



gemeente Eindhoven
Inboeknummer 17bst01754
Dossiernummer 17.50.651
Beslisdatum B&W 12 december 2017

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Strijp-S 2017'

Inleiding

Voor Strijp S is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Aanleiding hiervoor is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin staat dat bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Het geldende bestemmingsplan Strijp-S dient uiterlijk 12 februari 2018 geactualiseerd te zijn. Het plangebied wordt begrensd door de Beukenlaan, de spoorlijn Eindhoven – Den Bosch, de Glaslaan, de Kastanjelaan en de Schootsestraat.

Strijp-S is een gebied dat in ontwikkeling is. Om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen is een flexibel bestemmingsplan nodig. De functies en bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn als zodanig weer mogelijk gemaakt. Op sommige punten zijn de bouwvlakken en bouwhoogten gewijzigd. Aanleiding hiervoor is het vernieuwde stedenbouwkundige plan (DOSP, raadscommissie 30 mei 2017). Door gewijzigde marktstandigheden is het stedenbouwkundige plan op sommige punten aangepast. In het nieuwe bestemmingsplan is de maatvoering van de bouwvlakken en bouwhoogten doorvertaald.

Met het nieuwe bestemmingsplan is geanticipeerd op de 16^e tranche van de Crisis- en herstelwet. Het doel hiervan is om gewenste en beoogde ontwikkelingen in het gebied zoveel mogelijk rechtstreeks mogelijk te maken. Concreet betekent dit dat pas op het moment van vergunningverlening aan de geluidsnormen moet worden voldaan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 22 juni 2017 tot en met woensdag 2 augustus 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is overleg geweest met Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) en de Henri van Abbestichting. Er zijn zes zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen en het gemeentelijk standpunt zijn beschreven in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Tevens staan hierin het advies van TGE en een memo van woningbouwcorporatie Trudo. Ook zijn de wijzigingen die ambtshalve zijn aangebracht, vermeld in de nota.

■ Wettelijke taak

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om bestemmingsplannen elke 10 jaar te actualiseren

Doelstelling

Opstellen van een actueel planologisch juridisch kader voor Strijp S.



Voorstel

1. reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
3. de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zoals verwoord het besluit over te nemen;
4. ambtshalve de wijzigingen zoals verwoord in het besluit ten opzicht van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
5. het bestemmingsplan 'Strijp – S 2017' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80284-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie (oktober 2017) alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1. De indieners van zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 juni 2017 tot en met 2 augustus 2017 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend. Eén zienswijze was niet voorzien van een handtekening en per email toegestuurd. Deze gebreken zijn hersteld. Daarmee zijn de zienswijzen allemaal ontvankelijk.

2.1 Een aantal zienswijzen wordt om inhoudelijke redenen (gedeeltelijk) gegrond en ongegrond geacht.

Een aantal zienswijzen wordt om de redenen zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (gedeeltelijk) gegrond en (gedeeltelijk) ongegrond geacht.

3.1 Een aantal zienswijzen heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld.

Een aantal zienswijzen heeft ertoe geleid dat enkele regels, de verbeelding en de toelichting gewijzigd zijn. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' die bij dit voorstel is gevoegd.

4.1 De raad dient de ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' die bij dit voorstel is gevoegd.

5.1 Het bestemmingsplan moet digitaal en analoog 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.0772.80284-0301>

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

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

Voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen moet tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit hoeft niet als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of indien er geen kosten hoeven te worden verhaald. Voor Strijp – S is een grondexploitatie opgesteld. De kosten voor het opstellen van een actualisatieplan komen voor rekening van de gemeente. De extra kosten die toe te rekenen zijn aan het ontwikkelingskader worden in rekening gebracht bij Park Strijp Beheer conform de daarover gemaakte afspraken.

7.1 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

Niet van toepassing

Kosten

De apparaatskosten voor een actualisatieplan worden gedekt uit de daartoe reeds begrote middelen van de sector Ruimtelijke Expertise. De extra kosten die toe te rekenen zijn aan het ontwikkelingskader worden in rekening gebracht bij Park Strijp Beheer conform de daarover gemaakte afspraken.

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. Ook zijn de beroepsmogelijkheden opgenomen. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit door toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Zij worden geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. Het bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter visie. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld 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. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak wordt aangegeven of de inwerkingtreding van het bestemmingsplan al dan niet wordt opgeschort.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan Strijp – S 2017
- Ontwerp - raadsbesluit
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Ingediende zienswijzen

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted], secretaris.
[Redacted]



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2017;
gelet op de behandeling in Meningsvormende Vergadering van 16 januari 2018;

overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan 'Striip – S 2017' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1e lid van de Wet ruimtelijke ordening, is voorbereid;
- het ontwerp bestemmingsplan 'Striip – S 2017' met de daarbij behorende stukken voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 22 juni 2017 tot en met 2 augustus 2017 en dat voor iedereen de gelegenheid open stond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- binnen de gestelde termijn zes zienswijzen zijn ontvangen en dat deze ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen onderschrijft;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
3. de volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen over te nemen;
 - de definitie van bruto vloeroppervlak (bvo) in artikel 1.21 wordt gewijzigd in: *de totale oppervlakte van de ruimte ten dienste van functies zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening, horecabedrijven en aan-huis-gebonden beroepen of bedrijven, inclusief opslag- en administratieruimten, gebouwde parkeervoorzieningen en dergelijke;*
 - aan de definitie van detailhandel in artikel 1.29 wordt toegevoegd 'en versmarkt';
 - aan de Begrippen is toegevoegd: artikel 1.71 'versmarkt': *verzameling van verschillende verkoopkramen waar koop en verkoop van verse voedings- en genotmiddelen plaatsvindt;*
 - de navolgende begrippen schuiven daarmee één artikellid naar achteren;
 - in de definitie van voorkeursgrenswaarde in artikel 1.72 (voorheen artikel 1.71) wordt 'maximale' vervangen door 'toelaatbare';
 - in artikel 2.7 ondergeschikte bouwdelen is 'bouwhoogte' gewijzigd in 'bestemmingsgrens' en aan het artikel is toegevoegd dat een overschrijding is toegestaan van:
 - a. 3 m voor balkons en erkers;



b. 5 m voor luifels dienende als windschermen nabij hoge gebouwen en als markering van entrees van gebouwen;

c. 1 meter in overige gevallen.

- een deel van het gebouw SX op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'Karakteristiek';
- het bouwvlak tussen de machinekamer en Toren N wordt in een zone van circa 3 meter verwijderd;
- in artikel 5 Gemengd – 3 wordt de maximum bouwhoogte en oppervlak van enkele specifieke bouwaanduidingen als volgt gewijzigd:

	Maximum bouwhoogte		Maximum oppervlak (footprint)	
	Was	Wordt	Was	Wordt
Specifieke bouwaanduiding – 8	49 m	58 m	500 m ²	620 m ²
	38 m	38 m	350 m ²	350 m ²
Specifieke bouwaanduiding – 9	53 m	60 m	650 m ²	720 m ²
	32 m	34 m	150 m ²	150 m ²
Specifieke bouwaanduiding -10	65 m	73 m	350 m ²	350 m ²
	52 m	52 m	350 m ²	350

- artikel 4.1 lid d en f zijn gewijzigd in artikel 4.1 lid c onder 5 en als volgt aangepast: *'ter plaatse van de aanduiding 'markt' zijn tevens toegestaan: en recreatieve markt; maximaal één supermarkt met een maximum bruto vloeroppervlak van 1.100 m²; maximaal één overdekte versmarkt; met dien verstande dat deze uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan'*;

- de navolgende artikelliden verschuiven daarmee naar voren;
- in artikel 5.4 lid a wordt 60 minuten gewijzigd in 30 minuten;
- artikel 5.4 lid e wordt geschrapt;

4. ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzicht van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
- in artikel 11.1 wordt de term 'geluidcontour' gewijzigd in 'geluidzone';
 - aan artikel 6.3.1 is lid e toegevoegd: *indien het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 19' wordt gesloopt, mag uitsluitend een gebouw met een maximum oppervlak van 400 m² en een maximum bouwhoogte van 50 m gebouwd worden;*
 - de navolgende artikelliden schuiven daarmee één artikellid naar achteren;
 - aan de Algemene aanduidingsregels is toegevoegd: *11.5.1 geluidzone – industrie: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de aanduiding 'geluidzone - industrie' aan te passen dan wel te verwijderen in het geval dat de geluidzone is gewijzigd dan wel ingetrokken.*
 - de artikelen 11.5 en 11.6 worden daarmee vernummerd naar respectievelijk 11.5.2 en 11.5.3;
5. het bestemmingsplan 'Strijp – S 2017' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80284-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke



ontleend is aan de GBE versie (oktober 2017) alsmede de afgeleide analoge
verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
7. 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 23 januari 2018.



J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan 'Strijp - S 2017'

gemeente Eindhoven
RE - Ruimtelijke Expertise, RO - Ruimtelijke Ordening
November 2017

2737339

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RO - Ruimtelijke Ordening

Datum

juli 2017

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hoort bij het bestemmingsplan 'Strijp - S 2017'. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 22 juni 2017 tot en met woensdag 2 augustus 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de Staatscourant en in Groot Eindhoven van woensdag 21 juni 2017 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien. In hoofdstuk 2 zijn enkele overige reacties opgenomen. Verder zijn ambtshalve enkele wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Deze zijn in hoofdstuk 4 beschreven.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Strijp – S 2017' zijn zes zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn allemaal ontvankelijk. De zienswijze van de Henri van Abbestichting was in eerste instantie niet voorzien van een handtekening en per email toegestuurd. Bij brief van 22 augustus 2018 is verzocht binnen twee weken deze gebreken te herstellen. De ondertekende zienswijze is op 24 augustus 2018 per post ontvangen. Daarmee voldoet ook deze zienswijze aan de gestelde eisen voor verdere behandeling. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

1) Henri van Abbestichting, Postbus 9567, 5602 LR Eindhoven Zienswijze gedateerd 20 juli 2017, ontvangen 22 augustus 2018

1. In de tekst van het bestemmingsplan dient te worden opgenomen dat bij de stedenbouwkundige uitwerking de beeldbepaling van de monumentale “driehoek” van Hoge Rug, Klokgebouw en Veemgebouw, uitgangspunt moet zijn voor de te ontwikkelen nieuwbouw.
2. Ten aanzien van de specifieke bouwaanduidingen in met name “Gemengd 2” biedt de hoogte in relatie tot het maximale oppervlak (footprint) te veel mogelijkheden om grote lompe bouwvolumes te realiseren. Weliswaar wordt in de toelichting melding gemaakt van het Beeldkwaliteitsplan (bijgesteld of nog hetzelfde van tien jaar terug?) en de rol van de supervisor die ongelukken moet voorkomen, maar het Beeldkwaliteitsplan ontbreekt in de toelichting. Opname acht de Henri van Abbestichting noodzakelijk.
3. Er dient een harde procentsregeling te komen voor bebouwing en groen. In iedere fase van de uitwerking van het bestemmingsplan dient de gemeente regie te voeren met betrekking tot de differentiatie tussen bebouwing en groen.
4. Monumenten en karakteristieke panden (zoals Glasgebouw, Ketelhuis en Machinekamer) worden als zodanig benoemd, maar het begrip karakteristiek is niet terug te vinden in de begrippenlijst. Gevraagd wordt dit op te nemen. Daarbij zou ook het “oude gedeelte” van het gebouw SX (minimaal) als karakteristiek moet worden aangeduid. De karakteristieke panden genieten in elk geval een zekere bescherming. In artikel 4.6 en 6.7 wordt geregeld dat zij niet zonder meer kunnen worden gesloopt hetgeen op grond van de monumentenstatus uiteraard ook voor de monumenten geldt. In de toelichting (art. 2.2.3) wordt daar echter weer flink afstand van genomen en lijkt sloop van karakteristieke panden wel heel gemakkelijk toegestaan te worden. Hoewel reclamant het niet oneens is met de zin “geen historische restauraties, maar betekenisvolle transformaties”, is zij van mening dat ook vastgelegd moet worden welke cultuurhistorische waarden behouden moeten blijven. De ervaringen met dubbelbestemmingen zijn niet onverdeeld positief.
5. Het te realiseren programma lijkt een stuk minder omvangrijk dan in het vigerende plan, waardoor een meer ontspannen realisatie mag worden verwacht. Desondanks is reclamant van mening dat er te weinig open ruimte overblijft. Het Ketelhuisplein

lijkt zelfs nog kleiner dan in het huidige plan. Grote buitenevenementen, waarmee Eindhoven toch de nodige bekendheid heeft gekregen, lijken op dit plein niet meer mogelijk. Gevraagd wordt of dat een bewuste keuze is.

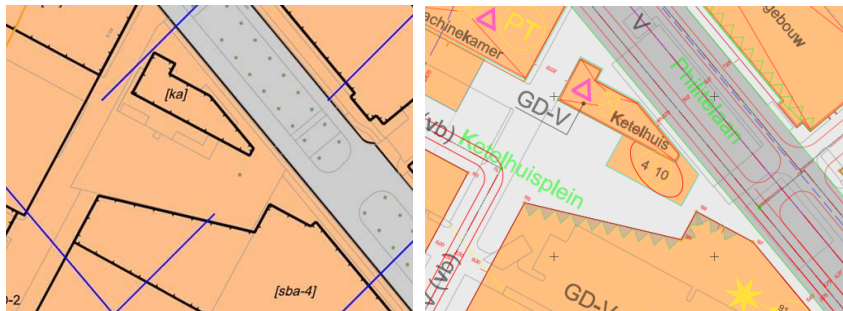
6. Strijp S kent vanuit zijn historie een hoofdstructuurlijn in de vorm van de Torenallee. In de afgelopen jaren is helaas al teveel afgeweken van deze hoofdstructuur. Een verdere afwijking is dan ook niet acceptabel.
7. De aansluiting van de Philitelaaan op de rondweg baart zorgen en vraagt nadrukkelijk aandacht in het bestemmingsplan. Door verlenging van het "Strijps bultje" wordt de relatie tussen Strijp S en Strijp T versterkt. De voorgestelde aansluiting onder het spoor door naar de Groenewoudseweg (Edisonbuurt) en naar de Anthony van Leeuwenhoeklaan (Limbeek) juicht reclamant toe, mits ruim opgezet. De entreebebouwing op Strijp S moet een verbindende functie tussen Strijp S en het stadscentrum vervullen en hoewel het buiten het strikte bestek van het bestemmingsplan valt, is het van belang dat gewerkt wordt aan een meer uitnodigende entreeroute van het centrum naar Strijp S.
8. In hoofdstuk 1 van de regels, "begrippen", onder 1.69 wordt het Kunstobject gedefinieerd. In het gebied staat een aantal objecten die onder deze definitie zouden moeten vallen. Het gaat daarbij om het oorlogsmonument, de schoorsteen (of is dit meer een sba?), de treinrails met het stootblok en de hemelwaterafvoeren van G. van der Wagt aan het Boschgebouw. Reclamant ziet deze objecten graag ter bescherming als kunstobject in het bestemmingsplan opgenomen.
9. Voor archeologie wordt nog steeds uitgegaan van het beleidsplan 2008 - 2012 en voor cultuurhistorie van de waardenkaart van 2008. Verzocht wordt om actualisatie van dit beleidsplan en waardenkaart.

Gemeentelijk standpunt:

1. Voor de beeldbepaling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is op 12 februari 2008 vastgesteld en dient als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de beoordeling van bouwplannen.
2. Op 12 februari 2008 is het beeldkwaliteitsplan voor Strijp-S vastgesteld. Daarmee dient het als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de beoordeling van bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan is nog steeds hetzelfde en nog steeds geldig. Het is destijds tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld. Net als bij het bestemmingsplan van 2008 wordt in de toelichting ingegaan op het beeldkwaliteitsplan, maar is het beeldkwaliteitsplan niet toegevoegd aan de toelichting. Voor de volledigheid wordt het beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan op de website van de gemeente Eindhoven geplaatst.
3. Het bestemmingsplan Strijp-S 2017 is een actualisatie van het bestemmingsplan Strijp-S. Net als in het geldende bestemmingsplan wordt er geen procentregeling opgenomen voor bebouwing en groen. Desondanks is er veel aandacht voor groen. In het verleden was Strijp S een industrieterrein met weinig groen. Inmiddels zijn er bomen geplant en is er met de komst van de Torenallee en haar groene inrichting structureel groen toegevoegd. De Torenallee is een belangrijk onderdeel van de

groene corridor en verbindt op groene (ecologische) wijze de binnenstad van Eindhoven met het buitengebied (Groene Woud). Daarnaast heeft de Torenallee de functie als park voor de mensen op Strijp-S. Ook de Philitelaaan en Klokgebouw kennen een groene middenberm. Er is een aanzet gemaakt en een lobby gestart om enkele doorsnijdingen te maken, zodat het groen langs het spoor en de omliggende wijken (fysiek) met Strijp-S verbonden worden. Tot slot worden daken voorzien van een groen dak.

4. De term 'karakteristiek' is de naam van een bouwaanduiding. Met deze aanduiding worden gebouwen (of delen daarvan) aangeduid die zonder vergunning niet geheel of gedeeltelijk gesloopt mogen worden. 'Het 'oude gedeelte' van gebouw SX zal tevens de aanduiding 'karakteristiek' krijgen. Daarmee krijgt het extra bescherming en is sloop alleen toegestaan als de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. In de toelichting is een beschrijving van het gebouw opgenomen.
5. Ook op basis van het geldende bestemmingsplan is op een deel van het Ketelhuisplein bebouwing voorzien. Tot op heden is deze bebouwing nog niet gerealiseerd, waardoor grotere buitenevenementen mogelijk zijn. Dit is een tijdelijke situatie. Het Ketelhuisplein is in het nieuwe bestemmingsplan niet kleiner, maar krijgt een andere vorm. Er is geen aanbouw tegen het Ketelhuis meer mogelijk. Wel is aan de oostzijde bebouwing mogelijk (zie onderstaande afbeeldingen: links is de nieuwe situatie, rechts de oude situatie).



6. De hoofdstructuur (Torenallee en Philitelaaan) is altijd een belangrijk uitgangspunt geweest voor het stedenbouwkundig plan van Strijp-S. De komende jaren zal deze nog meer versterkt worden door onder andere de verdere uitwerking van de Torenallee. De hoofdstructuurlijn is door middel van bouwvlakken vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan verduidelijkt worden.
7. Zoals reclamant ook aangeeft valt de entreeroute van het centrum naar Strijp S buiten het bestek van het bestemmingsplan. Desondanks willen we opmerken dat deze entreeroute onze aandacht heeft en opnieuw wordt ingericht. Verder is de ambitie uitgesproken om op termijn het Strijps Bultje door te trekken. Zo ontstaat een goede verbinding tussen Strijp S en Strijp T en kan er een goede ontsluiting worden gemaakt.
8. Met 'kunstobject' worden objecten als uitingen van één der beeldende kunsten bedoeld. Het begrip is geen (bouw)aanduiding die wordt gebruikt voor de

bescherming van 'kunstobjecten' in een gebied. Het begrip is in de groenbestemming opgenomen, omdat binnen deze bestemming niet zonder meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Zonder dit begrip zouden 'kunstobjecten' in sommige gevallen in strijd zijn met de groenbestemming. Het grootste deel van het gebied is bestemd als Gemengd (1, 2 of 3). Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Daarmee zijn ook kunstobjecten en objecten zoals de treinrails en hemelwaterafvoeren behorende bij gebouwen toegestaan.

De bescherming van de kunstobjecten vindt plaats in het kader van het beheer en onderhoud van de gronden van Strijp S. Als deze gronden in de toekomst worden overgedragen, zullen hierover afspraken worden gemaakt met de (toekomstige) eigenaar.

9. Het beleidsplan archeologie 2008-2012 is een van de uitgangspunten voor de Integrale visie Erfgoed 2012. Deze visie is actueel en is uitgangspunt voor ons archeologisch beleid. Actualisatie van onderdelen van de cultuurhistorische waardenkaart is opgenomen in het programma op het gebied van Erfgoed. In 2017 is in dat kader bijvoorbeeld de digitale informatie over gebouwde monumenten geactualiseerd en makkelijker openbaar toegankelijk gemaakt. In de komende periode willen wij binnen de beschikbare middelen aandacht blijven besteden aan actualisatie van de waardenkaart. Daarbij sorteren wij voor op de Omgevingswet.

Conclusie:

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze gegrond voorzover deze betrekking heeft op het aanduiden van een gedeelte van het gebouw SX als karakteristiek. Dit wordt aangepast. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

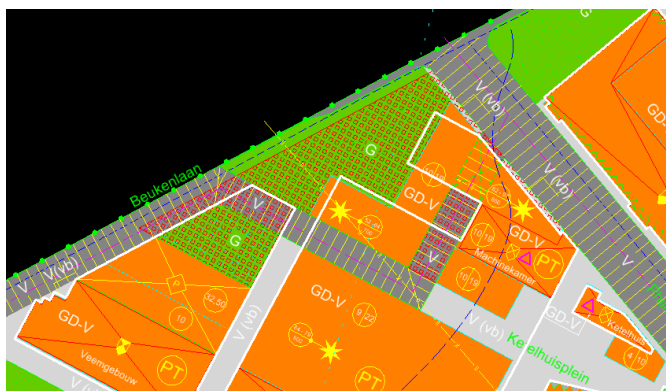
**2) JA Real Estate BV, Torenallee 20 (6.008), 5617 BC Eindhoven
Zienswijze gedateerd 21 juli 2017, ontvangen 25 juli 2017**

1. Reclamant is eigenaar van gronden direct ten noorden van het plangebied van Strijp S, het zogenaamde 'Gloeilampplantsoen'. Deze gronden zijn bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden'. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan 'Strijp-S' wordt het mogelijk gemaakt om gevoelige objecten op een kortere afstand van deze bedrijfsgronden te realiseren dan momenteel planologisch mogelijk is. In de plantoelichting is niet gemotiveerd hoe de verschuiving van de bouwvlakken in noordelijke richting zich verhoudt tot de vigerende bedrijfsbestemming. De vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het bestemmingsplan 'Strijp-S' uitvoerbaar is, blijft daarom onbeantwoord.
2. Daarnaast is onduidelijk waarom het bestemmingsplan voor Strijp S vooruitlopend op de totale ontwikkeling van het gebied Strijp S / Strijp T in procedure is gebracht. Het lag voor de hand om een totaalbeeld voor het gebied neer te leggen. Door de planologische procedure zorgvuldig en in samenspraak te doorlopen zou een goede en gemotiveerde relatie tussen de initiatieven binnen het Gloeilampplantsoen en het gebied Strijp S beschreven kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

3. Reclamant verzoekt om de invulling van de noordelijke gronden van het plangebied van Strijp-S te heroverwegen, dan wel zijn initiatieven voor het Gloeilampplantsoen planologisch te borgen, om een goede invulling voor het gebied als geheel te vinden.

Gemeentelijk standpunt:

1. Er vindt een kleine verschuiving plaats van de bouwvlakken (zie onderstaande afbeelding: de witte lijnen geven de nieuwe bouwvlakken aan, de oranje vlakken de oude bouwvlakken). Op sommige punten verschuiven de bouwvlakken een beetje in de richting van Strijp T, op sommige punten komen ze juist iets verder er vanaf te liggen.



In paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op milieuzonering. In het geldende bestemmingsplan voor Strijp T is de bestaande situatie zoveel mogelijk vastgelegd. Strijp T wordt getransformeerd naar een zogenaamd ‘bedrijvenpark’. Dit is een concentratie van bedrijven in de toelever-, maak- en creatieve industrie. Het gaat daarbij om minder zware milieucategorieën. Het perceel van reclamant had in het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Zwaamstraat – Strijp T’ een bedrijfsbestemming, maar viel buiten het bouwvlak. Inmiddels is op 10 oktober 2017 een nieuwe bestemmingsplan vastgesteld waarin het perceel van reclamant is voorzien van een groenbestemming. Het bestemmingsplan Strijp-S 2017 vormt geen belemmering voor de huidige en toekomstige bestemming van Strijp T, alsmede voor het perceel van reclamant.

2. De gebieden Strijp S, T en R vormden in het verleden tezamen het bedrijvencomplex van Philips NV. Nadat Philips haar bedrijfsactiviteiten hier had beëindigd is ingezet op herontwikkeling / transformatie van de gebieden Strijp S en R. Het gebied Strijp T heeft de functie van bedrijventerrein behouden. Voor de gebieden Strijp S en R zijn in respectievelijk 2008 en 2010 afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld gericht op de gewenste herontwikkeling / transformatie. Inmiddels is het bestemmingsplan voor Strijp S bijna 10 jaar oud en dient daarom op grond van de Wet ruimtelijke ordening te worden geactualiseerd. Om die reden is het bestemmingsplan Strijp-S 2017 in procedure gebracht. Onlangs is gestart met de transformatie van het naastgelegen Strijp T. Daarvoor wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.
3. Het bestemmingsplan Strijp S 2017 is een actualisatie van het bestemmingsplan uit 2008. De functies en bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn als

zodanig weer mogelijk gemaakt. Tevens is het DOSP 2016 doorvertaald. Er is geen aanleiding om de invulling van de noordelijke gronden van het plangebied te heroverwegen. Zoals onder punt 1 en 2 ook aangegeven vormt het bestemmingsplan Striip S geen belemmering voor Striip T.

Conclusie:

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. Er is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

3) Bewoner Schootsestraat

Zienswijze gedateerd 25 juli 2017, ontvangen 27 juli 2017

De zienswijze heeft betrekking op parkeren. In 2016 heeft de gemeente Eindhoven het parkeerbeleid voor onder ander Striip-S opnieuw vastgesteld. Hierin zijn de parkeernormen flexibeler gemaakt ten opzichte van de norm uit 2012. Er wordt verder gesteld dat de parkeeroverlast in de aanliggende woonwijken voorkomen dient te worden. Feit is dat het aantal auto's in Nederland toeneemt; In de periode van 2016 - 2017 is het aantal personenauto's met ruim 120.000 auto's toegenomen (bron: CBS). Het beleid dat in 2016 is vastgesteld geeft juist de mogelijkheid om de diverse nieuwe functies met minder parkeerplaatsen op te leveren. Dit staat haaks op het voorkomen van parkeeroverlast in de omliggende woonwijken. De afgelopen jaren is het parkeren in de omliggende woonwijken steeds lastiger geworden.

Hoewel er wellicht voldoende parkeerplaatsen zijn op Striip S, parkeren bewoners, bezoekers en gebruikers van Striip-S in de omliggende woonwijken. Dit is dichterbij en meestal goedkoper dan de parkeervoorzieningen op Striip-S. Ondanks betaald parkeren in de omgeving, neemt de parkeerdruk hier toe. Een bezoeker / gebruiker betaalt in de omgeving namelijk evenveel of zelfs minder dan op Striip-S, maar parkeert alsnog buiten Striip-S, omdat dit dichterbij is. Als bewoner van een van deze gebieden ervaart reclamant hier iedere dag de gevolgen van.

De gemeente Eindhoven en andere betrokkenen zoals Mobility-S zouden het parkeren op Striip-S aantrekkelijker moeten maken voor de gebruikers en bewoners van Striip-S. Reclamant verzoekt het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door het huidige parkeerbeleid te herzien.

Gemeentelijk standpunt

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het parkeerbeleid niet herzien. De Nota Parkeernormen 2016 is immers vrij recent, op 17 mei 2016, vastgesteld. De gemeente heeft de parkeernormen flexibeler gemaakt ten opzichte van de parkeernormen uit 2012. De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. De gemeente moet dan ook de schaarse ruimte efficiënt gebruiken. Door flexibelere parkeernormen kunnen enerzijds ontwikkelingen die goed zijn voor de stad, mogelijk worden gemaakt. Anderzijds worden er niet meer parkeerplekken gerealiseerd dan nodig is. Daarnaast wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd. Ontwikkelingen op locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, die goede voorzieningen hebben voor fietsers en bijvoorbeeld deelauto's aanbieden, hebben minder ruimte nodig voor parkeren.

Op Strijp S is voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Vanwege de goedkopere parkeertarieven wijken bezoekers / bewoners van Strijp S uit naar de omliggende woonwijken. Bij de gemeente is bekend dat een aantal bewoners en ondernemers van de Schootsestraat hier overlast van ondervindt. Daarom is in samenspraak met de bewoners en ondernemers tot een aantal oplossingen gekomen. Op 1 september jl. zijn de volgende wijzigingen ingegaan:

1. Het uurtarief in de Schootsestraat, op het gedeelte tussen de Kastanjelaan en de Beukenlaan, is gewijzigd in een vast dagtarief van € 20,-. Dit houdt in dat parkeerders altijd het dagtarief van € 20,- moeten betalen, tenzij ze in het bezit zijn van een parkeervergunning of bezoekersregeling.
2. De betaaltijden zijn uitgebreid naar maandag t/m zondag van 9.00 tot 24.00 uur.
3. Er is een laad- en loszone van drie parkeerplaatsen ingesteld tegenover de winstpakker, waarbij een maximale parkeerduur van 15 minuten geldt.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Er is geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4) Spoorzone BV, Postbus 7050, 5605 JB Eindhoven Zienswijze gedateerd 25 juli 2017, ontvangen 27 juli 2017

De zienswijze heeft hoofdzakelijk betrekking op vier ontwikkellocaties. Daarnaast is de zienswijze gericht op enkele algemeen geldende bepalingen.

Voor S1 en S2 is op vrijdag 21 juli 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Beide stedenbouwkundige plannen zijn door de stedenbouwkundig supervisor beoordeeld en voldoen aan de uitgangspunten van stedenbouw en beeldkwaliteit voor Strijp-S. De twee stedenbouwkundige plannen zijn ook als onderdeel van de stedenbouwkundige inpassing van het deelgebied Philitelaaan door de supervisor op 8 maart 2017 gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, vooruitlopend op formele behandeling in het kader van de omgevingsvergunningprocedure.

De stedenbouwkundige plannen voor de vier ontwikkellocaties passen op onderdelen niet binnen de gebruiks- en bouwregels die het ontwerpbestemmingsplan biedt. In de zienswijze benoemt reclamant puntsgewijs een aantal aspecten die betrekking hebben op (met name) de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Regels

1. De definitie van 1.21 bruto vloeroppervlak (bvo) wijkt af van het vigerende bestemmingsplan uit 2008. Hierin is bvo gedefinieerd als bvo functie, d.w.z. exclusief algemene ruimten, zoals ook oorspronkelijk aangegeven in het stedenbouwkundig plan (op pagina 92). De ontwerpen zijn, op grond van deze definitie opgesteld. Spoorzone B.V. wordt hierdoor onevenredig in haar ontwikkelmogelijkheden beperkt. Verzocht wordt de definitie in het vast te stellen bestemmingsplan te wijzigen.
2. Definitie 1.71, voorkeursgrenswaarde: deze definitie lijkt te verwijzen naar de maximale ontheffingswaarde in plaats van de voorkeurswaarde. Verzocht wordt deze definitie te verduidelijken door (bijvoorbeeld) te verwijzen naar artikel 82 van de Wet geluidhinder.

3. Artikel 2.7 (wijze van meten: ondergeschikte bouwdelen) laat minder toe dan het vigerende bestemmingsplan. Spoorzone B.V. wordt hierdoor in haar ontwikkelmogelijkheden beperkt. Verzocht wordt artikel 2.7 te wijzigen in lijn met het vigerende bestemmingsplan.
4. De contouren van de bouwvlakken en de toegestane bouwhoogten dienen te worden gecontroleerd. De stedenbouwkundige plannen voor de vier ontwikkellocaties zijn niet passend binnen de bouwregels zoals die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt het vast te stellen bestemmingsplan dusdanig aan te passen, dat de ontwerpen passen binnen de bouwbepalingen. Reclamant merkt in ieder geval de volgende discrepanties tussen de ontwerpen en het ontwerpbestemmingsplan op:
 - Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3 (sba-3)' dienen de westelijke en noordelijke bouwgrens ruimer te worden gekozen. In bijlage 2 bij de zienswijze is de situering van ontwikkellocatie N weergegeven. Verzocht wordt om het bouwvlak ter plaatse aan te passen zodat in ieder geval het huidige ontwerp passend is waarbij daarnaast enige flexibiliteit gewenst is.
 - De maximale bouwhoogte voor het hoogste deel van sba-3 dient 110 meter te bedragen.
 - Voor de 'specifieke bouwaanduiding - 8 (sba-8)' dient het hoogste deel een maximale oppervlak (footprint) 620 m² te bedragen met een maximale bouwhoogte van 60 m (i.p.v. 500 m² met een maximum bouwhoogte van 49 meter).
 - Voor de 'specifieke bouwaanduiding - 9 (sba-9)' dient het hoogste deel een maximale oppervlak (footprint) 720 m² te bedragen met een maximale bouwhoogte van 60 m (i.p.v. 650 m² met een maximum bouwhoogte van 53 m) en dient het deel waarvoor nu een maximale bouwhoogte van 32 m is toegestaan te worden opgehoogd naar 34 m met een (footprint) 150 m².
 - Voor de 'specifieke bouwaanduiding - 10 (sba-10)' dient het hoogste deel een maximale bouwhoogte te hebben van 73 m.
5. Het lijkt erop dat het maximaal toegestane vloeroppervlak voor supermarkt(en) binnen de bestemming 'Gemengd - 2' van maximaal 1.100 m² bvo niet is opgenomen in de totaalstelling in de toelichting op pagina 26 (paragraaf 2.2.8).
6. De regels met betrekking tot externe veiligheid zijn onduidelijk en in een aantal gevallen veel te zwaar aangezet, zeker in verhouding tot het vigerende bestemmingsplan:
 - a. De eis onder artikel 5.4 van brandwerendheid van de gevel(s) van de gebouwen aan de spoorzijde van minimaal 60 minuten is buitensporig, ongenueanceerd en strookt niet met de achtergrond van de omgang met externe veiligheid vanuit het spoor in het vigerende bestemmingsplan. Daarvoor is destijds een risicostudie verricht welke leidde tot het advies om aan het spoor gelegen gevels van de bebouwing te voorzien van hittewerend glas. Daarbij kan vanuit diezelfde risicostudie worden onderbouwd dat op grotere afstand/hoogte van het spoor de spoorgerichte gevels nauwelijks nog een rol speelt. De afstand van de spoorgerichte gevels van gebouwen waarin daadwerkelijk mensen verblijven (werken en/of wonen) is substantieel vergroot, mede door het invoegen van parkeerfuncties tussen die gebouwen en het spoor. Verder is inmiddels een betonnen keerwand geplaatst

(tevens geluidsscherm) die de risico's van calamiteiten op het spoor substantieel reduceert. Daarom zou deze eis moeten vervallen, dan wel alleen moeten gelden voor gebouwen waarin mensen verblijven voor zover die binnen het plasbrandaandachtsgebied worden gerealiseerd, dan wel substantieel moeten worden gereduceerd naar rato van de afstand tussen het spoor en die spoorgerichte gevels van gebouwen waarin mensen verblijven alsook in relatie tot het positieve effect van de betonnen keerwand.

b. Verder is volstrekt onduidelijk wat wordt bedoeld met het gemeentelijk externe veiligheid beleid ten aanzien van het toxisch-aandachtsgebied en het explosie-aandachtsgebied onder 5.4.e. Het opnemen van een dergelijke voorwaarde, waarbij de impact en beperkingen onduidelijk zijn, tast de rechtszekerheid aan. Verzocht wordt deze bepaling te laten vervallen.

c. Verder zou er een wijzigings- c.q. afwegingsbevoegdheid moeten worden geregeld zoals het geval is in het vigerende bestemmingsplan.

7. Artikel 12.1.a stelt dat het bevoegd gezag onder voorwaarden kan afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10%. Reclamant vraagt of dit ook geldt voor de hoogtematen in algemene zin alsook de hoogtematen en footprintmaten van de specifieke bouwaanduidingen.

Gemeentelijk standpunt:

1. De definitie van bruto vloeroppervlak wordt aangepast. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de definitie uit het bestemmingsplan Striip S van 2008 opgenomen.
2. De voorkeursgrenswaarde is de geluidbelasting die toelaatbaar is op de gevel van een geluidgevoelige bestemming. Voor ontwikkelingen met een geluidbelasting boven deze voorkeursgrenswaarde is een ontheffing mogelijk. Deze ontheffing is mogelijk tot aan een maximale waarde, de zogenaamde maximale ontheffingswaarde. De Wet geluidhinder legt de voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden vast voor geluid dat wordt veroorzaakt door wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Artikel 82 heeft betrekking op wegen. Derhalve wordt in de begripsbepaling niet naar dit artikel verwezen, maar naar de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder in zijn algemeenheid. Om toch de begripsbepaling te verduidelijken is het woord 'maximale' gewijzigd in 'toelaatbare'.
3. In artikel 2.7 is de overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrens door ondergeschikte bouwdelen geregeld. Het artikel is aangepast in lijn met het vigerende bestemmingsplan. Het woord 'bouwhoogte' is gewijzigd in 'bestemmingsgrens'. De overschrijding van de bouwhoogte door ondergeschikte bouwonderdelen is immers geregeld in artikel 2.5. Verder is aan artikel 2.7 toegevoegd dat voor balkons en erkers een overschrijding van maximaal 3 meter is toegestaan en voor luifels 5 meter.
4. Ter plaatse van ontwikkellocatie N wordt de verbeelding aangepast. Tussen de machinekamer en Toren N wordt in een zone van 3 meter het bouwvlak verwijderd. Voor de locaties S1 en S2 zijn bouwaanvragen ingediend met een daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing. Zowel de gemeente als de supervisor kunnen instemmen met de bouwaanvragen. Daarom worden de bouwplannen meegenomen

in dit bestemmingsplan. Dit leidt tot de volgende wijzigingen (zie cursieve tekst):

	Maximum bouwhoogte		Maximum oppervlak (footprint)	
	Was	Wordt	Was	Wordt
Specifieke bouwaanduiding - 8	49 m	<i>58 m</i>	500 m ²	<i>620 m²</i>
	38 m	38 m	350 m ²	350 m ²
Specifieke bouwaanduiding - 9	53 m	<i>60 m</i>	650 m ²	<i>720 m²</i>
	32 m	<i>34 m</i>	150 m ²	150 m ²
Specifieke bouwaanduiding -10	65 m	<i>73 m</i>	350 m ²	350 m ²
	52 m	52 m	350 m ²	350 m ²

5. De 15.500 m² publiekgerichte functies zijn inclusief één supermarkt met een maximum bruto vloeroppervlak van 1.100 m². Ter verduidelijking zijn de regels hierop aangepast. De supermarkt is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'markt' toegestaan. Binnen deze aanduiding is tevens een recreatieve markt en een versmarkt toegestaan. Deze zijn allemaal uitsluitend op de begane grond toegestaan.
6.
 - a. De gebouwen aan het spoor die gerealiseerd zijn, hebben allemaal een brandwerendheid van 30 minuten van buiten naar binnen. Abusievelijk is in de regels 60 minuten opgenomen. De regel wordt aangepast naar 30 minuten.
 - b. De regel is opgenomen om te anticiperen op de omgevingswet. In de omgevingswet (Besluit kwaliteit leefomgeving, Bkl) worden schillen voor brand, explosie en toxisch opgenomen. Binnen deze schillen worden aan bouwwerken eisen gesteld voor onder andere brandwerendheid, explosiebestendigheid en het voorkomen van toxische gassen binnen de gebouwen. Deze regels worden opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het is nu nog onduidelijk of deze regels direct werkend zijn, zodra de omgevingswet in werking treedt. Gemeenten kunnen in afwijking van het Bkl, besluiten om bepaalde maatregelen binnen deze schillen niet te laten gelden. Om hierop te anticiperen is de regel opgenomen in het bestemmingsplan. Het klopt dat dit de rechtszekerheid aantast. Derhalve wordt de regeling geschrapt.
 - c. Er is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het groepsrisico, zoals in het vigerende bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat de functies die in de vrijstelling stonden, nu rechtstreeks mogelijk zijn. Een afwijkingsbevoegdheid is derhalve niet nodig. Met het plan wordt het worst-case groepsrisico verantwoord.
7. De afwijkingsregeling van 10% geldt voor alle maten die in de regels zijn opgenomen. Dus zowel voor de hoogtematen in algemene zin, als voor de hoogtematen en footprintmaten van de specifieke bouwaanduidingen. De 10% - regeling geldt niet voor de bouwvlakken zoals opgenomen op de verbeelding.

Conclusie

Ten aanzien van de reactie zoals vermeld onder 6.c en 7 is de zienswijze ongegrond. Voor het overige verklaren wij de zienswijze gegrond en wordt het bestemmingsplan aangepast.

5) Bewoner Strijp S

Zienswijze gedateerd 25 juli 2017, ontvangen 31 juli 2017

De zienswijze gaat in op de huidige en toekomstige knelpunten van Strijp-S in relatie tot de voorliggende plannen. Reclamant wil vooral inzoomen op de leefbaarheid op Strijp-S die door de commerciële belangen erg onder druk komt te staan. Het verloop op Strijp S is groot en daarvoor is 'overlast' een belangrijke reden. De komende jaren staan in het teken van intensieve bouwprojecten die in combinatie met het 'bruisende 24/7' de leefbaarheid verder onder druk zetten. Reclamant gaat verder in op enkele concrete punten:

Flora en Fauna: Strijp-S wordt in de toekomst een berg stenen en beton. Er is al eerder aandacht gevraagd voor meer groen, (demping geluid, opnemen (fijn)stof). Als argument wordt hiervoor aangehaald dat de torenallee hiervoor dient. Echter, dit is seizoensgebonden groen. Reclamant stelt meer groen voor, ook aan ook aan de andere zijde van de torenallee. Bijvoorbeeld winterhard groen en waterdoorlatende bestrating. Voor fauna lijkt op Strijp-S geen enkele ruimte te zijn. Er zou gewerkt kunnen worden met struiken die insecten aantrekken, het plaatsen van nestkasten voor vogels. Tevens kan overwogen worden door meer groen op de gevels aan te brengen en een waterelement toe te voegen.

Luchtkwaliteit: op de rondweg wordt erg hard gereden en dat zal ongetwijfeld veel extra uitstoot met zich meebrengen. Samen met de bouwactiviteiten zal hierdoor de luchtkwaliteit de komende jaren erg onder druk komen te staan. Reclamant vraagt aandacht voor fasering van de plannen en stelt voor om structurele luchtmetingen te laten verrichten en indien nodig hier beleid op bijsturen.

Geluid: op Strijp-S is veel te doen. Er vinden veel evenementen plaats die gepaard gaan met de nodige geluidsversterking. Er vindt structureel overschrijding plaats van geluidsniveaus en tijden waarbinnen evenementen plaatsvinden. Reclamant geeft enkele voorbeelden aan en verwijst naar een rapport van het Europees agentschap over de impact van geluid op de gezondheid. Reclamant stelt voor om over te gaan op continue monitoring van geluidsniveaus zodat de gemiddelde geluidsbelasting in beeld wordt gebracht. Tevens stelt hij voor om geluidwerende voorzieningen bij de rondweg te plaatsen en/of de snelheid daar te verlagen. Aan de zijde van het Ketelhuisplein kan groenblijvend groen zorgen voor een dempende werking.

Stedebouwkundige opzet / Verkeer: Strijp-S is ondanks dat het ontsloten is voor velen nog steeds een afgesloten gebied. Dat geldt zowel voor de bereikbaarheid als voor de basisvoorzieningen op het terrein. De afsluitingen en het ontbreken van goede bewegwijzering zorgen ervoor dat het met name voor bezoekers een crime is om hier (op het juiste adres) te komen. Beide 'koppen' van het terrein op de noord-zuid as zijn rommelig en onoverzichtelijk. De situatie bij het Strijps bultje is verkeerstechnisch erg ongelukkig vormgegeven. Er gebeuren vaak bijna ongelukken. Kortom, er is veel verbetering mogelijk zowel qua uitstraling als veiligheid. Tevens pleit reclamant voor een goede ontsluiting van het terrein richting Strijp-T, omdat Strijp-S een klein terrein is en er veel synergie bereikt kan worden in combinatie met Strijp-T. De verkeersaanduidingen op Strijp S zijn slecht, niet zichtbaar in de avond en het lettertype is niet afgestemd op auto(snelheid).

Architectonische uitstraling: de huidige plannen doen de oude monumenten van de zogenaamde Hoge Rug geen recht. Ze ondermijnen de grandeur ervan door hoger te bouwen. Door de andere niet-industriële 'brave' uitstraling wordt het ruige karakter van het ensemble ondermijnt. Daarnaast wordt volgens reclamant met de huidige stedenbouwkundige opzet, materialisatie en gebrek aan duurzame innovatie niet voldoende ingezet om de klimaatdoelstellingen te halen.

Voorzieningenniveau: op Strijp-S ontbreken een aantal 'basisvoorzieningen', bijvoorbeeld een pinautomaat, glas, plastic en evt GFT/papiercontainers, hondenuitlaatveld, groenvoorziening/ speelgelegenheid (voor kinderen?).

Resumerend uit reclamant zijn zorgen over de leefbaarheid (met name de lucht-en geluidskwaliteit) en vraagt aandacht voor een vrije recreatiezone met meer ontsluitingen van groen naar de omgeving.

Gemeentelijk standpunt:

Flora en Fauna: Strijp S was in het verleden een industrieterrein met weinig groen. De afgelopen jaren zijn er bomen geplant. Met de komst van de Torenallee en haar groene inrichting is er structureel groen toegevoegd. De Torenallee is ingericht met een bloemen- en kruidenmengsel waardoor ieder seizoen andere flora kent. Ook de Philiteaan en Klokgebouw hebben een groene middenberm. Verder is er een aanzet gemaakt en een lobby gestart om enkele doorsnijdingen te maken, zodat het groen langs het spoor en de omliggende wijken (fysiek) met Strijp-S verbonden worden. Ook worden er daken voorzien van een groen dak. Daarnaast werkt de gemeente op dit moment samen met partijen in het gebied aan een uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie voor Strijp-S. In het uitvoeringsprogramma worden de kansen voor klimaatadaptatie weergegeven. Eén van de maatregelen die onderzocht worden is de realisatie van groene gevels. Kortom, er is en wordt veel groen toegevoegd. Deze toevoeging zal ook bijdragen aan de aantrekking van fauna in het gebied.

Luchtkwaliteit: de gemeente Eindhoven heeft een zeer uitgebreid meetnetwerk voor luchtkwaliteit (Aireas). Met dit meetnetwerk wordt continue de luchtkwaliteit gemeten. Het netwerk is Eindhoven dekkend. De twee meest dichtbij gelegen luchtmeetstations liggen op de Lijmbeekstraat en de Noord-Brabantlaan.

Geluid: evenementen, zowel in gebouwen als in de open lucht, horen bij de functie van Strijp-S. Dat is vanaf het begin zo bekend gemaakt aan de bewoners van Strijp-S. De buitenevenementen vinden meestal plaats op het Ketelhuisplein en de directe omgeving daarvan. Net als voor andere gebieden in Eindhoven waar met enige regelmaat evenementen worden gehouden, is ook voor Strijp S een 'Locatieprofiel' vastgesteld. Hierin staan de afspraken voor het houden van evenementen. Bij het opstellen van het Locatieprofiel zijn de bewoners van Strijp S betrokken. In het Locatieprofiel zijn ook regels opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane geluidsniveaus. Er is geen sprake van structurele overschrijding hiervan. Bij grote concerten wordt het gemonitord en een verslag daarvan (grafiek met geluidsniveaus) nadien verstrekt aan de centrale organisator op Strijp-S.

Verder zijn de afgelopen periode in de omgeving van Strijp-S meerdere geluidreducerende maatregelen getroffen. Zo is er een scherm op de spoordijk geplaatst en stil asfalt op de Beukenlaan aangelegd. In de omgevingsvergunningen voor Strijp-S worden standaard de eisen van voldoende geluidwering voor de (vernieuw-) bouw van woningen en andere functies opgenomen. Tot slot merken we op dat het een deel van het Ketelhuisplein in de toekomst bebouwd gaat worden. Het plein wordt daardoor kleiner en dit heeft ook gevolgen voor de grootte van de evenementen die hier in de toekomst gehouden kunnen worden.

Stedebouwkundige opzet / Verkeer: de reactie van reclamant heeft betrekking op zaken als bewegwijzering, verkeersaanduidingen rommelige en onoverzichtelijke 'koppen' van het terrein, uitstraling en veiligheid. Deze zaken hebben te maken met de inrichting van het gebied. Dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Wat de ontsluiting richting Strijp-T betreft, merken wij op dat de gemeente graag op termijn het Strijps Bultje wil doortrekken. Zo ontstaat een goede verbinding tussen Strijp S en Strijp T.

Architectonische uitstraling: de uitstraling van het gebied is geregeld in het beeldkwaliteitsplan. Dit is op 12 februari 2008 vastgesteld en dient als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de beoordeling van bouwplannen. Verder wordt er op dit moment samen met partijen in het gebied gewerkt aan een uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie voor Strijp-S. Hierin worden kansrijke maatregelen voor klimaatadaptatie voor de komende jaren opgenomen. Per maatregel worden de effecten en een indicatie van de kosten en de potentiële financiering van de maatregel weergegeven. Het streven is om eind 2017 het uitvoeringsprogramma gereed te hebben, zodat dit in de nieuwbouwwontwikkelingen meegenomen kan worden. Daar waar mogelijk worden ook maatregelen getroffen aan bestaande bebouwing.

Voorzieningenniveau: een bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een gebied. De voorzieningen die reclamant noemt worden niet in een bestemmingsplan geregeld.

Conclusie:

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

**6) Interessant Vastgoed / Maatschap Glasgebouw, Torenallee 45 (SWA, 8.028),
5617 BA Eindhoven
Zienswijze gedateerd 2 augustus 2017, ontvangen 3 augustus 2017**

Maatschap Glasgebouw is eigenaar van het Glasgebouw aan de Torenallee 45 te Eindhoven. Deze locatie maakt onderdeel uit van de bestemming "Gemengd - Uit te werken" (artikel 6 van de planregels). Er zijn concrete voornemens om het Glasgebouw binnen de komende planperiode te herontwikkelen. Er is reeds een massavolumestudie uitgevoerd en besproken met partijen (waaronder Park Strijp Beheer). De heer Adriaan Geuze heeft het ontwerp uitgewerkt in enkele varianten.

Reclamant heeft geconstateerd dat de plannen grotendeels passen binnen de regels voor het uitwerkingsplan, met uitzondering van de toegestane bouwhoogte van maximaal 40 meter. Gelet op de varianten die zijn uitgewerkt in de massavolumestudie, is een

bouwhoogte van circa 43 meter nodig. Verzocht wordt deze bouwhoogte op te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt:

Er zijn voornemens om het Glasgebouw met twee extra bouwlagen te verhogen. De Supervisor van het gebied heeft hier positief op gereageerd. Het hoofdvolume van het Glasgebouw is 33 meter. Met een maximum bouwhoogte van 40 meter kunnen daar bovenop nog twee bouwlagen van 3,5 meter gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan is een afwijkingsregeling van 10% opgenomen. Daarmee kan een bouwhoogte van 44 meter gerealiseerd worden. De varianten die zijn uitgewerkt in de massavolumestudie kunnen hiermee dus mogelijk gemaakt worden.

Conclusie:

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

3 Overige reacties

Buiten de termijn van terinzagelegging is een advies van Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) en een memo van Trudo ontvangen. De gemeente heeft met TGE afspraken gemaakt over advisering van bestemmingsplan. Trudo is een van de partijen die werkt aan de ontwikkelingen van Strijp S. Om die redenen wordt in deze nota ook ingegaan op de reacties van TGE en Trudo. Daar waar nodig wordt het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van deze reacties.

Trefpunt Groen Eindhoven

Datum 17 mei 2017

Nieuwe Omgevingswet: in paragraaf 1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de nieuwe Omgevingswet. Hierin is een grote rol weggelegd voor burgerparticipatie. Vooral aan de 'voorkant' wordt de burger betrokken bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan nieuwe stijl. Waarom wordt de vrijheid genomen de verruimde regels toe te passen maar niet de bijbehorende inspraak?

Openbare ruimte en groen: in paragraaf 2.2.6 wordt ingegaan op openbare ruimte en groen. Er staat onder andere dat de openbare ruimte de structurele drager van het stedenbouwkundig plan is. Het vormt het uitgangspunt bij de oriëntatie van de gebouwen en de vormgeving van de entrees. Dit komt echter zeer spaarzaam tot uitdrukking in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt of er verplicht groen komt of in ieder geval onverharde ruimten? Het zogenaamde dichttegelen van private oppervlakten en publieke ruimte zou aan een maximum gebonden moeten zijn. Alleen middels het opnemen van een dergelijke regeling in het bestemmingsplan kunnen ambities m.b.t. groen, waterberging en luchtkwaliteit hoog gehouden worden en kan worden voorkomen dat het gebied transformeert tot een volledig/hoofdzakelijk stenen ruimte.

Groenbeleidsplan: in paragraaf 3.8.1 staat het Groenbeleidsplan beschreven. De bestemmingen in het bestemmingsplan wijzen op verstening. Met uitzondering van de groenbestemming is er geen regel/wet die een verplichting inhoudt tot vergroenen en inzigingen. Nu er een beleidskader bestaat zoals het Groenbeleidsplan zou dit veel concreter in onderhavig bestemmingsplan moeten worden opnemen. Daar waar woonoppervlakten en hoogtes aan concrete cijfers gebonden zijn, mist reclamant die aanzien van het Groenbeleidsplan. Ook biodiversiteit, M² groen, laag groen en bomen kunnen cijfermatig benaderd worden.

Luchtkwaliteit: in paragraaf 4.3.1. wordt ingegaan op het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Er staat dat de programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Hierdoor kunnen ruimtelijke ontwikkelingen doorgang vinden, terwijl ondertussen maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Reclamant ziet geen concrete maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Bijvoorbeeld passief; enkel toegang tot zeer schone auto's, vrachtwagens en busverkeer. Of actief; gevelgroen, grassdaken coniferenhagen et cetera.

Duurzaamheid: in paragraaf 4.5 van het bestemmingsplan staan de algemene en gemeentelijke ambities ten aanzien van duurzaamheid uitvoerig beschreven. Hoe binnen dit plan gehoor gegeven zal worden aan deze ambities staat echter minimaal beschreven

en is vooral gericht op energie. Het energievraagstuk is zeker niet onbelangrijk, maar daarnaast zou de gemeente ook actief aan de slag kunnen gaan met andere vormen van verduurzaming. Gedacht kan worden aan; aardgasvrij bouwen, versterken van stedelijke biodiversiteit (flora, fauna, nestgelegenheid), hydrologisch neutraal ontwikkelen, mobiliteit (ov, fiets, voetganger), hergebruik van materialen etc. Ook ten aanzien van dergelijke vormen van verduurzaming kunnen concrete duurzaamheidsmaatregelen opgenomen worden in het bestemmingsplan waarmee het gebied en toekomstige ontwikkelingen toekomstbestendigheid krijgen.

Water: de waterparagraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moeten voldoen. Het "hydrologisch neutraal" wordt genoemd maar reclamant ziet dat niet terug in cijfers (zoals dat wel gebeurt met bouwvolumes, hoogtes en andere waarden). Er dient ruimte gereserveerd te worden om de ambitie om hydrologisch neutraal te ontwikkelen werkelijk te kunnen realiseren.

Conclusie: Trefpunt Groen Eindhoven staat positief tegenover het vastleggen van de bestemmingen maar mist nog concrete ambities. Er dienen regelingen en concrete maatregelen opgenomen te worden in het bestemmingsplan, of een uitwerking daarvan, om te kunnen zorgen dat ambities m.b.t. openbare ruimte, groen, waterberging, luchtkwaliteit, duurzaamheid etc. in de toekomst hoog gehouden kunnen worden.

Gemeentelijk standpunt:

Het bestemmingsplan Striip S 2017 is een actualisatie van het bestemmingsplan uit 2008. De functies en bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn als zodanig weer mogelijk gemaakt. Op sommige punten zijn de bouwvlakken en bouwhoogten gewijzigd. Aanleiding hiervoor is het vernieuwde DOSP dat door gewijzigde marktomstandigheden op sommige punten is aangepast. Om de ontwikkelingen op Striip S zoveel mogelijk rechtstreeks mogelijk te maken, is opnieuw gekozen voor een flexibel bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan is een actualisatie van het geldende bestemmingsplan en moet uiterlijk 12 februari 2018 worden vastgesteld. Daarom is het bestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage gelegd. Wel is op 18 april 2017 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor bewoners, bedrijven en stakeholders in en om het gebied. Tijdens deze bijeenkomst is informatie gegeven over het nieuwe bestemmingsplan, het DOSP en andere actualiteiten in het gebied. In mei is een concept van het ontwerp bestemmingsplan verstuurd naar stakeholders in het gebied, Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), de Henri van Abbestichting en Stichting Wederopbouw. Op deze manier zijn bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken.

Trefpunt Groen Eindhoven ziet graag regelingen en concrete maatregelen in het bestemmingsplan, of een uitwerking daarvan, om de ambities ten aanzien van openbare ruimte, groen, water(berging), luchtkwaliteit en duurzaamheid hoog te houden. Deze ambities hangen allemaal met elkaar samen. Onderstaand standpunt ziet dan ook op alle reacties van Trefpunt Groen Eindhoven die hierop betrekking hebben.

Striip S was in het verleden een industrieterrein met weinig groen. De afgelopen jaren zijn er bomen geplant en is er met de komst van de Torenallee en haar groene inrichting structureel groen toegevoegd. Er is een aanzet gemaakt en een lobby gestart om enkele doorsnijdingen te maken, zodat het groen langs het spoor en de omliggende wijken (fysiek) met Striip-S verbonden worden. Ook worden er daken voorzien van een groen dak.

In januari 2017 heeft de gemeenteraad van Eindhoven een Klimaatplan vastgesteld. Hierin staat onder andere dat op wijkniveau klimaatbestendige maatregelen moeten worden opgesteld. De gebiedsontwikkeling van Striip-S dient als pilot. Andere wijken in Eindhoven en andere steden kunnen leren en profiteren van de inzichten die hier worden opgedaan.

Op Striip-S wonen, werken en recreëren diverse groepen. De klimaatuitdagingen zijn groot (hittestress, wateroverlast, energietransitie). Tijdens de gebiedsontwikkeling van Striip-S is al de nodige ervaring opgedaan. Zoals een innovatieve manier van grondwaterreiniging en beheersing (Sanergy), gebiedsgerichte bodemsanering, Interflex (Europees project van Enexis, TNO en Elaad naar smart grid energienetwerk) en Triangulum (Europees project op het gebied van Smart City toepassingen).

Daarnaast is er zowel bestaand als nog te ontwikkelen gebied waar maatregelen gerealiseerd kunnen worden via de bestaande publiek-private samenwerking (park Striipbeheer) en met partijen die de ambitie hebben om als innovatieve hub het goede voorbeeld te ontwikkelen.

Op dit moment werkt de gemeente in nauwe samenwerking met partijen in het gebied aan een uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie voor Striip-S. Trefpunt Groen Eindhoven is hier ook bij betrokken. In het uitvoeringsprogramma worden de kansen voor klimaatadaptatie weergegeven. De visualisatie wordt ondersteund met een onderbouwing van de kansen en een pakket van kansrijke maatregelen voor de komende jaren. Per maatregel worden de effecten en een indicatie van de kosten en de potentiële financiering van de maatregel gegeven. Het streven is om eind 2017 het uitvoeringsprogramma gereed te hebben, zodat dit in de nieuwbouwtontwikkelingen meegenomen kan worden. Daar waar mogelijk worden ook maatregelen getroffen aan bestaande bebouwing.

Trudo

Datum 16 augustus 2017

Bouwweld N – Toren N langs de Philittelaan (GD-2): dit bouwweld ligt pal naast de bestaande Machinekamer en behoorde oorspronkelijk toe aan Trudo. De gedachte was dat Toren N en de Machinekamer konden samensmelten. De situatie is nu anders, de Machinekamer is al getransformeerd en bouwweld N wordt niet langer door Trudo gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt bouwweld N tegen de Machinekamer geprojecteerd. Met vluchtroutes en nooduitgangen is dit echter niet mogelijk. Verzocht wordt om ruimte vrij te maken tussen Bouwweld N en de Machinekamer.

Bouwweld D – Het Bosch gebouw (GD-U): het Bosch gebouw stond op de lijst om gesloopt te worden. Het vigerende bestemmingsplan laat een volume zien waardoor de groene loper volledig gerealiseerd kan worden. Het ontwerpbestemmingsplan laat een

veel groter bouwvolume zien. Het ingetekende volume lijkt handhaving van het gebouw, danwel sloop en nieuwbouw in gelijke afmetingen te suggereren. Bouwveld D moet door Trudo worden gekocht en gerealiseerd. Het ingetekende, grotere volume van het Bosch gebouw heeft nadelige gevolgen voor bouwveld D. Evenals voor de Apparatenfabriek, die Trudo nog een keer gaat transformeren tot wonen. Het zicht wordt ontnomen vanuit beide zijden. Het bouwveld is gekenmerkt door Gemengd – Uit te werken, echter staat er wel een hoogte en bouwvlak in. Het voorstel is om hier dan ook geen bouwvlak en hoogte in te zetten en het echt een uitwerkingsbestemming te laten zijn.

Bouwveld I, J en K – Rooilijnen (GD-2): de rooilijnen die in de bouwvelden I, J en K haaks op de Hoge Rug staan, vallen terug ten opzichte van de rooilijn van Anton, Gerard en de Apparatenfabriek. Het gaat hier om vier plekken waar dit voorkomt in de straat tussen Anton en Gerend en tussen Gerard en de Apparatenfabriek. Deze rooilijnen ziet reclamant graag in het verlengde van Anton, Gerard en de Apparatenfabriek.

Bouwveld I – Haasje Over (GD-2 / sba-2): op bouwveld I is het 'Haasje Over' gepland naast en over de skatehal. Trudo is met VMX Architects bezig om een passend ontwerp te maken ter plekke van sba-2 met een arm over de skatehal. Dit proces is nog in volle gang. Voor Trudo is de bezonning van het Ketelhuisplein en de passendheid in het gebied van groot belang. Mogelijk voorzien de bouwregels van sba-2 in het ontwerp bestemmingsplan niet geheel in het ontwerp waar nu naartoe gewerkt wordt. Volgens het ontwerp bestemmingsplan is de maximum bouwhoogte 79 meter met een maximale voetprint van 900m². De overige bouwdelen mogen een hoogte hebben van 26 meter. De toren die nu voorzien wordt in het ontwerp zal zowel de hoogte van 79 meter als het oppervlakte van 900 m² niet halen, echter is er nu niet de mogelijkheid om op een andere plek net over de 26 meter te gaan. Dit zou reclamant wel graag voorzien. Dit kan door een voetprint toe te voegen van max 600 m² tot een hoogte van 32 meter. Dit geeft de mogelijkheid om met een kleiner volume op vergelijkbare hoogte van de Hoge Rug te komen.

Gemeentelijk standpunt:

Bouwveld N – Toren N: Ter plaatse van ontwikkellocatie N wordt de verbeelding aangepast. Tussen de machinekamer en Toren N wordt in een zone van 3 meter het bouwvlak verwijderd.

Bouwveld D – Boschgebouw (GD-U): in het geldende bestemmingsplan is het Boschgebouw niet positief bestemd en onder het overgangsrecht gebracht. Op dit moment is niet duidelijk of het Boschgebouw in de toekomst gehandhaafd blijft of (deels) gesloopt gaat worden. Daarom is het bouwvlak om het gebouw gelegd. Mocht het gebouw in de toekomst gesloopt worden, dan mag er een gebouw met een maximum oppervlak van 400 m² en een maximum bouwhoogte van 50 m gerealiseerd worden. Dit is conform het geldende bestemmingsplan en zal als zodanig in de uitwerkingsregels van het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

Bouwveld I, J en K – Rooilijnen (GD-2): bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zijn het geldende bestemmingsplan en het DOSP 2016 als uitgangspunt genomen. Bouwplannen waarmee zowel de supervisor als de gemeente heeft ingestemd, worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bouwplan voor 'Haasje over' is nog in ontwikkeling en wordt derhalve niet meegenomen.

Bouwveld I – Haasje Over: het bestemmingsplan Strijp S 2017 is een actualisatie van het bestemmingsplan uit 2008. De functies en bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn als zodanig weer mogelijk gemaakt. Op sommige punten zijn de bouwvlakken en bouwhoogten gewijzigd. Aanleiding hiervoor is het vernieuwde DOSP dat op sommige punten is aangepast. De betreffende rooilijnen liggen zowel in het geldende bestemmingsplan als in het DOSP terug. Deze plannen zijn de basis voor het nieuwe bestemmingsplan en de rooilijnen (bouwvlakken) zijn hieruit overgenomen. Er is geen aanleiding om dit aan te passen.

4 Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

Wijzigingsbevoegdheid geluidzone: over het plangebied van Strijp S ligt een geluidzone van de nabijgelegen WKC. Onlangs is een aanvraag voor het wijzigen van de vergunning voor de WKC ingediend. Daarmee worden de toegestane geluidsemissies verminderd en de geluidzone kleiner. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de geluidzone als deze wordt aangepast.

Verder werd in het bestemmingsplan gesproken over 'geluidzone' en 'geluidcontour'. Met beide begrippen wordt hetzelfde bedoeld. Ter verduidelijking is daarom 'geluidcontour' aangepast in 'geluidzone', zodat overal in het bestemmingsplan hetzelfde begrip wordt gehanteerd.

Uitwerkingsregels Boschgebouw: in het geldende bestemmingsplan is het Boschgebouw onder het overgangsrecht gebracht. In de regels is opgenomen dat op deze locatie een gebouw met een maximum oppervlak van 400 m² en een maximum bouwhoogte van 50 m gerealiseerd mag worden. Op dit moment is niet duidelijk of het Boschgebouw in de toekomst gehandhaafd blijft of (deels) gesloopt gaat worden. Daarom is in het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlak om het huidige gebouw gelegd. In de uitwerkingsregels (bestemming Gemengd – Uit te werken) is opgenomen dat als het Boschgebouw in de toekomst gesloopt gaat worden, er alleen een gebouw met een maximum oppervlak van 400 m² en een maximum bouwhoogte van 50 m gerealiseerd worden. Dit sluit aan bij het geldende bestemmingsplan.