieuwe projecten opgestart. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van het rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen waarvoor zij de verantwoordelijkheid draagt. Voor belangen die niet tot deze 13 nationale belangen behoren hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken en sport- en recreatievoorzieningen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk in het Besluit op de ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainports, greenports en de valleys van nationaal belang. De SVIR beschouwt Brainport Zuid-Oost Nederland als de belangrijkste toptechnologieregio van ons land. Brainport Zuidoost-Nederland bestaat uit een functioneel netwerk van samenwerkende bedrijven, kennisinstellingen en overheden. Het ruimtelijk centrum is de stedelijke regio

Eindhoven-Helmond met een grote concentratie van hightechbedrijven, de Technische Universiteit Eindhoven, de High Tech Campus Eindhoven en de High Tech Automotive Campus Helmond. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland en het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn, vormen de hoofddoelen die met name voor het gebied van Eindhoven en omgeving gelden.

De projectlocatie zelf maakt deel uit van de 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur' in het bijzonder die van 'Brainport Zuidoost-Nederland' en is gelegen binnen het radarverstoringgebied. Een vertaling op gebiedsniveau bevat de opgave om het vestigingsklimaat van Brainport Zuidoost-Nederland (waaronder Brainport Avenue rond Eindhoven) optimaal te benutten en waar mogelijk verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden (o.a. verdere ontwikkeling van Eindhoven Airport). In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog circa 40.000 woningen worden bijgebouwd en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen. Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit van toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke wegingsfactor.

Realisatie

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

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

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

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

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen;
- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt, vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn alle geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties,

- detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- 3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De bouw van het onderzoekscentrum FOM-DIFFER op het terrein van de Technische Universiteit Eindhoven past binnen de in de SVIR voorgestane ontwikkelingsrichting en doelstelling. Het betreft immers een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan het al mogelijk is een gebouw ten behoeve van het verrichten van fundamenteel onderzoek en experimenten op het gebied van energie te realiseren. Het bouwplan is echter voor een beperkt gedeelte geprojecteerd op gronden voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze laatste bestemming verzet zich daartegen.

1.5.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR geldt het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ter borging van een beperkt aantal nationale belangen zoals rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en de Ecologische hoofdstructuur. De laatstelijk gewijzigde versie van het besluit is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Voor de regio Eindhoven is alleen de zone van de 380 Kv hoogspanningsleiding van toepassing. Dit is de bestaande hoogspanningsleiding gelegen in Eindhoven Noord en (deels) Oost. Artikel 2.8.9 (bestemmingen hoogspanningsverbindingen) bepaalt dat:

- 1. een bestemmingsplan geen wijzigingen bevat van bestemmingen ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, indien die nieuwe bestemmingen kunnen leiden tot ontwikkelingen die een belemmering vormen voor de bruikbaarheid van de hoogspanningsverbinding;
- 2. een bestemmingsplan, na schriftelijk advies van de beheerder van het hoogspanningsnet, geen ander tracé van de hoogspanningsverbinding of een andere locatie van de daarmee verbonden schakel-, en transformatorstations en andere hulpmiddelen aanwijst. Aanwijzing van een ander tracé van de hoogspanningsverbinding kan uitsluitend plaatsvinden indien de bestemming hoogspanningsverbinding in het bestemmingsplan wordt gehandhaafd en aan blijft sluiten op de bestemming hoogspanningsverbinding in de naastliggende bestemmingsplannen.

De begrenzing van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) is een provinciaal belang geworden. In de AMvB is opgenomen dat de provinciale begrenzing van de EHS direct doorwerkt naar het bestemmingsplan (zie ook Verordening Ruimte 2012).

Beide hiervoor genoemde belangen zijn niet in het geding als het gaat om onderhavig projectgebied.

1.6 Provinciaal beleid

1.6.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

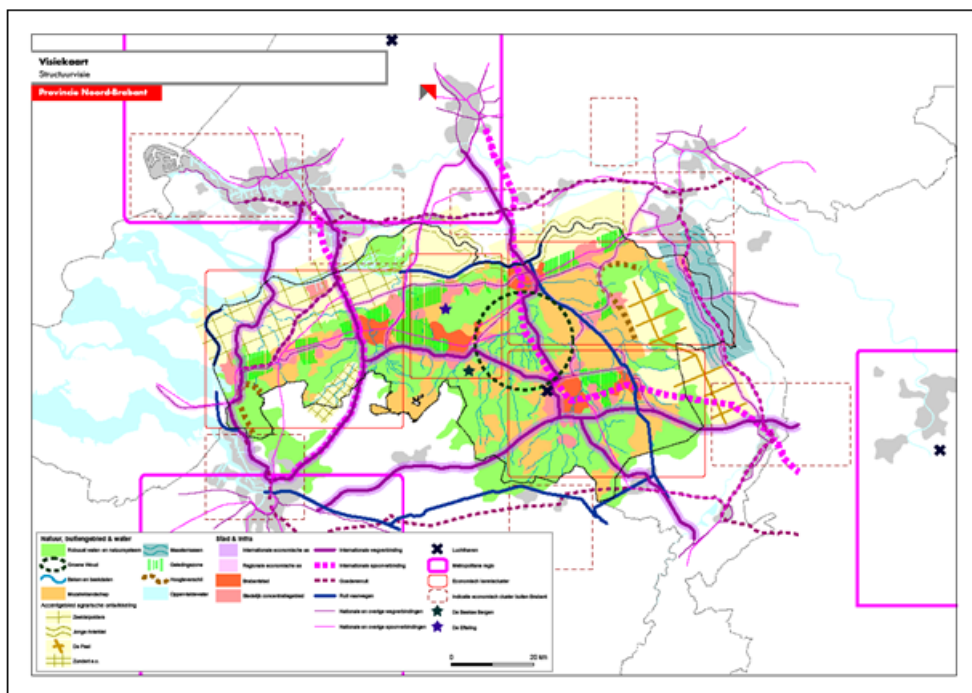
De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie

tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden, de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw), voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

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

BrabantStad ontwikkelt zich tot een onderscheidend netwerk binnen de Noordwest-Europese stedelijke agglomeratie. Een voorwaarde daarvoor is een goede bereikbaarheid van de steden onderling en met andere omliggende stedelijke netwerken. Daarom kiest de provincie voor het versterken van de verbinding met nabijgelegen stedelijke netwerken, met name met het Knooppunt Arnhem-Nijmegen, het Ruhrgebied en Maastricht- Heerlen-Aken-Luik. Het OV-netwerk BrabantStad en het hoofdwegennet worden verder ontwikkeld. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden op dit netwerk afgestemd, zoals bij knooppunten (personen en goederen) of in hoogstedelijke zones.

Eindhoven is gelegen binnen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond dat is aangeduid als een samenhangend en verstedelijkt gebied. Binnen deze regio liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu moeten bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis, en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Herstructurering en inbreiding bieden tal van mogelijkheden, maar tegelijkertijd zal onbebouwd gebied, ook op langere termijn, moeten worden benut.



1.6.2 Deelstructuurvisie Brainport Oost

De provincie gaat geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Voor Eindhoven is daarvoor de deelstructuurvisie Brainport Oost van belang. Het oostelijk deel van de Brainportregio is het gebied ten oosten van Eindhoven, tot en met Helmond en Veghel. De betrokken twaalf gemeenten zijn Eindhoven, Helmond, Son en Breugel, Nuenen, Geldrop-Mierlo, Laarbeek, Sint-Oedenrode, Veghel, Asten, Someren, Deurne en Gemert-Bakel.

Brainport Oost is een gebied met een combinatie van steden en dorpen. De natuur en recreatie spelen een belangrijke rol. Daarnaast kent de regio een grote bedrijvigheid met een innovatief karakter. Het gebied behoort tot de Europese top van (industriële) kennis- en innovatieregio's.

Om de regio bereikbaar, leefbaar en economisch aantrekkelijk te houden is Brainport Oost een van de negen gebieden in Brabant waarin de provincie samen met haar partners investeert.

De onderhavige ontwikkeling verdraagt zich met het provinciale ruimtelijke beleid.

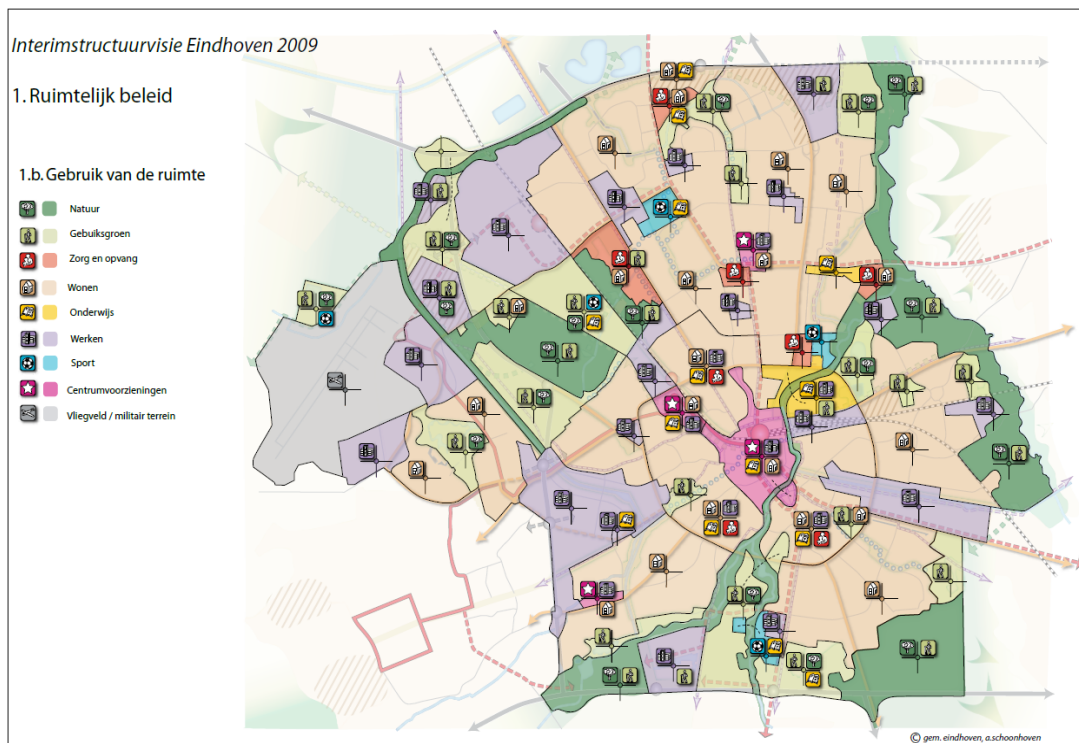
1.7 Gemeentelijk beleid

1.7.1 Interim Structuurvisie 2009

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

Buiten transformatiegebied

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



Figuur: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven

Onderhavig plangebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie onder andere aangeduid als

Gebruiksgroen

Dit zijn groengebieden, veelal behorende tot de Groene Hoofdstructuur, waarin op voorwaarde van het behoud van de natuur- en landschapskwaliteiten uiteenlopende (groen)recreatieve functies kunnen zijn ondergebracht, zoals maneges, golfbanen, uitloopgebieden, parken en volkstuinen. Verder zijn de gronden bedoeld voor landbouw, kleinschalige aan het buitengebied gebonden bedrijven (inclusief kleinschalige horeca) en extensieve sportgebieden.

Onderwijs

Deze gronden zijn bedoeld voor geclusterde onderwijs- en onderzoekfaciliteiten voor voortgezet (speciaal) onderwijs en op MBO, HBO en universitair niveau en daarbij horende voorzieningen als kleine aantallen studentenwoningen, ex-pat hotel, detailhandel, horeca, congresfaciliteiten en sportvoorzieningen.

Werken

Hieronder vallen werkgerelateerde functies: industrie, research en ontwikkeling, handel, kantoren, grootschalige en perifere detailhandel, transport, bouwnijverheid, dienstverlening. Tevens alle productieactiviteiten van kunst en design en ook alle voorzieningen die bij een functioneel en modern bedrijventerrein horen (o.a. parkmanagement).

De ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing ziet strookt met de in de structuurvisie beschreven ontwikkelingsrichting(en).

1.8 Huidige situatie

1.8.1 Projectgebied

De bouwlocatie aan De Zaale vervult thans feitelijk de functie van werf met daarop enkele gebouwen. Aangrenzend bevindt zich een grasveld met bomen en enkele Warmte-Koude-Opslagbronnen (WKO-bronnen), alsmede een weg.

1.9 Leeswijzer

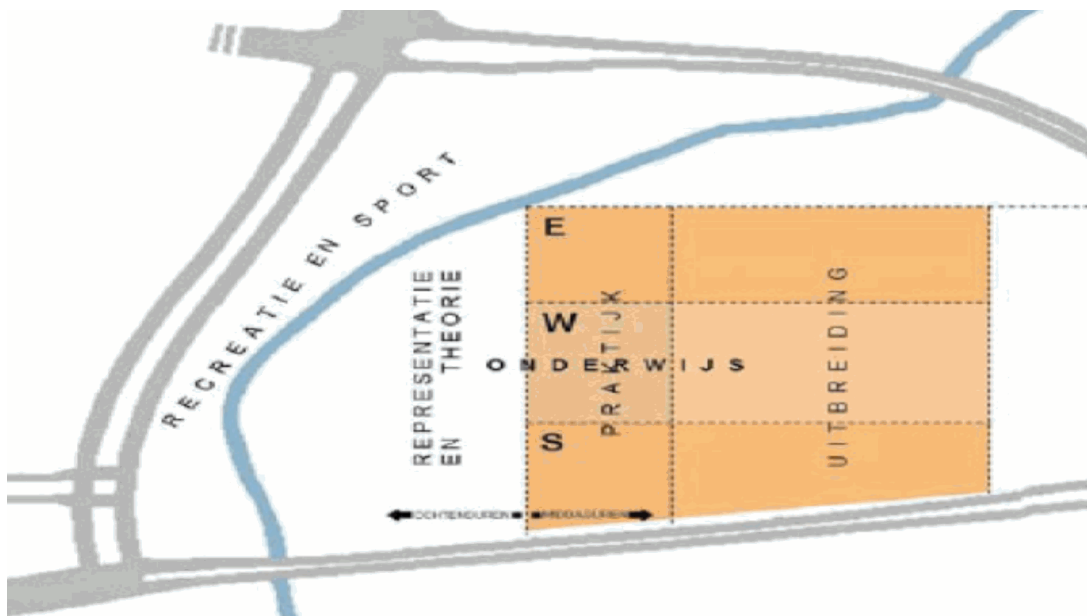
Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de onderzoeken opgenomen, waaronder de stedenbouwkundige afweging. De juridische vormgeving van het projectbesluit is neergelegd in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Integraal gebiedsprofiel

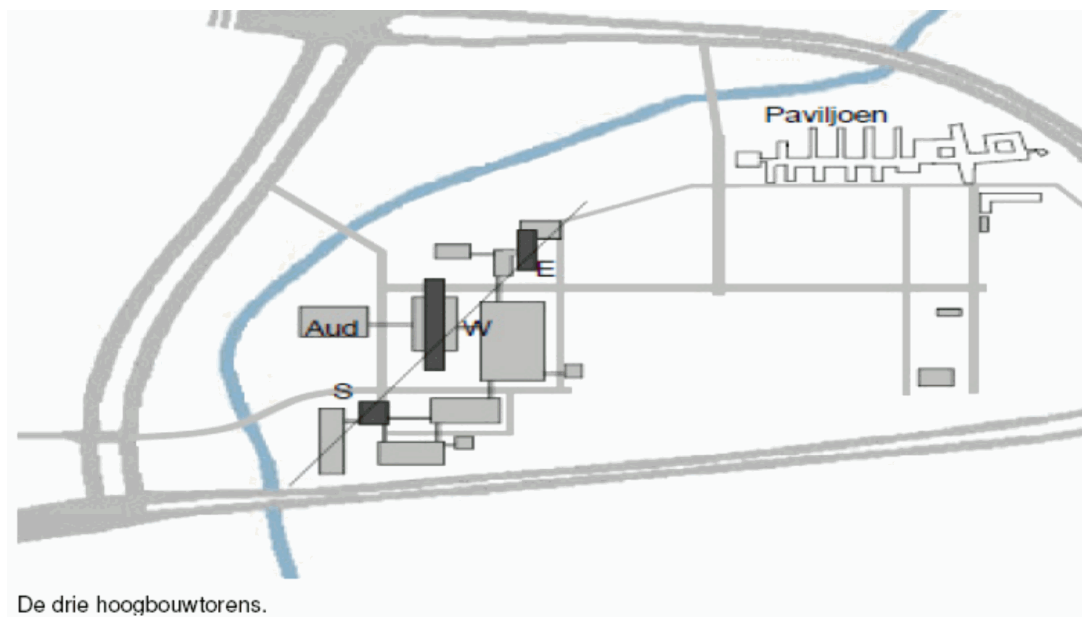
De Technische Universiteit van Eindhoven is gesticht in 1956, toen nog met de naam Technische Hogeschool Eindhoven. Twee jaar daarvoor in 1954 werd door het ministerie ir. S.J. van Embden aangetrokken om een visie te ontwikkelen voor het nieuwe universiteitscomplex. Hij en zijn partners binnen het bureau kregen vervolgens de kans zijn denkbeelden te realiseren en te materialiseren in de gebouwen, maar ook in de verdere inrichting van het terrein.

Ir. S.J. van Embden zag de universiteit als een compact complex met aan de westzijde naar de stad gekeerd het representatieve deel met daarbij algemene voorzieningen, zoals collegezalen, algemene wetenschappen, bibliotheek etc. Ten oosten daarvan drie parallelle zones met gebouwen voor de vakgebieden elektrotechniek, werktuigbouwkunde en scheikunde. Een van west naar oost gericht complex.

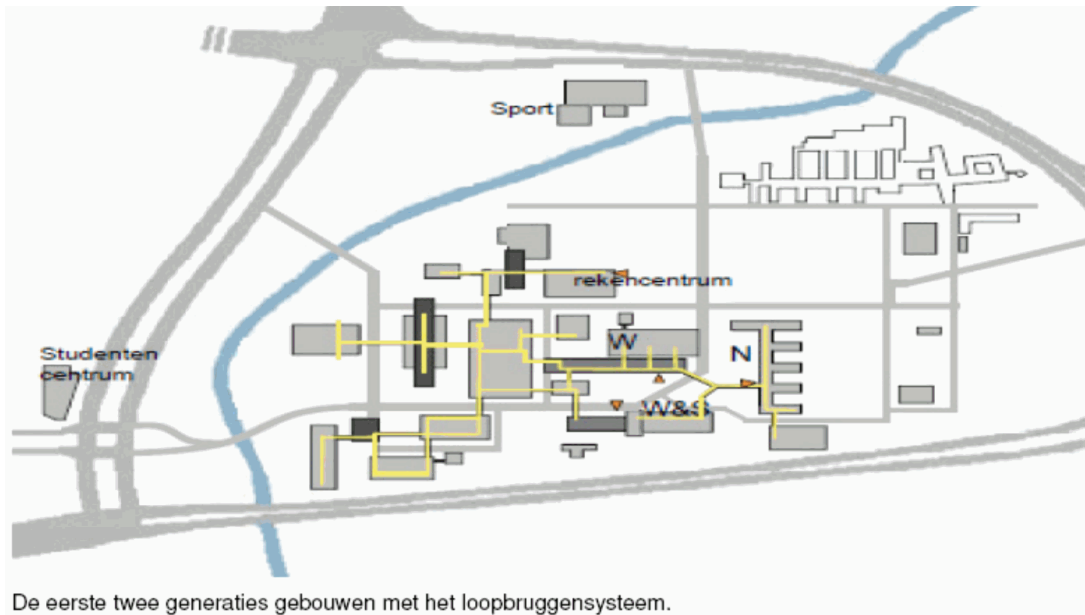


Door de locatiekeuze van het Dommeldal was het mogelijk het concept van de groene campus te koppelen aan de nabijheid van het centrum. Zo kon een uitermate groene campus op loopafstand van het station en het centrum ontstaan. De gebruikers van de campus waren voor wonen en vertier op Eindhoven aangewezen. Dankzij de campus kreeg het gebied ten noorden van het spoor een hoge kwaliteit en was het mogelijk om de groene wig van het Dommeldal duurzaam in de stad te verankeren.

Voor wat de eerste generatie gebouwen van de technische hogeschool betreft, heeft Van Embden blijkens een aantal schetsen bewust gekozen voor een positionering van de drie hoogbouwschijven in een schuine lijn ten opzichte van de noord-zuidas. Vanuit het stadscentrum van Eindhoven geeft dat een aaneengesloten gebouwenfront en vanuit het noorden juist een heel open beeld. Als zodanig zijn de drie torens opvallende landmarks in Eindhoven. Een ander beeldbepalend landmark is de schoorsteen te midden van het universiteitsterrein.



In oostelijke richting zijn vervolgens verdere uitbreidingen toegevoegd, direct aansluitend op de eerste generatie gebouwen. De campus is niet gebouwd volgens een star ruimtelijk concept, maar heeft een aantal groeifasen meegemaakt waardoor een samenhangend weefsel ontstond. In iedere fase werd de campus uitgebreid en als het ware opnieuw uitgevonden – waarbij doorgaans op de eerdere fases werd voortgeborduurd. Er zijn vier bouwfases te onderscheiden en verschillende ensembles of clusters van gebouwen. De kern van de campus wordt gevormd door de TU/e-gebouwen uit de eerste bouwstroom. Door de overige bebouwing in lagere maatvoering haaks op de torens uit de eerste bouwstroom aan te laten sluiten is de oorspronkelijke skyline niet aangetast. De bebouwing is volgens een orthogonaal stelsel gerealiseerd. Het sportcentrum is wat verder verwijderd van het complex door de situering aan de noordkant van de Dommel. Ondanks de verschillen in uitvoering hebben al de gebouwen op het universiteitsterrein een grote architectonische samenhang. Ze zijn alzijdig en worden onderling verbonden door loopbruggen op niveau en door pleinen en buitenruimten op maaiveld. Door het loopbruggensysteem is er een gescheiden verkeerssysteem ontstaan. Gemotoriseerd verkeer rijdt en parkeert op het maaiveld, de voetgangers maken grotendeels gebruik van het loopbruggensysteem.



Het meest opvallende kenmerk van het universiteitsterrein is de groene setting. De groenstructuur is de verbindende kwaliteit van de campus. De groene lijst rondom (inclusief het Dommeldal) en de terreinbeplanting vormen het ruimtelijk bindmiddel dat de gebouwen, functies en verhalen samenbindt. De groenstructuur is onder te verdelen in een zestal zones: de groene rand, de oostzijde, de zuidzijde, de Dommelstrook, het voorterrein west en de kern van de campus. Deze zones zijn nog steeds herkenbaar als gebieden met elk een eigen sfeer.

Een belangrijk structurerend element voor de groenstructuur is de verkeersstructuur. Van oost naar west loopt er een centrale as met een breed profiel en een uitbundige groenstructuur van bomen, pleinen en gazons. De belangrijkste entrees voor het autoverkeer bevinden zich aan de John F. Kennedylaan en de Insulindelaan en doorkruisen de groene rand.

Het parkeren gebeurt thans nog hoofdzakelijk op maaiveldniveau, rond de gebouwen. Ook langs de wegen op het universiteitsterrein kan geparkeerd worden.

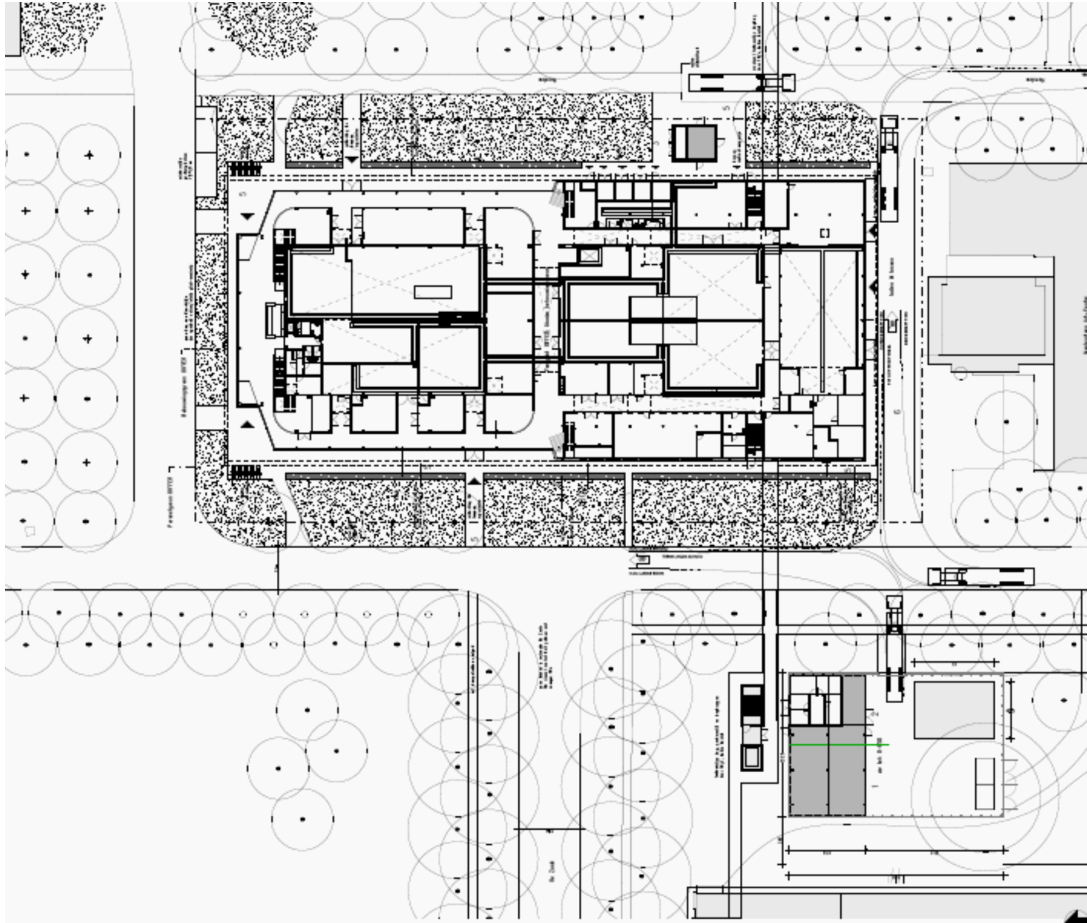
2.2 Projectprofiel

Het project voorziet in de bouw van een gebouw waarin het mogelijk is om onderzoeken en experimenten te verrichten. Ook laboratoria zullen daarin een plaats krijgen, alsmede kantoor- en bijeenkomstruimten. De footprint van het gebouw beslaat 4.357 m² (met een lengte van 101,5 m en een breedte van 45,3 m) en de bruto vloeroppervlakte bedraagt 10.564 m² (excl. vides e.d.). Het gebouw heeft een inhoud van 64.718 m³ en bestaat uit drie bovengrondse bouwlagen met een dakopbouw ten behoeve van installaties. De hoogte bedraagt 14,5 meter (exclusief dakopbouw). Inclusief de dakopbouw bedraagt de bouwhoogte 20,2 m.

Het gebouw is haaks geprojecteerd aan het einde van de oost-westas (De Zaale). De Zaale dient daartoe enigszins in noordelijke richting te worden opgeschoven. De bouwlocatie is aan drie zijden door straten omgeven. De zuidzijde van de kavel zal met name geschikt worden gemaakt voor expeditie (met doorrijdmogelijkheid voor vrachtwagens). Aan de noordzijde zal de hoofdentree worden gesitueerd. Het gebouw zal worden uitgerust met een loopbrug (op de 1e verdieping) naar het ten westen daarvan gelegen technologiegebouw 'Spectrum'.

Naast de oostgevel van het gebouw zal een kleine voorziening (35 m²) worden gerealiseerd (met daarin een stikstoftank, chemicaliënkluis en een gasflessenopslag) waarvan het nodig is dat die zo dicht mogelijk bij het gebouw is gepositioneerd. Deze voorziening is niet in strijd met de geldende bestemming. Voorts wordt in het open gebied tussen dit gebouw en het

technologiegebouw Spectrum een fietsenstalling en een opslagvoorziening voor gassen en chemicaliën gerealiseerd. Deze voorzieningen met een oppervlakte van respectievelijk 150 m² en en 140 m² zijn eveneens in overeenstemming met de aan de grond toegekende bestemming.



Afbeelding: situatie nieuwbouw

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Inleiding

Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling te kunnen vaststellen dient inzicht te zijn verkregen in de ruimtelijk relevante aspecten. Hieronder zijn die beschreven en is aangegeven of die al dan niet een beperking of belemmering vormen en zo ja op welke wijze daaraan eventueel tegemoet kan worden gekomen.

3.2 Stedenbouwkundige afweging

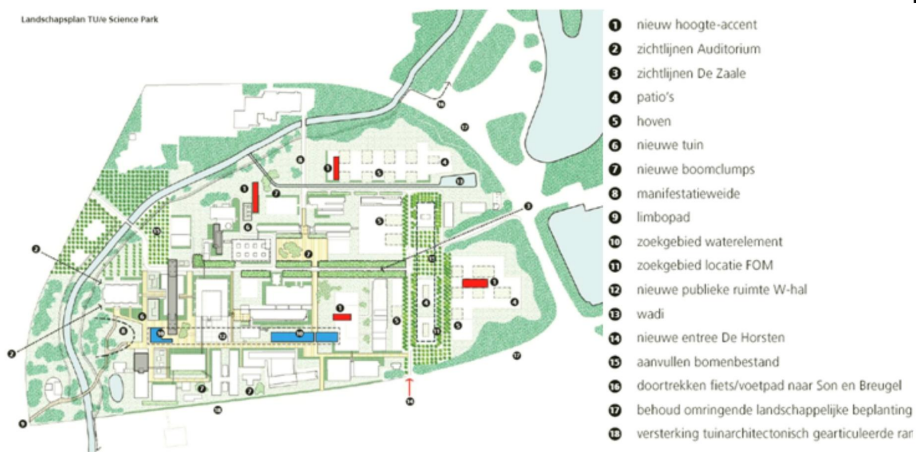
Het universiteitscomplex is gebouwd op een terrein dat de gemeente Eindhoven begin jaren vijftig van de vorige eeuw ter beschikking heeft gesteld aan het toenmalige ministerie van Onderwijs. Het betrof een gebied dat in zijn gebruiksmogelijkheden, bodemopbouw en reliëf tot dan toe geheel bepaald werd door de Dommel. Dit riviertje liep over de westzijde van het terrein en het stroomgebied was indertijd uitermate drassig en vrijwel onbebouwd. Op het terrein stond alleen de 'Woenselse watermolen'. Hoewel het universiteitscomplex zelf grotendeels ter plekke van het beekdal ligt, geldt dat niet voor de gebouwen meer naar het oosten. Daar gaat het gebied over van beekdal naar droge dekzandrug. De universiteitsgebouwen liggen feitelijk op de gradiënt tussen hoge en lage gronden maar dat is nog nauwelijks herkenbaar op het universiteitsterrein. Daar waar het terrein grenst aan het stationsgebied is het fors opgehoogd voor de gebouwen van de universiteit. Ter plekke van de oorspronkelijke loop gaat het om een ophoging van 2,5 tot 3 meter, plaatselijk zelfs nog meer. Meer oostelijk is het terrein bescheiden opgehoogd met 1 tot 1,5 meter. Tegelijkertijd is bij deze ophoging de loop van de Dommel omgelegd ten noorden van de Woenselse watermolen. De aanblik van het Dommelgebied is daardoor compleet veranderd van een waterrijk cultuurlandschap met een meanderende beek tot een licht golvend gebied met een afwateringskanaal tussen steile en rechte oevers. Al deze ophogingen en grondverschuivingen vonden plaats vóór de start van de bouw van het universiteitscomplex. Voor de bouwers van de nieuwe universiteit betekende dat een vrijwel vlak terrein zonder enige verwijzing naar zijn waterrijke oorsprong. Alleen de oostelijke dekzandrug lag er nog vrijwel ongeschonden bij.

In de Landschapsvisie TU/e Science Park (Croonen Adviseurs 2010) die gelijktijdig met het bestemmingsplan TU/e Science Park is vastgesteld zijn uitgangspunten weergegeven voor verdere ontwikkelingen op de campus. Vanuit deze visie heeft de kwaliteitscommissie van de TU/e gemeend dat het in kaart brengen van waardevol groen op het TU/e Sciencepark een eerste opgave is om de invulling van het stadspark verder te verwezenlijken.



Afbeelding 1 Landschapvisie

Om goed de regie te kunnen voeren op de ontwikkelingen op het terrein, met name in de gebieden waar de functies bedrijven, wonen en Fontys beroepsonderwijs zijn beoogd, is Atelier Quadrat gevraagd het groen nauwkeuriger in kaart te brengen zodat vanuit een integrale visie de ontwikkelingen op dit terrein beoordeeld en op waarde geschat kunnen worden (zie afbeelding 2). Vervolgens is in opdracht van het college van bestuur van de TU/e het masterplan TU/e Sciencepark (zie afbeelding 3) tot stand gekomen, dat integraal de voortschrijdende inzichten uitbeeldt.



Afbeelding 2 Landschapsplan Quadrat



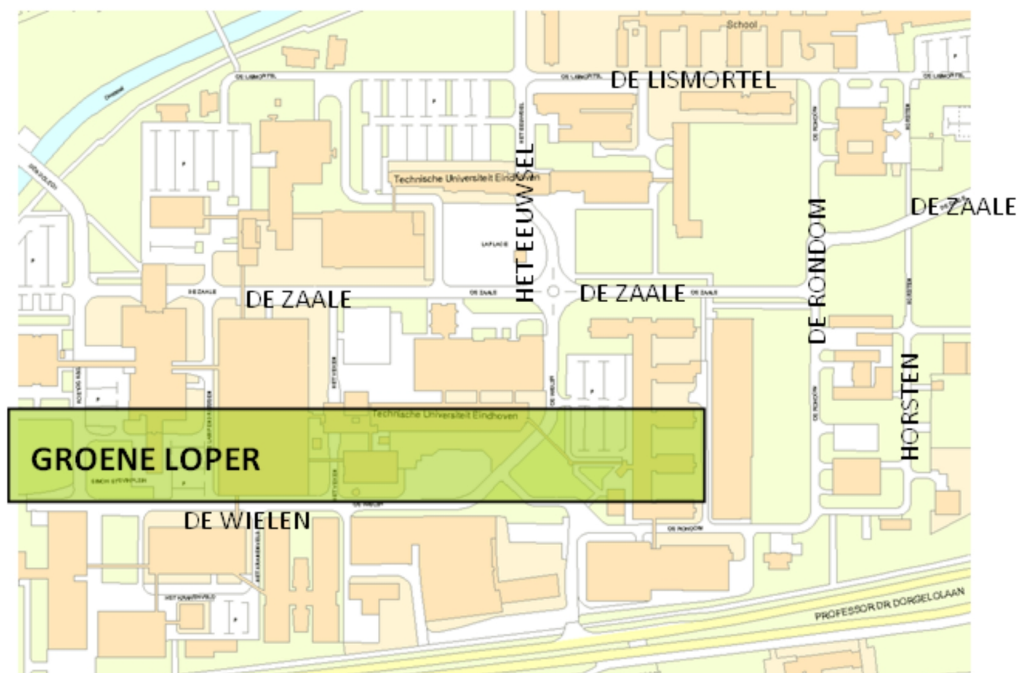
Afbeelding 3 Masterplan TU/e Sciencepark

Die voortschrijdende inzichten zijn ontstaan omdat na het landschapsplan van Atelier Quadrat op basis van nader onderzoek van bestaande gebouwen in het masterplan TU/e Sciencepark is vastgelegd welke gebouwen gesloopt zouden kunnen worden, welke voor hergebruik geschikt zijn en waar nieuwe gebouwen zouden dienen te verrijzen. Het Paviljoen (zie afbeelding 4) vervult daarin een sleutelrol, omdat de ongeschiktheid voor hergebruik reden zou zijn voor sloop. Dit biedt vervolgens de kans de TU/e-campus ook aan de noordzijde met het Dommeldal, de hoofdidentiteit van het campuslandschap, te verbinden en zo ook de groene zone naar het noorden verder te versterken. In het door de TU/e opgestelde Masterplan zijn de gedachten over cultuurhistorie, groen en toekomstige ontwikkelingen verder met elkaar in evenwicht gebracht. Aan het Masterplan is gedurende 1,5 jaar door verschillende partijen intensief gewerkt om tot een definitieve versie te komen.



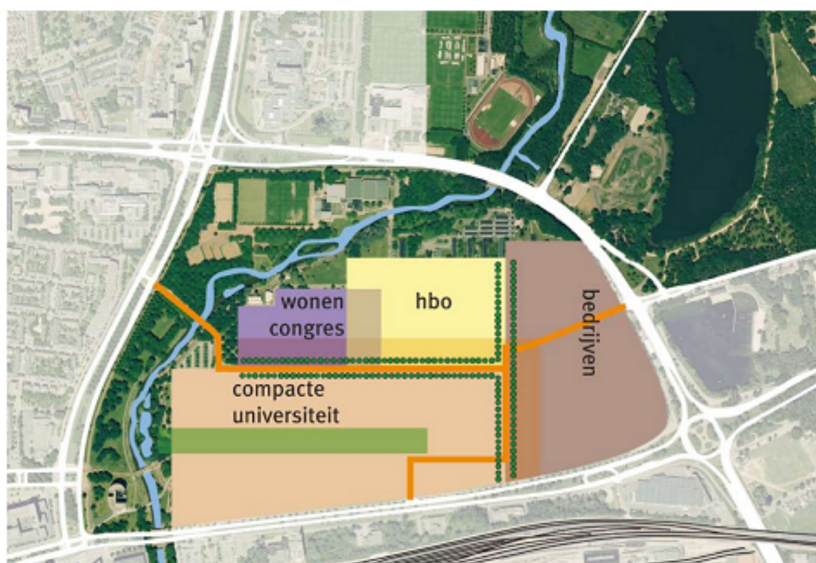
Afbeelding 4 Ligging gebouwen TU/e

De studie van Quadrat heeft inzicht gegeven in het bomenraster tussen de Rondon en de Horsten (voor straatnamen zie afbeelding 5). De oostzijde van de Groene Loper en De Zaale worden met een groenstructuur langs De Wielen, de westzijde van De Zaale en Het Eeuwsel met het Dommeldal verbonden. Ten opzichte van deze groenstructuur rondom de Dommel is de diagonale groene ruimtereeks (De Zaale/De Horsten) dwars over de campus ondergeschikt. Hierdoor is het bomenraster van bestaande esdoorns en lindebomen tussen de Rondon en de Horsten ook van minder groot belang. Per lindeboom is echter wel gekeken naar de mogelijkheid om deze te kunnen handhaven of te verplanten, met als doel om de meeste bomen voor de campus te kunnen behouden. De langgerekte zones van bouwvelden geflankeerd door ruime groenzones tussen De Horsten en De Rondon blijven intact.



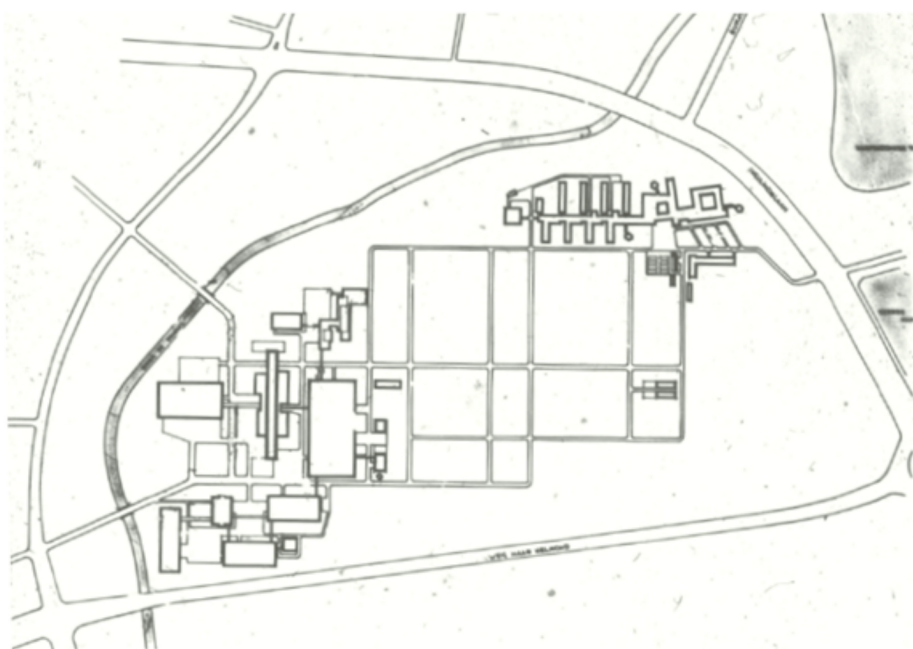
Afbeelding 5 Straatnamen TU/e campus

De Zaale is een belangrijke as op de campus die een zware stempel drukt op de oost-west oriëntatie. Om de campus in balans te houden dient ten opzichte van deze oost-westrichting een noord-zuidrichting geaccentueerd te worden. Dit was in het bestemmingsplan en de Landschapvisie van Croonen Adviseurs gevisualiseerd middels een assenkruis. Wetende dat het bomenraster tussen de Rondom en Horsten van minder groot belang is in vergelijking met de groenstructuur rondom de Dommel, leent deze locatie zich voor het toevoegen van een gebouw. Deze nieuwbouwlocatie, die in het bestemmingsplan positief is bestemd met een onderdoorgang van 10 meter hoog, zou passen in het verlengde van De Zaale, mits zorgvuldig omgegaan wordt met het belang van deze as. In tegenstelling tot het toepassen van een assenkruis, is een T-splitsing ruimtelijk gezien een goed alternatief, meer dan een neutraler bomengrid zou kunnen zijn. Het bomengrid zou er namelijk voor zorgen dat de ruimte als het ware 'weg ebt' in de ruimte, terwijl een gebouw ter accentuering van de T-splitsing bijdraagt in de ruimtelijke beeldvorming. Het bestemmingsplan liet immers al toe dat dit bomenraster plaats zou maken voor verdere ontwikkeling (bebouwing) van de campus.



Afbeelding 6 Ontwikkelingsvisie TU/e Science Park

In de door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsvisie (TU/e 2009), die mede ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan voor de TU/e campus, is het assenkruis van de verlengde Zaale en verlengde Rondon de nieuwe ruimtelijke drager geworden van de campus; het assenkruis deelt de verschillende gebieden duidelijk op. Dit assenkruis kan gezien worden als een hiërarchisch thema waardoor voor-, zij- en achtergevels van de (geprojecteerde) gebouwen worden opgeroepen zich te schikken aan/naar dit kruis. Dit in tegenstelling tot het huidige campusgebouwtype, dat zich kenmerkt door zijn alzijdigheid. Door het doortrekken van de assen naar de campusrand eindigt de oost-west as in het oosten als het ware in het niets, waardoor deze lijkt te “verdampen”. Sterker is het inzetten op een T-splitsing, zoals ook terug is te zien in de Ontwikkelingsvisie (afbeelding 6). Het stedenbouwkundig Masterplan TU/e Sciencepark laat hier voortschrijdend inzicht zien ten opzichte van het Landschapsplan van Quadrat en de Landschapsvisie van Croonen Adviseurs. In het Masterplan staat de TU/e eerder een ruimteweefsel voor ogen en geen hiërarchisch ruimtestelsel. Zowel nieuwe hoogbouwaccenten als wegtraceringen staan in het teken van de campusverdichting. In deze ontwikkeling wil de TU/e de campus, in de geest van architect S. van Embden die verantwoordelijk is geweest voor het oorspronkelijk ontwerp daarvan, in balans houden.



Afbeelding 7 Schets Van Embden TU/e

In de eerste schets van Van Embden (afbeelding 7) is de Insulindelaan met de Lismortel (i.p.v. met De Zaale) verbonden. Dit is een ideaalschets die aangepast is aan fasering en oude wegenstructuren (zie rapportage van Steenhuis/Meurs met betrekking tot de ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed, die als bijlage deel uitmaakt van het geldende bestemmingsplan). Met de huidige ontsluiting is nu wel rekening gehouden.

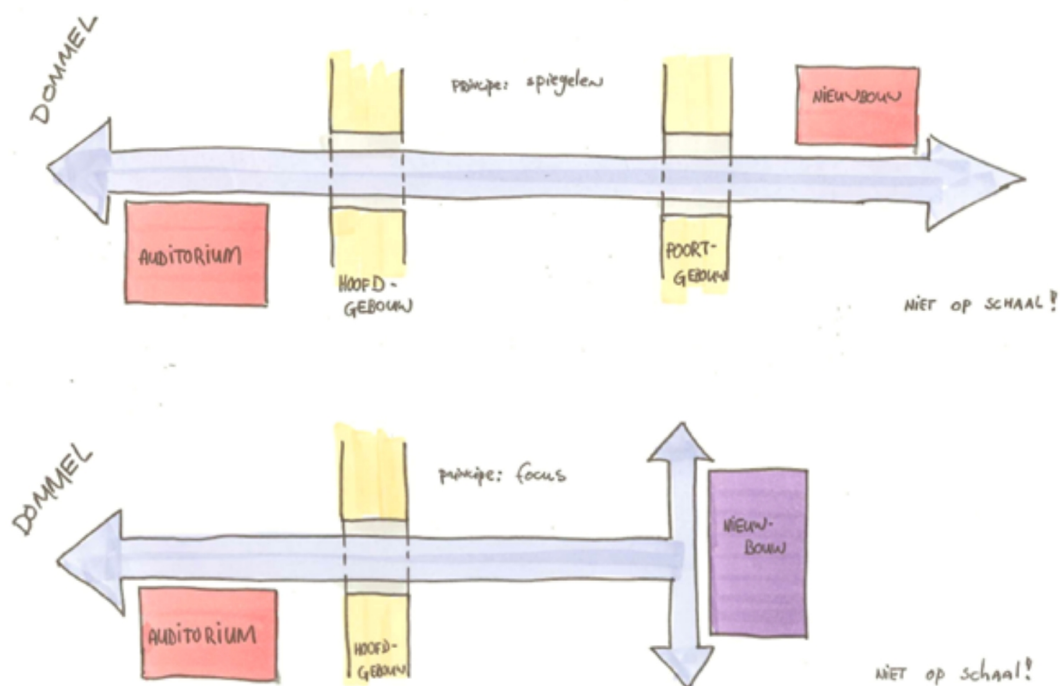
Geheel in lijn met de Ontwikkelingsvisie, is de TU/e van mening dat in stedenbouwkundige zin de groenstructuur rondom Horsten interessant is als 'instituten zone' in de overgang van het onderwijs- en onderzoeksgebied naar bedrijfengebied. Vanuit deze visie ziet zij de ontwikkeling van het FOM-DIFFERgebouw als een 'stepping stone' tussen de faculteit technische natuurkunde en het bedrijfengebied. Het gebouw gelegen in de groenstructuur van esdoorns en lindes wordt hierdoor drager voor de instituten-/bedrijfenzone.

De Zaale blijft de boulevard zoals die ook in de Landschapsvisie van Croonen Adviseurs is benoemd. Een gedeelte van de weg gelegendirect ten noorden van het project wordt weliswaar iets verlegd maar blijft qua omvang en en profiel nagenoeg ongewijzigd.

Het gebouw FOM-DIFFER moet worden vormgegeven als een alzijdig, rechthoekig paviljoentype, conform de beeldkwaliteitseisen vanuit het Landschapsplan van Croonen Adviseurs. Het programma van eisen van FOM-DIFFER bevat een groot aantal sterk aan elkaar gerelateerde experimenteer- en nevenruimten, die vanwege vereisten aan toegankelijkheid, vloerbelasting – tot 7.000 kg/m² - en trillingen allemaal op de begane grond gepositioneerd moeten worden. Hierdoor wijkt het plan af van het in het Landschapsplan vervatte criterium dat de begane grond minimaal op 0,75 m boven maaiveld moet liggen. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit is expliciet gevraagd hier een uitspraak over te doen tijdens haar zitting op 3 oktober 2012. Zij heeft ingestemd met het afwijken van dit criterium. De afwijking wordt hier enkel aanvaardbaar geacht gezien de zeer uitzonderlijke situatie en gestelde vereisten aan de uitvoering/vormgeving van het gebouw. Er is nog wel onderzocht wat de mogelijkheden waren met betrekking tot het verschuiven van de voetprint (oppervlakte van het gebouw op maaiveld) of een andere vormgeving, maar gebleken is dat het (technisch) niet mogelijk is verdere aanpassingen in het ontwerp te maken. Hierdoor wordt geen precedent geschapen voor toekomstige ontwikkelingen op de campus.

Hoewel in het geldende bestemmingsplan ter plaatse de mogelijkheid voor een poortgebouw is opgenomen om zo een tegenhanger van het Hoofdgebouw en het Auditorium te kunnen realiseren, wordt een poortgebouw vanwege de hiervoor genoemde (functionele/bouwkundige) eisen niet als een reële optie beschouwd.

De keuze voor een T-splitsing in plaats van een assenkruis (zie afbeelding 8) heeft feitelijk tot gevolg dat de mogelijkheid van een poortgebouw op deze locatie vervalt en daarmee ook de doorzichtmogelijkheid. Het gevolg hiervan, in stedenbouwkundige zin is dat het niet meer mogelijk is De Zaaie op een zelfde manier te beginnen als te beëindigen (zie ook afbeelding 1). Immers, ingeval zou worden vastgehouden aan een assenkruis dan is aan de westkant de Dommel (ter hoogte van het Auditorium) als duidelijk vertekpunt te beschouwen; aan de oostzijde loopt de zichtlijn ongedefinieerd weg in de bosschages. Bij het realiseren van een assenkruis is dit doorzicht van essentieel belang, terwijl dit bij een T-splitsing van ondergeschikt belang is. Bij een T-splitsing komt het zwaartepunt meer aan de westzijde te liggen, daar waar een assenkruis een zekere gelijkwaardigheid in zich heeft.



Afbeelding 8 Schematische verbeelding concepten

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er over de wegbestemming heen gebouwd kan worden. Beoogd doel hiervan is om de beleving van het assenkruis, met als hoofd-as De Zaaie, op maaiveldniveau in stand te houden en in feite door te trekken. Door voor een T-splitsing als ontwerp principe te kiezen vervalt de noodzaak om over de weg heen te bouwen om het zicht te handhaven en het kruis te accentueren.

Verder is bij deze afweging van belang geweest dat het bomennraster hier van minder groot belang is dan waar in eerste instantie vanuit is gegaan. Eerder is hierover ook al het nodige gezegd.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

In de vorige paragraaf is ingegaan op de (cultuur)historische ontwikkeling van het universiteitsterrein.

In een wijziging van de Monumentenwet 1988 is een betere bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem opgenomen. Uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt geldt voor gebieden waar zich volgens de "Archeologische Monumentenkaart" (AMK), zoals opgenomen in de "Cultuurhistorische Waardenkaart" (CHW), bekende archeologische waarden bevinden dat bodemverstorende activiteiten in beginsel uitgesloten zijn. Via proefsleuvenonderzoek zou de exacte ligging van de waarden in beeld moeten worden gebracht. In gebieden die op de "Indicatieve Kaart Archeologische Waarden" (IKAW) zijn aangeduid met een hoge en middelhoge indicatieve archeologische waarde, dient een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd. Indien bij dit onderzoek zogenaamde archeologische indicatoren in de context worden aangetroffen, dient aanvullend een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd.

De locatie waarop het FOM/DIFFERgebouw is geprojecteerd is op geen van de hierboven genoemde kaarten vermeld. Verder onderzoek is derhalve niet nodig.

3.4 Waterparagraaf

Realisatie van het project betekent bebouwing van het projectgebied met de bestemming Verkeer- en Verblijfgebied. Concreet betekent dit bebouwing van een stuk grond dat momenteel in gebruik is als grasveld. Daartoe wordt de boven- en ondergrond van het bouwperceel eerst bouwrijp gemaakt. De riolering ter plaatse van het gebied zal vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden waarnodig worden verlegd.

Middels deze waterparagraaf wordt aangegeven of en welke duurzame maatregelen met betrekking tot het watersysteem te realiseren zijn. Ook wordt gekeken of de veranderingen gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem.



Huidige situatie gezien vanaf de zuidzijde.

Momenteel is het terrein van het plangebied grotendeels onverhard. De bodemopbouw in dit deel van Eindhoven bestaat uit fijn leemhoudend zand afgewisseld met leemlenzen en is te typeren als (zeer) slecht doorlatend. In het gebied variëren de grondwaterstanden in de omgeving tussen -1,1 en -1,3 m-mv.

Checklist Watersysteem	
Hoofdwaterring cq open water	Nee
Zijwaterring	Nee
Keurgedied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbingszone?	Nee
Binnen reserveringsgedied waterberging 2050?	Nee
Attentiegedied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee

Landelijke afvoernorm binnen plangebied	1,33 l/s/ha (= 42 mm/m ² Verhard oppervlak toename)
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Nee (tenzij toepassing grondverbetering)
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Toekomstige situatie

Het toekomstig perceel zal vrijwel volledig verhard worden uitgevoerd. Door de bouw van het pand neemt de verharding binnen het plangebied toe. Ter compensatie van deze toename aan verharding worden waterhuishoudkundige maatregelen getroffen om hemelwater te bergen en vertraagd af te voeren. Rondom het pand worden op verschillende plekken ondergrondse bergende voorzieningen aangebracht waarop het nieuwe kantoorpand wordt aangesloten. Deze voorzieningen worden aan elkaar gekoppeld en lozen via één geknepen afvoer op het rioleringsstelsel van het TU terrein.

Overzicht huidige en toekomstige situatie verhardingen		
Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	1400	4.500
Terrein verharding	403	1.969
Onverhard terrein	4.666	0
<i>Totaal</i>	6.469	6.469

De oppervlakte van het plangebied (6.469 m²) staat een maximale landelijke afvoer van 52 liter per minuut toe (1,33 l/s/ha x 0,647). Dit is wat de knijpconstructie van de berging maximaal mag doorlaten en als randvoorwaarde is meegenomen in de verdere uitwerking.

Gevolgen voor/ door de waterhuishouding

Door realisatie van de ontwikkeling neemt binnen het plangebied het verhard oppervlak met ca. 4.666 m² toe. Om deze toename te compenseren zijn hemelwater vertragende voorzieningen noodzakelijk. De ontwikkelaar kiest ervoor om rondom de nieuwe ontwikkeling verschillende bergende ondergrondse voorzieningen aan te leggen. Op deze voorzieningen wordt het nieuwe kantoorcomplex en waar mogelijk terreinverharding aangesloten. Om de wateropgave te compenseren zijn de volgende afspraken gemaakt:

- er wordt op eigen terrein op drie plekken ondergrondse infiltratiekoffers gerealiseerd met een minimaal effectief te bergen volume van (4.666 m² x 42mm =) 196 m³. Het te bergen volume wordt boven de GHG aangebracht;
- het nieuwe gebouw wordt op deze voorziening aangesloten. Terreinverharding waar mogelijk;
- om vervuiling van de voorziening te voorkomen wordt er in de eerste ontvangstput een filtervoorziening toegepast;
- de berging krijgt een leegloopvoorziening zodat hij pas na minimaal 63 uur weer volledig beschikbaar is (max leegloop snelheid is 52 l/minuut);
- de berging krijgt een noodoverlaat. Dit is onderdeel van de 1^e ontvangstput. Het niveau van de noodoverlaat bevindt zich boven het te bergen niveau van 196 m³;
- de leegloopvoorziening en noodoverlaat worden aangesloten op het rioleringsstelsel van het TU terrein;
- er wordt rekening gehouden met onderhoud en beheer van de berging (bereikbaarheid, overrijdbaarheid e.d.);
- de voorziening krijgt een terugslagklep ter voorkoming van terugstromend vuilwater vanuit

het rioleringsstelsel van het TU terrein.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouw en beheer fase worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater moet tot een minimum beperkt worden. Ook een gifvrij beheer van de ruimte (weg- en groenbeheer) levert een belangrijke positieve bijdrage aan de waterkwaliteit en dient aandacht te krijgen bij het uitwerken van het beheersplan voor de ontwikkeling.

Afspraken waterschap

In maart 2013 is met Waterschap de Dommel gestart met overleg over dit plan. Naar aanleiding van dit overleg is afgesproken dat nieuwbouw en waar mogelijk de terreinverharding worden aangesloten op de ondergrondse bergende voorziening. De in totaal drie bergende voorzieningen dienen samen minimaal 196 m³ effectief volume onder het noodoverlaatpeil te bergen. De bergende voorziening wordt via een geknepen afvoer (max 52 l/minuut) aangesloten op het rioleringsstelsel van de TU. De definitieve versie van het ontwerp dient bij de bouwvergunning aanvraag nog ter controle te worden overlegd. De voorgestelde maatregelen hebben zowel kwalitatief als hydrologisch geen ingrijpende effecten op de omgeving. Op 17 mei 2013 heeft Waterschap de Dommel daarom ingestemd met de voorgestelde maatregelen en heeft het wateradvies zijn beslag gekregen.

3.5 Milieu

Stichting voor Fundamenteel Onderzoek der Materie heeft een melding ingediend bij burgemeester en wethouders van Eindhoven op grond van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Deze melding is op 30 augustus 2012 ontvangen. De in de inrichting te verrichten activiteiten betreffen:

- lozen van hemelwater dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening
- opslag van gassen in bovengrondse opslagtanks
- het in werking hebben van een stookinstallatie
- het in werking hebben van een laboratorium of een praktijkruimte
- activiteiten met luchtemissies algemeen
- bodembedreigende activiteiten algemeen.

Voor deze activiteiten is geen omgevingsvergunning nodig als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht maar kan worden volstaan met het doen van een melding. Het uitoefenen van de activiteiten moet plaatsvinden met inachtneming van de diverse milieuregels uit het Activiteitenbesluit. FOM-DIFFER is geen zogenaamde Bevi-inrichting als bedoeld in artikel 2 van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' en artikel 1b van de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen'.

3.5.1 Geluid

Het gebouw c.q. de daarin onder te brengen functies met de bijbehorende voorzieningen zijn geen functies die als geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder aangemerkt dienen te worden.

3.5.2 Bodem

De TU/e heeft een verkennend en aanvullend bodemonderzoek laten uitvoeren, conform de van toepassing zijnde NEN-norm; NEN5740 en NEN 5707. Verwezen zij naar de rapportage van Tauw "Verkennen en aanvullend bodemonderzoek plot FOM op de TU/e" d.d. 14 juni 2012 met kenmerk R001-1208527BMG-ijd-V02-NL.

Gebleken is dat op het zuidoostelijk deel van de onderzoekslocatie de bovengrond plaatselijk matig tot sterk verontreinigd is met PAK. Er kan daarom sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder zijn er lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater aangetoond. De locatie kan als niet-asbestverdacht worden beoordeeld. Er hoeft geen extra onderzoek te worden verricht.

Aanbevolen wordt om in het kader van het bouwrijpmaken van het terrein de met PAK verontreinigde grond te verwijderen ter plaatse van het terreindeel dat voor de bouw ontgraven moet worden. Geadviseerd wordt een BUS-melding in te dienen bij de gemeente Eindhoven. De sanering dient te geschieden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf. Wel dient men tijdens het verrichten van graafwerkzaamheden alert te zijn op onverwachte verontreinigingen.

Omdat in de grond toetsingswaarden worden overschreden is eventueel vrijkomende grond niet meer onbeperkt voor hergebruik geschikt. Bij de afvoer van grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijn van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

3.5.3 Luchtkwaliteit

Gelet op de criteria vervat in de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen" is de conclusie gerechtvaardigd dat onderhavig project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit houdt in dat het plan doorgang kan vinden zonder nader onderzoek.

3.5.4 Integrale Veiligheid

De buitenschil van de nieuwbouw zal voldoen aan strenge veiligheidseisen. Het hang- en sluitwerk zal conform de SKG3 klasse uitgevoerd worden. Tevens zullen er diverse signaleringen aangebracht worden op de buitenschil. Er zal voldoende verlichting rondom en in het gebouw zijn.

3.6 Verkeer/parkeren/mobiliteit

Artikel 23 lid 23.1.1 onder a van de voorschriften van het bestemmingsplan TU-e Science Park bepaalt dat indien de omvang of de bestemming/(hoofd)functie van een nieuw gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op meer dan twee wielen, moet in, op of onder dat gebouw, dan wel in een daartoe al dan niet ondergronds gebouwde parkeervoorziening, afhankelijk van de bestemming/(hoofd)functie, grootte en bereikbaarheid per openbaar vervoer, een door burgemeester en wethouders conform de Parkeernormen (bijlage 3 van het bestemmingsplan) en met inachtneming van de Uitvoeringsregels bij parkeernormen (bijlage 4 van het bestemmingsplan) te bepalen aantal parkeerplaatsen aanwezig moet zijn.

Berekend is dat sloop van de gebouwen ('N-laag', 'Impuls' en een gedeelte van 'Corona') en hergebruik/functiewijziging van gebouwen ('Potentiaal' en restant 'Corona') uiteindelijk zal leiden tot een vermindering van de nu nog beschikbare bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Die reductie heeft ook tot gevolg dat het op grond van de gemeentelijke parkeernormen benodigde aantal parkeerplaatsen (= normatieve behoefte) eveneens afneemt met in totaal 552. Daartegenover staat een berekende toename van 516 parkeerplaatsen als gevolg van de bouw van 'Project 2' (faculteiten technische natuurkunde en electrical engineering) en 'FOM-DIFFER'. Per saldo betekenen deze ontwikkelingen, waarvan het project FOM-DIFFER deel uitmaakt, dat het aantal benodigde parkeerplaatsen in vergelijking met de huidige behoefte met 36 plaatsen afneemt. Als uitgangspunt geldt dat het gebruik van het restant van het gebouw Corona voor culturele avondactiviteiten uitsluitend gedurende de avonden plaats vindt. Gezien deze berekende behoefteafname is er geen reden om in op of onder het geplande FOM-DIFFERgebouw of anderszins te voorzien in een nieuwe (gebouwde) parkeervoorziening.

De verkeersafwikkeling van en naar het nieuwe gebouw zal voornamelijk plaats vinden via De Zaale. Het tracé van De Zaale ter hoogte van de projectlocatie dient enigszins in noordelijke richting te worden opgeschoven, maar wel met behoud van de bestaande breedte, profiel, capaciteit, materialisatie en bovengrondse voorzieningen.

3.7 Infrastructuur

Binnen de projectlocatie bevinden zich geen ruimtelijk relevante boven- of ondergrondse infrastructuurele voorzieningen (zoals hoogspanningsmasten, kabels, leidingen, en rioolbuizen).

3.8 Externe veiligheid

In opdracht van de Technische Universiteit Eindhoven is door Tebodin een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid (kwantitatieve risicoanalyse ten behoeve van complexvergunning Technische Universiteit Eindhoven, d.d. 4 juli 2012, doc nr 3413369 rev A). In dit rapport is de nieuwbouw van FOM-DIFFER meegenomen. Geconcludeerd wordt dat de waarden van het groepsrisico niet overschreden worden. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-5 en PR 10-6) niet over kwetsbare of beperkt kwetsbare locaties reiken. De inrichting FOM-DIFFER zelf wordt niet gezien als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De activiteiten die daarbinnen plaats zullen gaan vinden hebben een directe samenhang met de in de directe omgeving aanwezige onderwijsfuncties. Deze activiteiten zullen naar het zich thans laat aanzien in de toekomst worden beschouwd als een onderdeel van het complex van activiteiten op de campus, waarvoor een integrale (zogenaamde complex)vergunning zal worden verleend. Alsdan behoeft er geen afzonderlijke risicobeoordeling van de activiteiten van FOM-DIFFER te worden uitgevoerd.

3.9 Groen/natuur/landschap

Tauw bv te Amsterdam heeft in opdracht van FOM-Instituut een onderzoek (BREEAM-NL ecologische onderbouwing LE3, LE 4 en LE 6 van 27 augustus 2012) uitgevoerd met betrekking tot de eventuele consequenties van de beoogde nieuwbouw ten aanzien van natuurwaarden. Daarin wordt geconcludeerd dat:

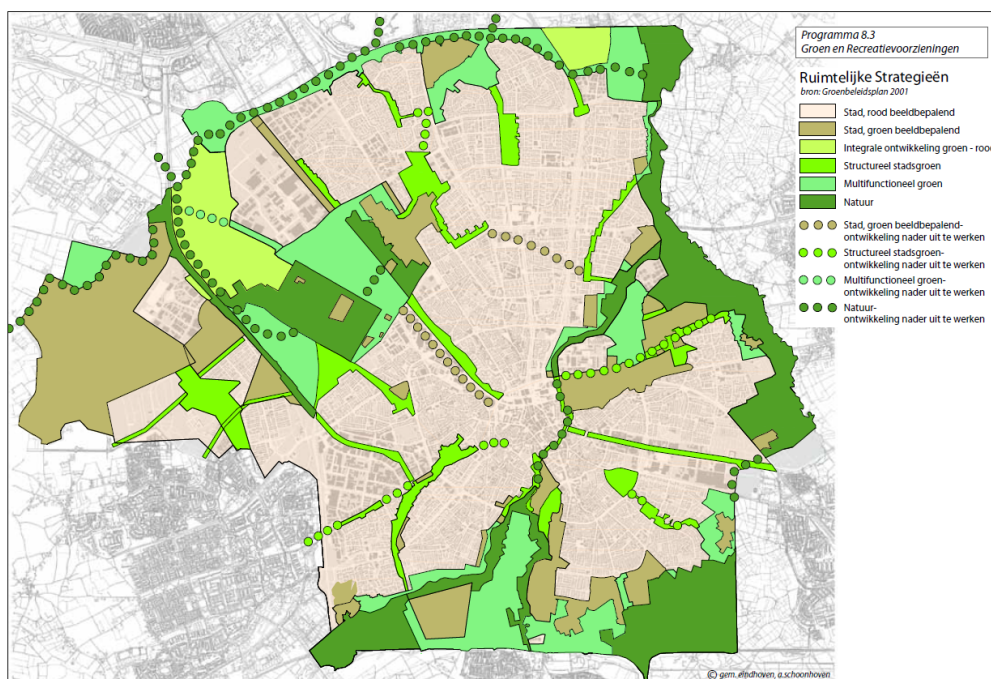
1. in het plangebied de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger kunnen worden aangetroffen, omdat die elders op het TU/e-terrein zijn waargenomen. In het plangebied komen geen vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen voor. Twee te slopen gebouwen bevatten wel plekken die mogelijk als verblijfplaats dienst kunnen doen. Een overtreding van artikel 10 of 11 van de Flora- en faunawet wordt uitgesloten, mits de sloop van de gebouwen uiterlijk februari 2013 plaatsvindt. Hierna start een nieuwe paar- en kraamperiode en kan niet met zekerheid worden uitgesloten dat vleermuizen dan van de gebouwen gebruik zullen maken. Indien sloop pas plaatsvindt na februari 2013 is het nodig een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen te doen;
2. jaarrond beschermde nesten van vogels van categorie 1 t/m 4 in het plangebied niet voorkomen. Het plangebied is als nestplaats voor deze soorten ook niet geschikt. Verblijfplaatsen van vogels die gerekend worden te behoren tot categorie 5 zijn evenmin aangetroffen. Niet uitgesloten kan worden dat in de bomen algemene soorten broedvogels, zoals vink, houtduif en Turkse tortel kunnen broeden. Dit zijn soorten zonder jaarrond beschermde nesten. Op basis van hun algemeen voorkomen en biotoopvoorkeuren kan niet worden uitgesloten dat deze het plangebied als broedgebied gebruiken. Een overtreding van artikel vanwege broedende vogels kan worden voorkomen door buiten de broedtijd te starten met de werkzaamheden of op voorhand te voorkomen dat vogels tot broeden komen. Het verplaatsen van de lindes dient bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien de start van de werkzaamheden gaat plaatsvinden

binnen het broedseizoen (en nieuwe broedgevallen niet uitgesloten kunnen worden) dient de aannemer voorafgaand aan de eerste werkzaamheden in het plangebied contact op te nemen met de ecooloog die betrokken is geweest bij de opstelling van de natuurtoets. Het verstoren van broedende vogels is te allen tijde verboden;

3. het voorkomen van (strikt) beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen, dagvlinders, libellen en andere ongewervelden binnen het plangebied is uitgesloten;
4. gedurende de werkzaamheden voor alle in het plangebied aanwezige dier- en planten soorten de zorgplicht van kracht is. Dit houdt in dat alle noodzakelijke handelingen redelijkerwijs moeten worden verricht of nagelaten om te voorkomen dat nadelige gevolgen voor flora en fauna ontstaan;
5. een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet nodig is.

3.9.1 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan 2001 dat op 5 november 2001 is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft als doel het duurzaam veilig stellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met de daarin passende functies. Onder de groenstructuur wordt verstaan: het stelsel van terreinen en/of elementen met ecologische, waterhuishoudkundige, recreatieve en/of ruimtelijk structurerende betekenis. Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen.



Figuur: Groen en recreatievoorzieningen

Onderhavig plangebied is op de kaart 'Groen en recreatievoorzieningen' van het Groenbeleidsplan aangeduid als Strategie 1: Stad, rood beeldbepalend. In de als zodanig aangewezen gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit (aankledingsgroen) of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen. Binnen de aangeduide groenarme buurten (kaart blz. 37 Groenbeleidsplan) wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal.

De projectlocatie behoort niet tot de 'groenarme buurten'. Zoals eerder al opgemerkt is in het geldende bestemmingsplan al rekening gehouden met het bebouwen van deze gronden dan

wel het verhard en ervan.

3.9.2 Bomenbeleidsplan 2008: 'Ruimte voor bomen'

Het Bomenbeleidsplan 2008 'Ruimte voor bomen' is in april 2008 door de raad vastgesteld. Doel van het bomenbeleidsplan is het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand dat een duurzame bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en het groene imago van Eindhoven. Het Bomenbeleidsplan vormt een bindend kader tot 2020. Het is een strategisch beleidskader voor de instandhouding en versterking van de Eindhovense boomstructuur.

In de bijlage van het bomenbeleidsplan wordt het beleid ten aanzien van bomen op strategisch niveau uitgewerkt. Aandacht wordt onder meer besteed aan de bomenstructuur op gemeentelijk niveau en de cultuurhistorische structuur. Voor concrete projecten wordt aangegeven hoe door middel van een 'quickscan bomen' en een eventuele 'boomeffectrapportage' bepaald kan worden of er belemmerende factoren zijn voor bomen binnen de projectgrenzen en 10 meter daar buiten.

Door BTL Bomendienst b.v. is in opdracht van de Dienst Huisvesting van de TU Eindhoven op 16 juli 2012 een zogenaamde bomeneffectrapportage uitgebracht. Deze bevat een analyse die is toegespitst op het voornemen om op de projectlocatie bebouwing te gaan realiseren met als doel om te beoordelen of behoud van de aanwezige bomen mogelijk is. Vastgesteld is dat binnen en in de directe nabijheid van de projectlocatie 50 lindes en 3 esdoorns staan van 45 jaar oud. De lindes hebben een goede conditie. Van de 3 esdoorns verkeert er 1 in een slechte conditie (stervende) en de overige 2 hebben sterk verminderde conditie.

Van de 53 beoordeelde bomen zouden er 32 moeten wijken in verband met de geplande bouwwerkzaamheden. 13 lindes en 2 esdoorns zouden moeten worden gekapt en 17 lindes worden verplantbaar geacht.

Desgevraagd hebben burgemeester en wethouders van Eindhoven bij besluit van 2 november 2012 overeenkomstig de bevindingen in de bomeneffectrapportage een omgevingsvergunning (Wabo) verleend voor het kappen van 13 lindes en 2 esdoorns en het verplanten van 17 bomen.

3.10 Duurzaamheid

DIFFER is een vooruitstrevend onderzoeksinstituut op het gebied van energieonderzoek en hanteert daarom een hoog ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid. Het ontwerp en het gebouw worden BREEAM Excellent gecertificeerd. Hiervoor is speciaal voor dit project door de D(utch)GreenB(uilding)C(ouncil) een besproken (maatwerk) beoordelingslijst samengesteld, waarmee de combinatie van kantoren en experimenteeruimten beoordeeld kan worden. Er worden duurzame keuzes gemaakt binnen 9 categorieën: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik, ecologie en vervuiling.

Enkele van de voor DIFFER genomen maatregelen zijn: CO₂ gestuurde ventilatie (< 800 ppm), minder dan 125 GTO uren, individuele temperatuurregeling per 3,6 m stramien, daglichtafhankelijke hoogrendementsverlichting, afwezigheidsdetectie kantoren, EPC 25% lager dan bouwbesluit: onder meer triple glazing, WKO, minimaal 20% duurzame opwekking, toepassing PV panelen voor opwekking zonne-energie, submetering voor gebiedszones, koppeling aan GBS, minimaal materiaalgebruik ten behoeve van constructie: geoptimaliseerd voor belastingen, toepassing materialen met lage milieulast: onder andere gevulde druklaag in plaats van dekvloer, metalen plafond en binnenwanden, waterbesparende maatregelen: watermeters, lekdetectie, magneetafsluiters.

Voor het minimaliseren van het energieverbruik is een goede balans tussen een maximale daglichttoetreding (om gebruik van kunstlicht te vermijden) en tegelijkertijd minimale opwarming (om benodigde koeling te vermijden) essentieel. De zonnestand is hierbij van groot belang, elke gevel heeft een andere oriëntatie en wordt daarom verschillend vormgegeven. De noordzijde is daarbij het eenvoudigste. De opwarming door de zon is hier minimaal, daarom

kan deze gevel volledig transparant zijn om de daglichttoetreding te maximaliseren. Dit versterkt ook de zichtbaarheid van de onderzoekactiviteiten van DIFFER, want voor de noordgevel staan geen dubbele bomenrijen. Ter plaatse van de zuidgevel wordt de opwarming eenvoudig beperkt door horizontale zonwering zoals uitvalsscreens of lamellen, waarbij de daglichttoetreding behouden blijft. Om de daglichttoetreding in de oost- en westgevel (met lage zonnestand) te maximaliseren en tegelijkertijd verblinding en opwarming te minimaliseren, is een verticaal geknikte gevel ontworpen, waarbij vanaf de noordzijde altijd daglicht toetreedt - en kunstlicht alleen nodig is als het buiten donker is - terwijl het zuidgerichte glasvlak met buitenzonwering de opwarming en verblinding minimaliseert. Door dit geknikte gevelprincipe blijft er altijd maximaal contact met buiten; ook als de gevel zonbeschenen is en de zonwering naar beneden, is er nog zicht naar buiten door het noordgerichte glasvlak. De zonwering voor het zuidgerichte glasvlak is onafhankelijk van te openen delen in het noordgerichte glas. Hierdoor is het per kantoor mogelijk om het raam open te zetten terwijl de zon geweerd wordt.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het project omvat het bouwen en het gebruiken van een gebouw en het gebruik van gronden. Daarvoor is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het beoogde gebruik en het bouwen in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning enkel worden verleend door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Op grond daarvan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de "Omgevingsvergunning De Zaale (FOM-Differgebouw)" .

4.2 Planmethodiek

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitmak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor deze aanvraag om omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormen namelijk de directe titel voor het bouwen van het gebouw en het gebruik van de gronden en het gebouw.

4.3 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding is de plangebiedgrens van de omgevingsvergunning vastgelegd.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn geen verschillen te vinden.

4.4 Voorschriften

Er zijn geen voorschriften verbonden in het kader van de onderbouwing voor de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

De procedure voor een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan voor het project aan De Zaale te Eindhoven wordt gevolgd omdat het bouwplan gedeeltelijk in strijd is met het bestemmingsplan "TU-e Science Park". In onderhavig geval betreft het een afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van de bestemming 'Verkeer- en Verblijfsgebied'. Het project is namelijk deels binnen die bestemming geprojecteerd terwijl die bestemming zich verzet tegen het oprichten van gebouwen en gebruik anders dan voor verkeer- en verblijfsdoeleinden. De grond van het betreffende perceel is eigendom van de Technische Universiteit Eindhoven.

Voor zover vereist, heeft de raad in zijn besluit van 5 oktober 2010 besloten om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie binnen het plangebied van TU/e Science Park, waarvan het onderhavige projectgebied deel van uit maakt, anderszins verzekerd is. Aangezien de grond aan De Zaale particulier eigendom is, zijn er geen andere kosten dan eventuele planschade en legeskosten. Kosten ten behoeve van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn er namelijk niet omdat deze voorzieningen al aanwezig zijn (het betreft een gerealiseerd centrumgebied). Voornoemde kosten zijn anderszins verzekerd, te weten middels een planschadeovereenkomst en de legesverordening. Daarnaast is het bepalen van fasering en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk. Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 6.12 Wro.

Bijlagen

Bijlage 1 Naam

Vaststellingsbesluit

