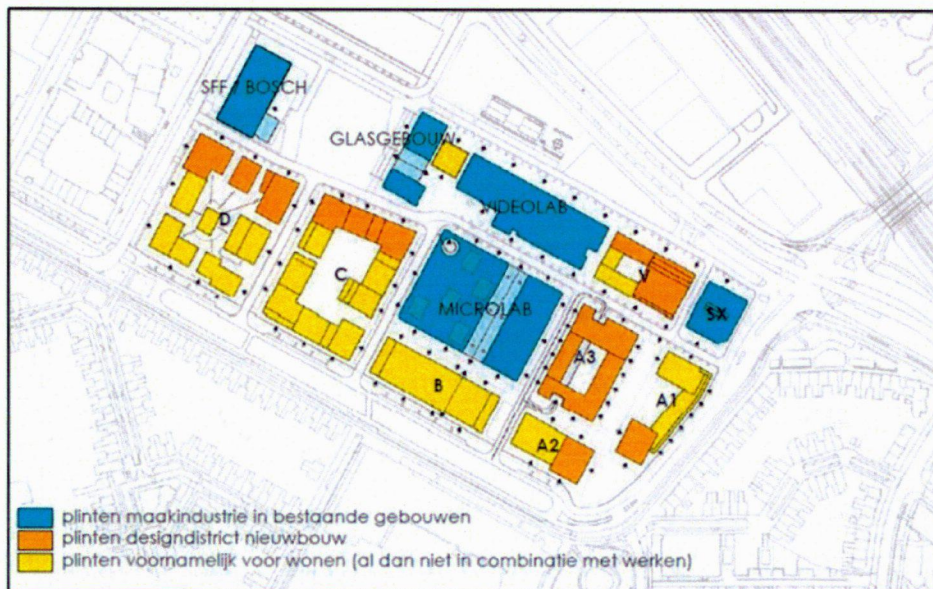


gemeente Eindhoven
 Inboeknummer 23bst01470
 Dossiernummer 23.44.352
 B&W beslisdatum 31 oktober 2023

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Strijp-S fase 4

Inleiding

Voor de zuidoosthoek van Strijp S (Strijp-S fase 4) is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Aanleiding hiervoor is de transformatie en realisatie van Strijp-S fase 4. Het betreft het laatste deelgebied van Strijp-S dat ontwikkeld gaat worden, waarbij de nadruk zal komen te liggen op 'wonen' en 'werken'. Op onderstaande situatieschets is een overzicht opgenomen van de footprints van de gebouwen met de functies in het plangebied.



Door gewijzigde marktomstandigheden en nieuwe stedenbouwkundige inzichten is het destijds opgestelde stedenbouwkundige plan (2004) op de volgende punten aangepast:

- 370 extra woningen (27.000 m² bvo), waarbij meer focus ligt op wonen voor gezinnen in een stedelijk gebied;



- 10.000 m² onderwijsvoorzieningen mogelijk maken;
- 7.900 m² bvo nieuw werkprogramma (de andere 40.000 m² aan werkprogramma zijn al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan en dus niet nieuw);
- 1.500 m² bvo extra publieksgerichte functies;
- de stedenbouwkundige verkaveling van de bouwblokken zijn gewijzigd. Hierdoor is ook de ontsluitingsstructuur ter plaatse van Professor Horowitzstraat gewijzigd;
- de maximum bouwhoogtes zijn per bouwveld gewijzigd en veelal iets verruimd. De drie hoogteaccenten van respectievelijk 52 m, 56 m en 74 m zijn gewijzigd naar 71 m, 74 m en 94 m.

Vanwege deze aanpassingen kan niet meer voldaan worden aan de opgenomen uitwerkingsregels in de 'uit-te-werken' bestemming en is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het beoogde programma voor Strijp-S fase 4 betreft 1480 woningen, 47.900 m² aan werken, 3.500 m² aan publieksgerichte functies en 3.500 m² aan recreatieve voorzieningen/evenementen. Voor heel Strijp-S geldt: 25% sociale woningbouw, 50% middenduur (koop en huur) en 25% duur (koop en huur). Het plan kent een woningbouwprogramma met grote diversiteit, geschikt voor een mix aan doelgroepen, maar met name gericht op stedelijk wonen voor gezinnen. Voor fase 4 zal Woonbedrijf minimaal 160 sociale huurwoningen realiseren. Trudo werkt aan een woongenootschap. In totaal zal Trudo ca. 250 woningen realiseren (verdeling sociaal middenduur is nog niet bekend). De gemeente participeert in het ontwikkelproces als private partij in een publiek-private-samenwerking. Daarmee blijft de controle om te sturen op de gewenste verhouding van het woonprogramma aanwezig.

Gewijzigde vaststelling

Als gevolg van gewijzigde inzichten worden de regels van het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De Design Academy Eindhoven zal zich mogelijk vestigen in dit gebied. Daarop is geanticipeerd door maximaal 10.000 m² onderwijsvoorzieningen in het plan mogelijk te maken. Op het moment dat hier gebruik van wordt gemaakt kan er nog maximaal (47.900 – 10.000 =) 37.900 m² aan werkprogramma (bestaand en nieuw) gerealiseerd worden in het plangebied.

Ook het programma voor publieksgerichte functies is in ondergeschikte mate aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan. In aanvulling op het maximale programma voor publieksgerichte functies van 3.500 m² is bepaald dat hiervan maximaal 2.000 m² voor detailhandel (niet zijnde supermarkten) mag worden gebruikt. De overige 1.500 m² blijven daarmee beschikbaar voor andere publieksgerichte functies zoals horeca.

Proces

Begin 2022 is gestart met het informeren van bewoners, ondernemers en makers van Strijp-S over de planontwikkeling voor fase 4. Hierbij is gepeild hoe bewoners, ondernemers en makers over de plannen denken en hoe men betrokken wil worden. Daarnaast heeft in verschillende ronden overleg en uitwisseling van ideeën



plaatsgevonden met belangstellenden en belanghebbenden waaronder onder andere de direct omwonenden en partijen die zijn gerelateerd aan Strijp-S. Hiervoor zijn verschillende inloopavonden georganiseerd en zijn verschillende gesprekken gevoerd met direct omwonenden. Dit is in een participatieverslag gerapporteerd die als bijlage 17 deel uitmaakt van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Verder staan Trefpunt Groen, Henri van Abbestichting en Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven positief tegenover dit bestemmingsplan. Trefpunt Groen wordt betrokken bij de nadere uitwerking van het groen in het plangebied.

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Voorstel

1. indieners 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 in het plan aan te brengen:
 - Artikel 3, lid 1 sub u is toegevoegd:
"in aanvulling op het bepaalde in sub t geldt voor detailhandel een maximum bruto vloeroppervlak van 2.000 m²;"
 - De overige subleden zijn doorgenummerd.
 - Artikel 3.3, lid 1 sub c is als volgt aangepast:
"het gebruik van gronden en bouwwerken voor perifere detailhandel en een supermarkt".
 - Paragraaf 3.3.3 is aangevuld met het beschrijven van het beleidskader en paragraaf 3.13 is geactualiseerd.
4. ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
De regels van artikel 3 lid 1 sub s en t zijn als volgt aangepast:
 - *s. het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub b niet meer mag bedragen dan 47.900 m², tenzij een onderwijsfunctie (zijnde een publieksgerichte functie als bedoeld onder sub c) wordt gerealiseerd van maximaal 10.000 m² bvo. In dat geval mag het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub b niet meer bedragen dan 37.900m²;*



- *t. het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub c niet meer mag bedragen dan 3.500 m² tenzij een onderwijsfunctie (zijnde een publieksgerichte functie als bedoeld onder sub c) wordt gerealiseerd van maximaal 10.000 m² bvo. In dat geval mag het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub c niet meer bedragen dan 13.500 m²;*
- 5. het besluit van burgemeester en wethouders van 13 juni 2023 waarin is besloten af te wijken van de 'beleidsregels voor bezonning woningen' voor de ontwikkeling van Strijp-S fase 4 te bekrachtigen;
- 6. het bestemmingsplan 'Strijp S fase 4' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80419-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 7. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 8. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

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

Van donderdag 22 juni 2023 tot en met woensdag 2 augustus 2023 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de ingebrachte zienswijzen binnen de gestelde wettelijke termijn zijn ontvangen.

2.1 *De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen gedeeltelijk gegrond verklaard. Voor het overige deel worden de zienswijzen ongegrond verklaard.*

Één zienswijze wordt gegrond verklaard. De toegestane m² detailhandel worden teruggebracht naar maximaal 2000 m², zodat dit in lijn is met het provinciale beleid. Dit leidt tot wijzigingen van de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is de toelichting geactualiseerd ten aanzien van de interim omgevingsverordening van de provincie. De zienswijze die ongegrond wordt verklaard, heeft betrekking op bezonning. Hier is in besluitpunt 5 een nadere afweging voor uw raad opgenomen.

3.1 *De raad dient de regels gewijzigd vast te stellen*

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels van het bestemmingsplan aangepast om het aantal m² detailhandel te beperken en de functie supermarkt uit te sluiten conform het provinciale beleid.

4.1 *De raad dient een aantal ambtshalve wijzigingen vast te stellen*



Naar aanleiding van het voornemen van de Design Academy Eindhoven om een plek te krijgen in dit plangebied zijn de regels aangepast zoals beschreven in de ambtshalve wijzigingen.

5.1 Voor een korte periode per jaar wordt niet voldaan aan de bezonningsregels uit het gemeentelijk beleid

Op 13 juni 2023 heeft het college besloten om af wijken van haar eigen bezonningsbeleid voor de realisatie van Fase 4 op Strijp-S. Hieronder zijn de argumenten opgenomen waarom het college het aanvaardbaar acht af te wijken van dit beleid.

Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op woningen en tuinen van omwonenden. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Wel bestaan er TNO-normen, zoals opgenomen in het gemeentelijk beleid. Op grond van het gemeentelijk beleid, zoals dit is vastgesteld door het college, is sprake van voldoende bezonning bij:

- a. tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag, in de periode van 19 februari tot 22 oktober, ter plaatse van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer en
- b. tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag, in de periode van 21 maart tot en met 21 september, in de achtertuin of op het balkon.

De effecten van deze ontwikkeling op de bezonningsduur van de omgeving is gevisualiseerd in een bezonningsstudie (als bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen). Uit de bezonningsstudie volgt dat in de volgende gevallen voor een paar weken per jaar niet voldaan wordt aan de beleidsregel voor bezonning:

Zonlicht in de woning

- a. Op de toetsingsdata 21 februari, 21 maart, 21 september en 21 oktober is er minder dan 2 uur zonneshij per dag aanwezig bij enkele woningen van de Ir. Kalfstraat. In totaliteit heeft het betrekking op circa 12 woningen (verdeeld over de begane grond, 1^{ste} verdieping en 2^e verdieping).
- b. Op de toetsingsdata 21 februari en 21 oktober is er minder dan 2 uur zonneshij per dag aanwezig bij enkele woningen van het gebouw LUX. In totaliteit heeft het betrekking op circa 15 woningen (verdeeld over de 1^{ste} verdieping, 2^e verdieping en 3^e verdieping) aan de oostzijde van het gebouw.
- c. Op de toetsingsdata 21 februari en 21 oktober is er minder dan 2 uur zonneshij per dag aanwezig bij enkele woningen van het gebouw NEXT. In totaliteit heeft het betrekking op circa 10 woningen (verdeeld over de begane grond, 1^{ste} verdieping en 2^e verdieping) aan de oostzijde van het gebouw.

Zonlicht in de tuin of op het balkon

- a. Op de toetsingsdata 21 maart en 21 september is er minder dan 2 uur zonneshij per dag aanwezig bij enkele woningen van de Ir. Kalfstraat. In totaliteit heeft het betrekking op 12 woningen, verdeeld over de 1^{ste} verdieping en 2^e verdieping.



Het gaat slechts om een paar weken per jaar waarin niet voldaan kan worden aan de beleidsregels ten aanzien van het aantal uur zonneschijn in de woning en op het balkon. Het grootste deel van de bestaande woningen voldoet ruimschoots aan het bezonningsbeleid.

5.2 Afwijken van beleidsregels voor bezonning woningen leidt niet tot een onevenredige bezonningssituatie voor omwonenden.

De beleidsregels voor bezonning van woningen wringen met de ambitie voor ontwikkelingen binnen de ring van Eindhoven, waar verdichting aan de orde is. Strijp-S is een stedelijk gebied waar de verdichting van dit gebied al vanaf 2001 is ingezet. Strijp-S Fase 4 draagt bij aan een modern stedenbouwkundig milieu, dat bestaat uit een duurzame ruimtelijke inrichting van het gebied, de noodzaak om de woningbouw in de stad te intensiveren en de financieel economische haalbaarheid van de bouwplannen. Aanpassingen aan de bouwvolumes om op alle punten aan het beleid te voldoen leidt tot een significante reductie van de mogelijk bouwhoogte en een reductie van het (woon)programma, wat niet wenselijk is. De periode dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels voor bezonning betreft daarbij een zeer korte periode (enkele weken per jaar). De effecten van deze ontwikkeling zijn daarmee relatief beperkt. Daarom wordt voorgesteld voor deze ontwikkeling de belangenafweging te maken dat het algemeen belang van een modern stedenbouwkundig milieu, waarin 1.480 woningen mogelijk worden gemaakt prevaleert boven individuele bezonningssituaties van een beperkt aantal bestaande woningen binnen het transformatiegebied Strijp-S die hier in het geding zijn.

6.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een papierenversie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor u raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl en via de directe link <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.80419-0301>. Gelijk met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

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

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten verhaald op de initiatiefnemer.

8.1 De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp anders dan op grond van zienswijzen van



Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

Kanttelingen*4.1 Onzekerheid over de komst van de Design Academy Eindhoven staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg*

Het vestigen van de Design Academy Eindhoven is nog niet zeker. Er wordt momenteel onderzocht op welke wijze zij tot een haalbare businesscase kunnen komen, om vestiging in fase 4 van Strijp S te realiseren. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt hierdoor niet in geding omdat de m² die de Design Academy Eindhoven wil gebruiken verminderd zal worden op het toegestane aantal m² werkprogramma (maximaal 47.900 m²). Daarmee wordt de school al wel planologisch gefaciliteerd in dit bestemmingsplan, maar mocht de Design Academy Eindhoven om welke reden dan ook niet in dit gebied komen, dan kunnen deze m² voor werkprogramma worden gebruikt.

6.1 Marktomstandigheden kunnen van invloed zijn op de realisatie van het bestemmingsplan

Er is een reële kans dat bij de uitvoering van het bestemmingsplan bouwprojecten last ondervinden van kostenstijgingen, mogelijk met als gevolg dat investeringen niet meer rendabel zijn. Daarnaast kan de stijgende rente een negatief effect hebben op de bereidheid om te investeren. Deze marktomstandigheden kunnen ertoe leiden dat individuele projecten in Strijp-S vertraging oplopen of in het ultieme geval niet kunnen doorgaan.

Kosten

Voor het plan Strijp-S is een grondexploitatie opgesteld waarin de (financiële) verantwoordelijkheden en verplichtingen van alle betrokken partijen zijn vastgelegd. De grondexploitatie is gerelateerd aan het te realiseren programma en de totale herontwikkeling van het gebied. De grondexploitatie is sluitend hetgeen een garantie biedt dat het programma daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermede verzekerd.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan fysiek beschikbaar zijn bij het Inwonersplein en digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is aangegeven welke beroepsmogelijkheden er zijn.



Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

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

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door degenen die zienswijzen hebben ingediend en door belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend. Daarnaast kan iedereen beroep instellen tegen de wijzigingen. 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. Op het moment dat er beroep wordt ingediend zal de behandeling daarvan versneld plaatsvinden op grond van de Crisis- en herstelwet die van toepassing is. Dat betekent dat het plan in principe binnen 6 maanden wordt behandeld bij de Raad van State.

Als er geen voorlopige voorziening wordt toegekend, dan treedt het bestemmingsplan wel in werking en kunnen vergunningaanvragen aan dit bestemmingsplan worden getoetst.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

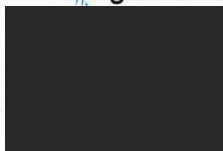
- Bestemmingsplan Strijp-S fase 4
- Ingekomen zienswijzen
- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



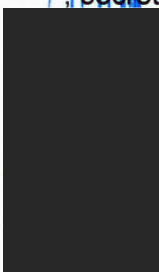
- ☐ De bijlagen worden meegestuurd
- ☒ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,



, secretaris.



gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst01470
Dossiernummer 23.44.352
B&W beslisdatum 31 oktober 2023

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Strijp-S fase 4

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 5 december 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 12 december 2023;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan, 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 22 juni 2023 tot en met woensdag 2 augustus 2023 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 twee indieners een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de regels en toelichting onderschrijft;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;

- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening en de - Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. indieners 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 in het plan aan te brengen:
 - Artikel 3, lid 1 sub u is toegevoegd:
"in aanvulling op het bepaalde in sub t geldt voor detailhandel een maximum bruto vloeroppervlak van 2.000 m²;"
 - De overige subleden zijn doorgenummerd.
 - Artikel 3.3, lid 1 sub c is als volgt aangepast:
"het gebruik van gronden en bouwwerken voor perifere detailhandel en een supermarkt".
 - Paragraaf 3.3.3 is aangevuld met het beschrijven van het beleidskader en paragraaf 3.13 is geactualiseerd.
4. ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:

De regels van artikel 3 lid 1 sub s en t zijn als volgt aangepast:

 - *s. het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub b niet meer mag bedragen dan 47.900 m², tenzij een onderwijsfunctie (zijnde een publieksgerichte functie als bedoeld onder sub c) wordt gerealiseerd van maximaal 10.000 m² bvo. In dat geval mag het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub b niet meer bedragen dan 37.900m²;*
 - *t. het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub c niet meer mag bedragen dan 3.500 m² tenzij een onderwijsfunctie (zijnde een publieksgerichte functie als bedoeld onder sub c) wordt gerealiseerd van maximaal 10.000 m² bvo. In dat geval mag het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub c niet meer bedragen dan 13.500 m²;*
5. het besluit van burgemeester en wethouders van 13 juni 2023 waarin is besloten af te wijken van de 'beleidsregels voor bezonning woningen' voor de ontwikkeling van Strijp-S fase 4 te bekrachtigen;
6. het bestemmingsplan 'Strijp S fase 4' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80419-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;



7. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
8. 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 19 december 2023.



J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan: Strijp-S fase 4

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise – Ruimtelijke Ordening
Oktober 2023

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan Striip-S fase 4. Het ontwerpbestemmingsplan en het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit van 11 september 2022 heeft van donderdag 22 juni 2023 tot en met woensdag 2 augustus 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 21 juni 2023 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

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

Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Strijp-S fase 4 zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

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

2.1 Bewoner ir. Kalfstraat

Algemeen

Indiener geeft aan dat de bezonning ter plaatse van zijn woning zal verminderen als gevolg van deze ontwikkeling. Daarnaast merkt indiener op dat er meerdere bestaande woningen zijn waarbij de vermindering van zonlicht geheel weggenomen wordt, dan wel tot een minimum beperkt wordt. Indiener wenst dat het plan aangepast wordt zodat de schaduw van dit plan op het Boschgebouw gaat vallen en niet op de woningen.

Gemeentelijk standpunt

Uiteraard is de gemeente van mening dat zonlicht belangrijk is. Dat is ook de reden waarom het bezonningsonderzoek is uitgevoerd. Uit het bezonningsonderzoek komt naar voren dat de afname van het zonlicht ter plaatse van de woning van de indiener in de maanden februari en oktober aan de orde is. Het betreft een afname van 2 uur en 10 minuten, waardoor er nog sprake is van 1 uur en 20 minuten zon per dag.

Het gaat slechts om een paar weken per jaar waarin niet voldaan kan worden aan de beleidsregels ten aanzien van het aantal uur zonneschijn in de woning.

Strijp-S Fase 4 draagt bij aan een modern stedenbouwkundig milieu, dat bestaat uit een duurzame ruimtelijke inrichting van het gebied, de noodzaak om de woningbouw in de stad te intensiveren en de financieel economische haalbaarheid van de bouwplannen. De verdichting van Strijp-S is al vanaf 2001 ingezet. Aanpassingen aan de bouwvolumes om op alle punten aan het beleid te voldoen leidt tot een significante reductie van de mogelijk bouwhoogte en een reductie van het (woon)programma, wat niet wenselijk is. De periode dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels voor bezonning betreft daarbij een zeer korte periode (enkele weken per jaar). De effecten van deze ontwikkeling zijn daarmee relatief beperkt. Daarom wordt voorgesteld voor deze ontwikkeling de belangenafweging te maken dat het algemeen belang van een modern stedenbouwkundig milieu, waarin 1.480 woningen mogelijk worden gemaakt prevaleert boven individuele bezonningssituatie van de woning van de indiener.

Conclusie zienswijze

De zienswijze wordt ongegrond geacht. Het plan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

2.2 Provincie Noord-Brabant

Algemeen

De provincie geeft aan dat er in het kader van het vooroverleg geen overleg heeft plaatsgevonden ten aanzien van dit plan.

De provincie geeft aan dat de wijziging interim omgevingsverordening, actualisatie april 2022, op 15 april 2022 is vastgesteld. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zullen gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treden.

Het plan voldoet in de basis aan het provinciale ruimtelijke beleid en de regels van de IOV. Echter, op één onderdeel mist de provincie in het plan nog een nadere onderbouwing/ uitwerking.

Het betreft de regionale afstemming in het kader van Werken. Op basis van artikel 3.42 IOV kan de ontwikkeling alleen plaatsvinden als er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit houdt onder andere in dat het plan (geheel) moet passen binnen gemaakte regionale afspraken (in MRE en SGE). Dit is voor wat betreft het onderdeel Werken hier nog niet het geval.

In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een onderbouwing hoe de ontwikkeling past binnen de regionale detailhandelsafspraken. Eén van de afspraken hierin is bijvoorbeeld dat supermarkten worden gerealiseerd in, of aan de rand van, bestaande winkelgebieden. In de regels van het bestemmingsplan worden supermarkten echter niet uitgesloten, terwijl Strijp-S geen winkelgebied is. Ook ten aanzien van de afspraken omtrent kantoren (regionale kantorenbrief) ontbreekt in het plan een onderbouwing. Indien van toepassing: dient ook te worden opgenomen wanneer, en op welke wijze, er in de regio afstemming heeft plaatsgevonden.

Gemeentelijk standpunt

Het standaard digitaal vooroverlegformulier van de provincie is ingevuld.

Het klopt dat de toelichting nog onvoldoende gemotiveerd was ten aanzien van regionale afspraken over detailhandel en kantoren. Ten aanzien van het ontbreken van de onderbouwing op deze aspecten is de toelichting aangevuld. Om te voldoen aan de regionale detailhandelsafspraken wordt in de regels een supermarkt uitgesloten en het aantal m² voor detailhandel gemaximeerd tot 2.000m². Planologisch gezien is nu ook al 2.000m² detailhandel toegestaan. Dit blijft dus gehandhaafd. Het aantal m² voor publiekgerichte functies (waaronder detailhandel valt) ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan is in dit bestemmingsplan met 1.500 m² uitgebreid (van 2.000m² naar 3.500m²). Deze uitbreiding van m² mogen niet ingezet worden voor detailhandelsfuncties.

Conclusie zienswijze

De zienswijze wordt gegrond geacht. De toelichting en regels van het bestemmingsplan zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de provincie.

De regels van het bestemmingsplan zijn als volgt aangepast:

- Artikel 3, lid 1 sub u is toegevoegd:

“in aanvulling op het bepaalde in sub t geldt voor detailhandel een maximum bruto vloeroppervlak van 2.000 m²;”

De overige subleden zijn doorgenummerd.

- In artikel 3.3, lid 1 sub c is een supermarkt toegevoegd en luidt als volgt:

“het gebruik van gronden en bouwwerken voor perifere detailhandel en een supermarkt”.

De toelichting, paragraaf 3.3.3, is aangevuld met het beschrijven van het beleidskader. Daarnaast is paragraaf 3.13 (Kantoren) geactualiseerd en wordt verwezen naar de regionale kantorenbrief.

3 Ambtshalve wijzigingen

De regels van het bestemmingsplan worden aangepast om de Design Academy Eindhoven een (mogelijke) plek te geven binnen het plangebied. Op het moment dat de onderwijsfunctie wordt toegekend, betekent dat dat het programma voor werken minder groot kan worden. Het programma werken kent een bvo van 47.900 m². De Design Academy Eindhoven mag maximaal 10.000 m² gebruiken, waardoor er in dit geval nog 37.900 m² voor het werkprogramma overblijft. Mocht de Design Academy Eindhoven zich toch niet in Strijp-S fase 4 vestigen, dan kan het volledige programma van 47.900 m² voor werken worden gebruikt.

De regels van artikel 3 lid 1 sub s en t zijn daarom als volgt aangepast:

- s. *het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub b niet meer mag bedragen dan 47.900 m², tenzij een onderwijsfunctie (zijnde een publieksgerichte functie als bedoeld onder sub c) wordt gerealiseerd van maximaal 10.000 m² bvo. In dat geval mag het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub b niet meer bedragen dan 37.900m²;*
- t. *het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub c niet meer mag bedragen dan 3.500 m² tenzij een onderwijsfunctie (zijnde een publieksgerichte functie als bedoeld onder sub c) wordt gerealiseerd van maximaal 10.000 m² bvo. In dat geval mag het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder sub c niet meer bedragen dan 13.500 m²;*