

tot vaststelling bestemmingsplan XIII Strijp binnen de Ring Raadsvoorstel 2007 (Eurostaete)

Inleiding

Het huidige kantoorgebouw aan de PSV-laan grenzend aan het PSV stadion wordt getransformeerd tot drie woongebouwen met een gemengde plint. Het project bestaat uit de realisatie van maximaal 480 gestapelde woningen alsmede een gevarieerde invulling (plintfuncties) op de begane grond.

Van de 480 woningen wordt minimaal 60% gerealiseerd in de middendure huur. Dit project komt nog voort uit de woningbouwversnelling waarin uitsluitend afspraken zijn gemaakt over woningen in de middenhuur.

Er is vooroverleg en samenspraak gevoerd. Uit het vooroverleg zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. TGE is in haar advies vooral ingegaan op punten die van belang zijn bij de uitwerking van het bouwplan, maar die minder relevant zijn voor het bestemmingsplan. Voor wat betreft samenspraak is op 13 februari 2019 een informatiebijeenkomst geweest. In een open dialoog is het plan met omwonenden en andere stakeholders besproken aan de hand van een presentatie door de supervisor en aan de hand van informatie(thema)borden.

Verder is in de periode van 26 april tot en met 15 mei 2021 de omgeving opnieuw benaderd voor samenspraak. Hiertoe hebben circa 700 adressen in de omgeving van Eurostaete een uitnodiging per post ontvangen om kennis te nemen van Eurostaete op www.eurostaeteindhoven.nl. Hiernaast is Eurostaete en de bijbehorende website gepubliceerd op de voorpagina van het ED. Dit alles heeft geleid tot circa 2350 bezoeken op de website en 51 reacties waarvan 9 inhoudelijk op de plannen. De reacties en meest gestelde vragen, inclusief antwoorden vanuit de ontwikkeling, zijn in het samenspraakverslag vervat.

- **Wettelijke taak**
Om te voldoen aan de vereisten in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een bestemmingsplan in procedure te worden gebracht.
- **Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college**
- **Onvermijdelijk**



Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling van het project Eurostaete te realiseren.

Voorstel

- 1 reclamant in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan XIII Striip binnen de Ring (Eurostaete) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80367-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;

Argumenten

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

- 1 *De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen(niet) ontvankelijk worden verklaard*
Van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. Er is één zienswijze ingediend. De ingebrachte zienswijze is binnen de gestelde wettelijke termijn is ontvangen.
- 2 *De zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard*
De zienswijze is afkomstig van een bewoner die in de huidige toren Rio woont. De nieuwe toren komt tegenover zijn appartement. De bewoner geeft aan dat er sprake zal zijn afname van zijn privacy, uitzicht en bezonning. In de nota van zienswijzen staat aangegeven dat gelet op het belang van woningbouw en de stedenbouwkundige situatie de afweging wordt gemaakt om deze toren planologisch mogelijk te maken. Daarnaast is zoveel mogelijk rekening gehouden op grond van bezonningsonderzoek en windonderzoek met de huidige bewoners.
- 3 *Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld*
Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80367-0301>
Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.



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

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

In dit geval is sprake van een anterieure overeenkomst, waardoor het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Daarom dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via leges en/of een anterieure overeenkomst. Leges worden na afloop van het vergunningentraject geïnd. Tot die tijd worden deze kosten voorgefinancierd binnen de daartoe beschikbare middelen van de sector Ruimtelijke Expertise. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening. Tot op heden zijn hier ongeveer 300 uren mee gemoeid geweest.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, het Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

De indiener van de zienswijzen wordt per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Ook wordt hij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.



Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan XIII Strijp binnen de Ring (Eurostaete)
- Ingekomen zienswijze
- Nota van zienswijzen

■ De bijlagen worden meegestuurd

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ;
overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan XIII Striip binnen de Ring (Eurostaete), met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 17 juni tot en met woensdag 28 juli 2001 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van één indiener een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en dat de indiener ervan in zijn zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de nota van zienswijzen deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;
- de Crisis- en herstelwet is van toepassing;

besluit:

- 1 reclamant in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan XIII Striip binnen de Ring (Eurostaete) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.0772.80367-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 oktober 2021

, voorzitter.

, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

bestemmingsplan XIII Strijp binnen de Ring (Eurostaete)

gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

augustus 2021

6173663

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

Datum

augustus 2021

Inhoudsopgave

	Colofon	2
	Inhoudsopgave	3
1	Inleiding	4
1.1	Nieuw bestemmingsplan voor woningen	4
1.2	Procedure	4
1.3	Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	6
2.1	Bewoner van gebouw Hartje Rio	6
2.1.1	Privacy, uitzicht en lichtinval	6

1 Inleiding

1.1 Nieuw bestemmingsplan voor woningen

Deze nota van zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan 'XIII Strijp binnen de Ring 2007 (Eurostaete)'.

Initiatiefnemers Interesting Vastgoed en Van Deursen Group zijn voornemens om maximaal 480 woningen te bouwen op de locatie van het voormalige Ziggo-kantoor-gebouw, om daarmee tot een hoog stedelijke afronding te komen van het nieuwe woongebied.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Strijp binnen de Ring 2007' biedt geen ruimte voor de realisatie van het plan omdat deze niet past binnen de bestemming 'kantoren' en 'bedrijfsdoeleinden'.

Om het plan mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'XIII Strijp binnen de Ring 2007 (Eurostaete)'.

1.2 Procedure

Samenspraak partners binnen de gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan 'XIII Strijp binnen de Ring 2007 (Eurostaete)' is in het kader van de samenspraak, ingevolge de 'Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008' verzonden aan Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), de Henri van Abbe Stichting en stichting Wederopbouw Eindhoven. Zij gaan allen akkoord met het bestemmingsplan.

Informatiebijeenkomst omwonenden 2019

Op 13 februari 2019 is er een informatiebijeenkomst geweest. In een open dialoog is het plan met omwonenden en andere stakeholders besproken aan de hand van een presentatie door de supervisor en aan de hand van informatie(thema)borden. Tijdens de informatieavond zijn reactie-formulieren uitgedeeld waarop omwonenden hun opmerkingen/vragen kunnen vermelden. Hierop zijn geen reacties ontvangen die aanleiding gaven tot aanpassing van de verdere ontwikkeling van het plan.

Samenspraak bouwplan/ bestemmingsplan april/ mei 2021

In de periode van 26 april tot en met 15 mei 2021 zijn betrokkenen in de omgeving van het plangebied opnieuw benaderd voor samenspraak. Hiertoe hebben circa 700 adressen in de omgeving van Eurostaete een uitnodiging per post ontvangen om kennis te nemen van het bouwplan Eurostaete en de te volgen ruimtelijke procedure op www.eurostaeteindhoven.nl. Tevens is het project Eurostaete en de bijbehorende website gepubliceerd prominent in het Eindhovens Dagblad van 6 mei 2021.

Vanwege corona is geen inspraak avond verzorgd, maar is er via voormelde website de mogelijkheid geboden om te komen tot het inzenden van vragen, waarvan de antwoorden op de website zijn opgenomen onder "<https://eurostaeteindhoven.nl/faq>".

De vragen betroffen zowel de bouwperiode, de bebouwing en enkele aspecten van het toekomstige gebruik. Op de website zijn de vragen en de antwoorden hierop opgenomen. Dit alles heeft geleid tot circa 2350 bezoeken op de website en 51 reacties waarvan 9 inhoudelijk op de plannen. De reacties en meest gestelde vragen, inclusief antwoorden vanuit de ontwikkeling, zijn in een samenspraakverslag vervat.

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage juni/ juli 2021

Kennisgeving van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf 17 juni 2021 tot 28 juli 2021 en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het weekblad Groot Eindhoven gepubliceerd, alsmede op de gemeentelijke website en Staatscourant. Het ontwerp bestemmingsplan is tevens gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.3 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

Een zienswijze is op tijd ingediend, als de zienswijze tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gegeven. Is een zienswijze te laat? Dan mogen wij deze (formeel) niet behandelen. De zienswijze wordt dan (juridisch) 'niet-ontvankelijk' verklaard.

Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste wijze ingediend. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

In verband met de privacy is de naam- en adressering van de indiener van de zienswijze (verder: indiener) in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog.

1.4 Leeswijzer

De zienswijze is in hoofdstuk 2 van deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

In deze 'Nota van zienswijzen' (verder: Nota) zijn de zienswijzen samengevat opgenomen. De samenvatting heeft alleen tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige inhoud van de zienswijze, zoals deze bij de gemeente is binnengekomen, betrokken.

2 Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

2.1 Bewoner van gebouw Hartje Rio

Deze zienswijze is ingekomen per email op 30 juni 2021.

2.1.1 Privacy, uitzicht en lichtinval

Omwonende op de 11^e etage van naastgelegen gebouw Rio heeft momenteel vrij uitzicht en geen inkijk van burens, waarbij in geval van een bouwhoogte van gebouw Eurostaete sprake zal zijn van een beperking van privacy, uitzicht en lichtinval. Verzocht wordt deze bezwaren mee te nemen bij het vaststellen van de definitieve bouwhoogte van het plan.

Reactie gemeente:

Actuele vraag naar woningen

De bouwhoogte van het bouwplan is voor het torengedeelte van het bouwplan maximaal 100 meter. Deze bouwhoogte heeft (samen met de overige onderdelen van het bouwplan) de mogelijkheid om te komen tot 480 woningen, waarmee aan een actuele vraag naar binnenstedelijk wonen in de gemeente Eindhoven kan worden voldaan. Deze woningvraag is in de toelichting nader beschreven en hiermee wordt aldus voldaan aan de belangen van toekomstige bewoners van Eindhoven.

Stedenbouwkundig is het bouwvolume gewenst

Ook stedenbouwkundig is gewenst om in dit bouwplan te komen tot het in het bestemmingsplan opgenomen volume. Uit onderstaande afbeelding lijkt dat - overigens in overleg met de stedenbouwkundige supervisor Adriaan Geuze - Eurostaete is opgebouwd uit verschillende onderdelen, waarbij ook in de toren onderscheid is gemaakt tussen de diverse bouwlagen. Het onderste blok van 8 lagen ligt in het verlengde van de wand van hartje Rio om stedenbouwkundig gezien Eurostaete aan te laten sluiten bij de huidige bebouwing. Het tweede blok vanaf verdieping 9 ligt een stuk terug en ligt haaks op de PSV-laan. Het derde blok kent een verschuiving ten opzichte van de onderste blokken, om hiermee het geheel een bijzondere verschijningsvorm te geven.

In de toelichting is hierover opgenomen :

“Direct naast het Philips stadion wordt een nieuw accent geïntroduceerd. Hiermee wordt een groot stedenbouwkundig gebaar gemaakt als tegenwicht voor het stadion. De hoogbouw past goed binnen de ambities van Eindhoven en draagt bij aan de skyline en herkenbaarheid van de stad. Een herkenbare skyline geeft een stad internationale allure. “



afbeelding : nieuwbouw plangebied en omgeving

“De stedenbouwkundige inpassing, verschijningsvorm en verschillende hoogtematen zijn in nauw overleg met Adriaan Geuze (West8) als supervisor van de spoorzone Eindhoven afgestemd. Het nieuwe gebouw krijgt overigens de voor Eindhoven (en met name de Philipsgebouwen) typerende hoogte waarmee aansluiting wordt gevonden bij de omliggende bestaande en voorgenomen bebouwing in de Spoorzone en op Strijp S. Met de footprint van het gebouw wordt aansluiting gezocht op de rooilijnen van Hartje Eindhoven en het in ontwikkeling zijnde plangebied ten westen van Eurostaete.

De nieuwe verschijningsvorm van Eurostaete past goed in zijn stedenbouwkundige context. Zo is rekening gehouden met de zichtlijnen vanuit naastgelegen bebouwing en de Anton Philipslaan richting de PSV-laan.”

Zoveel mogelijk rekening gehouden met belangen omwonenden

Bij de planvorming is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebouwde omgeving en omwonenden, onder andere met behulp van bezonnings- en windstudies en oplossingen omtrent mobiliteit. Voor ook de toekomstige bewoners van Eurostaete zal sprake moeten zijn van voldoende daglicht middels ramen in de gevel. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid van inkijk in omliggende gebouwen, zoals ook deze bestaande omliggende gebouwen aanleiding gaven tot een toename van inkijk in de toenmalige bestaande omliggende woningen. Het aspect inkijk is een normaal onderdeel van de afweging van belangen in geval van binnenstedelijke ontwikkelingen.

Hierbij wordt het aspect inbreiding beleidsmatig op diverse overheidsniveau's als een belangrijke basis gezien voor de toenemende vraag aan binnenstedelijk wonen. Om tot de gewenste hoeveelheid binnenstedelijke woningen te kunnen komen is gestapelde woningbouw wenselijk en noodzakelijk (zuinig ruimtegebruik), waarvan ook gebouw Rio een redelijk recent voorbeeld is. Dit alles in overweging nemende is geen sprake van onevenredige inbreuk op de privacy en/of het uitzicht (mede gerelateerd aan de binnenstedelijke locatie van het bouwplan en de omgeving hiervan).

In de toelichting is hierover opgenomen :

“Van privaatrechtelijke belemmeringen is geen sprake en afrondende woonbebouwing ten opzichte van hetgeen ter plaatse is gerealiseerd is evenmin een onverwachte ontwikkeling. Gelet op de afstanden tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing en gezien de aard van de centrum stedelijke omgeving zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. “

Wat lichtinval c.q. zoninval betreft wordt voldaan aan de ter zake relevante normen, zoals beschreven in de toelichting alsmede in bijlage 3 bij de toelichting. Conclusie hiervan is dat het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen in de omgeving van Eurostaete in het kader van bezonning dus niet of nauwelijks wordt beïnvloed. De woningen hebben minimaal 2 uur bezonning en voldoen daarmee aan het beleid van de gemeente.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels en/of verbeelding).

De zienswijze wordt daarom ongegrond verklaard.