

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst00494
Dossiernummer 24.19.351
B&W beslisdatum 07 mei 2024

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Brainport Industries Campus (cluster 2) en vaststelling DOSP als welstandsnota

Inleiding

De gebiedsontwikkeling Eindhoven Noordwest is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten behoeve van groen, recreatie en op het creëren van een campus voor kennisintensieve bedrijven in de toeleverende maakindustrie. Nadat cluster 1 van BIC is ontwikkeld en zich heeft bewezen als een duurzame internationale campus, is het bestemmingsplan voor BIC cluster 2 in procedure gebracht.

Voorafgaand aan de fase van inspraak over het bestemmingsplan is overleg geweest met TGE, Defensie, provincie, waterschap en direct omwonenden over het ontwerp van dit plan. Vervolgens is het voorontwerp van dit bestemmingsplan drie weken voor inspraak ter visie gelegd vanaf 28 september 2023. Tegelijkertijd zijn het waterschap en andere betrokken rijks- en provinciale diensten gevraagd om hun mening in het kader van het zogenoemde vooroverleg. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden. TGE staat positief tegenover de wijziging van dit bestemmingsplan en vraagt aandacht voor een tweetal aspecten. (zie [Reactie op bestemmingsplan 'Brainport Industries Campus \(cluster 2\)' | Trefpunt Groen Eindhoven](#)) Naar aanleiding van de ontvangen inspraakreacties en reacties uit het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan ten dele gewijzigd (BW-besluit d.d. 12-12-2023, 23bst01697 en par. 9.3 van bijlage I bij dit dossier voor reactie op TGE advies).

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd voor zienswijzen. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is 18 januari 2024 een inloopavond geweest, waarbij de ontwikkelingen zijn toegelicht en belangstellenden zijn geïnformeerd door diverse betrokkenen en specialisten. Er zijn twee zienswijzen ontvangen van bewoners in het plangebied. Eén onderdeel van een zienswijze is gegrond en heeft geleid tot wijzigingen in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. De overige

onderdelen van de zienswijzen waren voor het merendeel al eerder ingebracht in het kader van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan en worden ongegrond geacht. Het betreft vooral zorgen over de ontsluiting c.q. bereikbaarheid van de percelen na realisatie van cluster 2 BIC. Er zijn ook ambtshalve wijzigingen aangebracht vanwege de vaststelling van het paraplubestemmingsplan archeologie 2023 en de inwerkingtreding van de omgevingsverordening Noord-Brabant c.q. intrekking van de interim-omgevingsverordening Noord-Brabant.

Voor de ontwikkeling van BIC is een 'Kwaliteitsboek Brainport Industries Campus' opgesteld. Daarin zijn de ruimtelijke uitgangspunten en ambities voor BIC vastgelegd. Dit kwaliteitsboek is door de gemeenteraad als welstandsnota vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor BIC cluster 1. Hierdoor moeten alle vergunningaanvragen voor gebouwen aan de welstandseisen uit dit kwaliteitsboek voldoen. In aanvulling hierop is voor cluster 2 van BIC tevens het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) opgesteld. Het DOSP is overeenkomstig de 'Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008' voor inspraak ter inzage gelegd. In de zienswijzen zijn geen inhoudelijke reacties over de welstandsaspecten van het DOSP kenbaar gemaakt.

■ Wettelijke taak

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Doelstelling

Realiseren van een planologisch juridisch kader waardoor cluster 2 van Brainport Industries Campus kan worden gerealiseerd.

Voorstel

1. de twee indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van een bewoner aan de Landsard, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord bij punt 2.2.1 in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, op één onderdeel gegrond te verklaren;
3. de overige (onderdelen van de) zienswijzen, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, ongegrond te verklaren;
4. de volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze over te nemen:
 - op de verbeelding wordt de bestemming 'Natuur – 2' gewijzigd in de bestemming 'Groen' met een aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1' ter plaatse van het zuidelijk deel van het perceel aan de Landsard;
 - aan artikel 4.1 wordt het volgende lid k toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' tevens voor een moes- en landschappelijke tuin;
 - in artikel 4.1 wordt in lid n de tekst “, geen gebouwen zijnde” verwijderd;
 - artikel 4.2.3. “specifieke vorm van groen – 1” wordt toegevoegd: Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van het bestaande gebouw in de afmetingen en

- situering zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan;
- aan artikel 4.2.4. wordt het volgende sub c. toegevoegd: in afwijking van het bepaalde in sub b. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding 2 m;
5. ambtshalve de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
- artikel 10.2.1, sub a als volgt wijzigen: het bebouwen van gronden waarbij maximaal 250 m² van de grond wordt geroerd;
 - artikel 10.2.1, sub b als volgt wijzigen: het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 250 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld;
 - artikel 10.3, sub a als volgt wijzigen: burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 10.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:
 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan;
 - artikel 10.3, sub b als volgt wijzigen: Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning tot afwijking de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ) op basis van een Programma van Eisen;
 - artikel 10.4.1, aanhef als volgt wijzigen: Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², uit te voeren;
 - artikel 10.4.1, sub a als volgt wijzigen: het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
 - artikel 10.4.1, sub j als volgt wijzigen: het slopen en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen waarbij grondroering plaatsvindt;
 - artikel 10.4.3 sub a als volgt wijzigen: De in lid 10.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend als:
 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 2. uit het onderzoek blijkt dat door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te

- verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan;
- artikel 10.4.3 sub b als volgt wijzigen: Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, kan de in lid 10.4.1 genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ), op basis van een Programma van Eisen;
 - De titel van artikel 15.5 als volgt wijzigen 'overige zone – in omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant';
 - De titel van artikel 15.7 te wijzigen in 'overige zone – in omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant';
 - Bijlage 8 (compensatieplan NNB) bij de regels wijzigen in die zin dat de fysieke aantasting NNB is gewijzigd van 6.366 m² naar 6.646 m²;
 - Op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen natuur netwerk brabant' wijzigen in 'overige zone – in omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant';
 - Op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant' wijzigen in 'overige zone – in omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant';
 - 6. Kennis te nemen van paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;
 - 7. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80445-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen 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;
 - 8. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
 - 9. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;
 - 10. In te stemmen met het eindverslag inspraak voor het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) BIC cluster 2 (bijlage 4 bij dit dossier);
 - 11. het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) BIC cluster 2, V8-15-11-2023 (bijlage 5 bij dit dossier), vast te stellen als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Argumenten

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

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. De ingebrachte zienswijzen zijn binnen de gestelde wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

2.1 Eén onderdeel van een zienswijze wordt om inhoudelijke redenen gegrond geacht.
De zienswijze van een bewoner aan de Landsard wordt op één onderdeel gegrond geacht om de redenen als verwoord bij punt 2.2.1 in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.1 Overige onderdelen van de zienswijzen worden om inhoudelijke redenen ongegrond geacht.

De overige (onderdelen van de) zienswijzen worden, om de redenen als verwoord in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, ongegrond geacht.

4.1 Eén onderdeel van een zienswijze heeft ertoe geleid dat de raad wordt gevraagd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Door één onderdeel van een zienswijze is een geringe aanpassing noodzakelijk op de verbeelding en in de regels. Het betreft vooral de wijziging van de bestemming 'Natuur – 2' in de bestemming 'Groen' met een aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1' ter plaatse van het zuidelijk deel van een perceel aan de Landsard. Ter plaatse van de hiervoor genoemde aanduiding is tevens een moes- en landschappelijke tuin toegestaan.

5.1 De raad dient ambtshalve wijzigingen separaat vast te stellen.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft vooral wijzigingen vanwege de vaststelling van het paraplubestemmingsplan archeologie 2023 en de inwerkingtreding van de omgevingsverordening Noord-Brabant c.q. intrekking van de interim-omgevingsverordening Noord-Brabant.

6.1 De raad wordt gevraagd het groepsrisico te verantwoorden.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet het groepsrisico worden verantwoord. BIC ligt immers in de invloedssfeer van de A2, een gasleiding en de luchthaven. Verder worden op BIC risicovolle bedrijfsactiviteiten onder voorwaarden toegestaan. De veiligheidsregio onderschrijft de verantwoording van het groepsrisico zoals deze is opgenomen in paragraaf 4.6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

7.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledig 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 <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.80445-0301>
Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige
verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

8.1 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. Voor dit bestemmingsplan geldt dat een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer.

9.1 De raad kan GS verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Als wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, anders dan op grond van een zienswijze van Gedeputeerde Staten (GS), dan bepaalt de wet dat zes weken moet worden gewacht met publiceren nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Om de doorlooptijd te versnellen kan GS worden verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren, zodat het ook eerder ter inzage kan worden gelegd en de beroepstermijn eerder start en eindigt.

10.1 Instemmen met eindverslag inspraak DOSP BIC cluster 2.

Het DOSP BIC cluster 2 is overeenkomstig de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" ter inzage gelegd voor inspraak. Ter afronding hiervan is een eindverslag opgesteld en deze wordt ter kennis gebracht van uw raad.

11.1 Vergunningaanvragen moeten aan welstandseisen uit DOSP voldoen.

In het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) zijn de ruimtelijke uitgangspunten en ambities voor BIC cluster 2 vastgelegd. Omdat vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet het ontwerp van het DOSP ter inzage is gelegd voor inspraak blijft het oude recht van toepassing. Nadat dit DOSP als een welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet is vastgesteld moeten alle vergunningaanvragen voor gebouwen aan de welstandseisen uit dit DOSP voldoen.

Kantttekeningen

1.1 Voor BIC cluster 2 moet NNB worden aangetast en gecompenseerd.

Voor de aanleg van infrastructuur en realisatie van bebouwing voor BIC cluster 2 moet Natuur Netwerk Brabant (NNB) worden aangetast en gecompenseerd. Gelet op de situatie ter plaatse zal fysieke compensatie binnen het plangebied plaatsvinden ten zuiden van de woningen aan de Landsard 17, 19 en 21 en ten noorden van het bosperceel ten noorden van de nog te realiseren Rein Welschenlaan. Voor deze procedure is een compensatieplan opgesteld dat onderdeel van het bestemmingsplan wordt.

Vanwege deze aantasting NNB moet een verzoek aan Gedeputeerde Staten (GS) om herbegrenzing van de NNB worden gedaan. De procedure ter zake van een dergelijk verzoek is gewijzigd met inwerkingtreding van de omgevingsverordening Noord-Brabant per 1 januari 2024. Na vaststelling van het bestemmingsplan moet een verzoek om herbegrenzing NNB worden ingediend bij GS. Deze kan dan, na terinzagelegging van een ontwerp, in de volgende actualisatieronde worden meegenomen.

Personele consequenties

Het begeleiden van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoort tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening. Voor de werkzaamheden van dit bestemmingsplan is ca. 400 uur geraamd.

Financiële consequenties

Op basis van artikel 6.12 Wro is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Onder 'anderszins verzekerd' wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst verstaan. In dit geval is er een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en V.O.F. Brainport Industries Campus opgesteld voor de ontwikkeling van BIC cluster 2. De kosten voor dit bestemmingsplan worden in rekening gebracht bij de V.O.F. Brainport Industries Campus conform de daarover gemaakte afspraken.

Communicatie

Voorafgaand aan de fase van inspraak en de formele procedure voor dit bestemmingsplan is overleg geweest met verschillende belanghebbenden. Hier is in de inleiding uitgebreid op ingegaan. Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld worden het besluit en het bestemmingsplan, alsmede het DOSP gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het Inwonersplein. De tervisielegging van het besluit, het bestemmingsplan en het DOSP en de mogelijkheid om beroep in te dienen, wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Ook wordt het bestemmingsplan op de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl gezet.

Planning en uitvoering

Het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Het besluit wordt aangemerkt als een besluit waartegen één beroepsgang (bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) openstaat voor belanghebbenden. 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 de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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. Tegen het DOSP BIC cluster 2 staat geen beroep open.

Evaluatie

Een evaluatie is niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Bestemmingsplan Brainport Industries Campus (cluster 2);
3. Zienswijzen;
4. Eindverslag inspraak DOSP BIC cluster 2;
5. Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) BIC cluster 2, V8-15-11-2023.

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2024;

besluit:

1. de twee indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van een bewoner aan de Landsard, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord bij punt 2.2.1 in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, op één onderdeel gegrond te verklaren;
3. de overige (onderdelen van de) zienswijzen, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, ongegrond te verklaren;
4. de volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze over te nemen:
 - op de verbeelding wordt de bestemming 'Natuur – 2' gewijzigd in de bestemming 'Groen' met een aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1' ter plaatse van het zuidelijk deel van het perceel aan de Landsard;
 - aan artikel 4.1 wordt het volgende lid k toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' tevens voor een moes- en landschappelijke tuin;
 - in artikel 4.1 wordt in lid n de tekst “, geen gebouwen zijnde” verwijderd;
 - artikel 4.2.3. “specifieke vorm van groen – 1” wordt toegevoegd: Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van het bestaande gebouw in de afmetingen en situering zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan;
 - aan artikel 4.2.4. wordt het volgende sub c. toegevoegd: in afwijking van het bepaalde in sub b. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding 2 m;
5. ambtshalve de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - artikel 10.2.1, sub a als volgt wijzigen: het bebouwen van gronden waarbij maximaal 250 m² van de grond wordt geroerd;
 - artikel 10.2.1, sub b als volgt wijzigen: het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 250 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld;
 - artikel 10.3, sub a als volgt wijzigen: burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 10.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:
 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige versterking van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan;

- artikel 10.3, sub b als volgt wijzigen: Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning tot afwijking de volgende regels verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ) op basis van een Programma van Eisen;
- artikel 10.4.1, aanhef als volgt wijzigen: Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², uit te voeren;
- artikel 10.4.1, sub a als volgt wijzigen: het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- artikel 10.4.1, sub j als volgt wijzigen: het slopen en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- artikel 10.4.3 sub a als volgt wijzigen: De in lid 10.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend als:
 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 2. uit het onderzoek blijkt dat door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan;
- artikel 10.4.3 sub b als volgt wijzigen: Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, kan de in lid 10.4.1 genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ), op basis van een Programma van Eisen;
- De titel van artikel 15.5 als volgt wijzigen 'overige zone – in omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant';
- De titel van artikel 15.7 te wijzigen in 'overige zone – in omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant';
- Bijlage 8 (compensatieplan NNB) bij de regels wijzigen in die zin dat de fysieke aantasting NNB is gewijzigd van 6.366 m² naar 6.646 m²;
- Op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen natuur netwerk brabant' wijzigen in 'overige zone – in omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant';

- Op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant' wijzigen in 'overige zone – in omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant';
- 6. Kennis te nemen van paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;
- 7. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80445-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen 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;
- 8. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 9. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;
- 10. In te stemmen met het eindverslag inspraak voor het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) BIC cluster 2 (bijlage 4 bij dit dossier);
- 11. het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) BIC cluster 2, V8-15-11-2023 (bijlage 5 bij dit dossier), vast te stellen als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juni 2024

, griffier.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst00494
Dossiernummer 24.19.351
B&W beslisdatum 07 mei 2024

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Brainport Industries Campus (cluster 2) en vaststelling DOSP als welstandsnota

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2024;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 4 juni 2024;

besluit:

1. de twee indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van een bewoner aan de Landsard, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord bij punt 2.2.1 in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, op één onderdeel gegrond te verklaren;
3. de overige (onderdelen van de) zienswijzen, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, ongegrond te verklaren;
4. de volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze over te nemen:
 - op de verbeelding wordt de bestemming 'Natuur – 2' gewijzigd in de bestemming 'Groen' met een aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1' ter plaatse van het zuidelijk deel van het perceel aan de Landsard;
 - aan artikel 4.1 wordt het volgende lid k toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' tevens voor een moes- en landschappelijke tuin;
 - in artikel 4.1 wordt in lid n de tekst “, geen gebouwen zijnde” verwijderd;
 - artikel 4.2.3. “specifieke vorm van groen – 1” wordt toegevoegd: Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van het bestaande gebouw in de afmetingen en situering zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan;

- aan artikel 4.2.4. wordt het volgende sub c. toegevoegd: in afwijking van het bepaalde in sub b. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding 2 m;
- 5. ambtshalve de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - artikel 10.2.1, sub a als volgt wijzigen: het bebouwen van gronden waarbij maximaal 250 m² van de grond wordt geroerd;
 - artikel 10.2.1, sub b als volgt wijzigen: het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 250 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld;
 - artikel 10.3, sub a als volgt wijzigen: burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 10.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:
 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige versterking van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan;
 - artikel 10.3, sub b als volgt wijzigen: Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige versterking van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning tot afwijking de volgende regels verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ) op basis van een Programma van Eisen;
 - artikel 10.4.1, aanhef als volgt wijzigen: Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², uit te voeren;
 - artikel 10.4.1, sub a als volgt wijzigen: het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
 - artikel 10.4.1, sub j als volgt wijzigen: het slopen en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen waarbij grondroering plaatsvindt;
 - artikel 10.4.3 sub a als volgt wijzigen: De in lid 10.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend als:
 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 2. uit het onderzoek blijkt dat door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige versterking van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan;
 - artikel 10.4.3 sub b als volgt wijzigen: Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden

waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, kan de in lid 10.4.1 genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ), op basis van een Programma van Eisen;
 - De titel van artikel 15.5 als volgt wijzigen 'overige zone – in omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant';
 - De titel van artikel 15.7 te wijzigen in 'overige zone – in omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant';
 - Bijlage 8 (compensatieplan NNB) bij de regels wijzigen in die zin dat de fysieke aantasting NNB is gewijzigd van 6.366 m² naar 6.646 m²;
 - Op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen natuur netwerk brabant' wijzigen in 'overige zone – in omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant';
 - Op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant' wijzigen in 'overige zone – in omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant';
6. Kennis te nemen van paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;
7. Het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80445-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen 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;
8. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
9. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;
10. In te stemmen met het eindverslag inspraak voor het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) BIC cluster 2 (bijlage 4 bij dit dossier);
11. het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) BIC cluster 2, V8-15-11-2023 (bijlage 5 bij dit dossier), vast te stellen als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juni 2024.

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan: Brainport Industries Campus (cluster 2)

gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling – Ruimtelijke Ordening
maart 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Bewoner Rijtackerweg	4
2.2	Bewoner Landsard	

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan 'Brainport Industries Campus (cluster 2)'. Het ontwerpbestemmingsplan, het conceptverzoek om (grens)wijziging van het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit en het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) hebben van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan en het verzoek tot herbegrenzing NNB kenbaar te maken. Eventuele bezwaren tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit konden gedurende voornoemde periode als zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingebracht worden. Bovendien was het voor iedereen mogelijk om tijdens genoemde termijn een inspraakreactie in te dienen met betrekking tot het DOSP.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze en/of inspraakreactie in te dienen is in het Gemeenteblad (nr. 547048) van 20 december 2023 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van de verschillende documenten te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen vermeld.



2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Brainport Industries Campus (cluster 2)' 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:

1. Een bewoner van een woning aan de Rijtackerweg;
2. Een bewoner van een woning aan de Landsard.

2.1. Bewoner van een woning aan de Rijtackerweg

Algemeen

Er wordt een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan, het DOSP en het verzoek herbegrenzing NNB. De woning en het perceel van reclamant liggen in de directe omgeving (ca. 250 m) van cluster 2 van BIC. De ontwikkeling van cluster 2 van BIC veroorzaakt nadelige effecten op zijn woon- en leefklimaat volgens reclamant. Dit betreft o.a. de verkeersafwikkeling/verkeersveiligheid van zijn perceel, geluidsoverlast, nadelige effecten op de luchtkwaliteit en mogelijk extra gevaar door te realiseren bedrijfsactiviteiten. Verder betekent realisatie van voorliggend plan een verlies aan natuur in zijn directe woon- en leefomgeving, aldus reclamant.

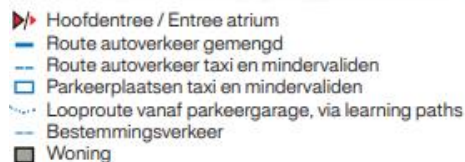
2.1.1 Verminderde bereikbaarheid en nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid.

Nadat cluster 2 van BIC is gerealiseerd wordt de huidige ontsluiting van de woning van reclamant en cluster 1 van BIC gewijzigd. Het betreft een nieuwe route die voor hem langer is dan de huidige route. De nieuwe situatie betekent volgens reclamant bovendien een flinke toename van de verkeersdruk op de nieuwe ontsluitingsweg, met ook nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van zijn woning.

Gemeentelijk standpunt

De verkeersdruk bij de woning van reclamant neemt in beginsel niet toe als gevolg van de ontwikkeling van BIC cluster 2. Het gebied van cluster 2 wordt namelijk zoveel mogelijk vrij gehouden van autoverkeer door de parkeergarages direct naast de afrit te ontsluiten. De parkeerbehoefte van dit cluster wordt dus vroegtijdig afgevangen in twee parkeergarages aan de westzijde van de bebouwing. Door deze

De weg (Rein Weischenlaan) naar de parkeergarage van BIC cluster 1 wordt gebruikt door gebruikers van cluster 1, zie ook onderstaande afbeelding. Dit is verkeer als gevolg van de ontwikkeling van BIC cluster 1.



Met deze inrichting is de routing van vrachtverkeer van BIC cluster 2, niet richting de Rijtackerweg geleidt, maar wordt via BIC cluster 2 het gebied uitgeleid. Deze inrichting van het logistieke hart, voorkomt dat verkeer voor BIC cluster 2 verder het gebied ingaat (zie ook bijlage 4 toelichting van het bestemmingsplan, hfst. 3.5, figuur 3-4, verkeerskundig onderzoek van AnteaGroup, d.d. 9-11-2023).



De woningen aan de Rijtackerweg blijven bereikbaar. Ze worden als gevolg van het realiseren van het plan voor BIC cluster 2 ontsloten via de Rein Welschenlaan-Spottersweg. Omdat de Landsard in de toekomst in gebruik wordt genomen als HOV-baan zijn de woningen aan de Rijtackerweg niet via de huidige route van de Landsard (dus via Rijtackerweg-Landsard-Spottersweg en Rijtackerweg-Landsard-Oirschotsedijk) bereikbaar. Ook omwille van een goede verkeersafwikkeling wordt de kruising Spottersweg-Landsard vereenvoudigd hetgeen niet past bij het openhouden van de Landsard.

Gelet op het hierboven genoemde overwegingen blijft de bereikbaarheid van het perceel c.q. de woning van reclamant voldoende gegarandeerd in de toekomst na realisatie van cluster 2 van BIC. Bovendien zijn er geen onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid door deze ontwikkeling.

2.1.2 Zware bedrijfsactiviteiten toegestaan te dicht bij het perceel van reclamant.

Op basis van het bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 4.2. Voor categorie 4.2-bedrijven geldt een afstand tot 300 meter van de bedrijfslocaties tot aan de woning en het perceel van reclamant. Deze afstand is volgens www.ruimtelijkeplannen.nl minder dan 300 meter. Daardoor kan het toestaan van dergelijke zware bedrijfsactiviteiten direct leiden tot geur en/of geluidsoverlast en mogelijk gevaar voor de omgeving. Ook als de afstand tussen cluster 2 van BIC en de omgeving meer dan 300 meter zou zijn, bestaat nog steeds een risico voor overlast en gevaar voor de omgeving.

Gemeentelijk standpunt

Er is in voorliggend bestemmingsplan milieuzonering toegepast. Dit houdt in dat er voldoende ruimtelijke scheiding wordt aangehouden tussen de geprojecteerde milieubelastende bedrijven en de aanwezige woningen in de directe omgeving. Bij het bepalen van deze afstand is gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk. De geluidgevoelige functies (woningen) in het plangebied van BIC, cluster 2, liggen in de 35 Ke geluidzone van de luchthaven Eindhoven. Derhalve is voor het plangebied het omgevingstype 'gemengd gebied' aangehouden. Bij dit omgevingstype geldt voor categorie 4.2-bedrijven een afstand van 200 meter van de bedrijfslocaties tot aan de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Voor categorie 4.1-bedrijven geldt hier een afstand van 100 meter.



Volgens het nu voorliggende bestemmingsplan zijn categorie 4.2-bedrijven toegestaan vanaf een afstand van ca. 480 meter van de woning en categorie 4.1-bedrijven vanaf ca. 400 meter. Gelet op de hierboven genoemde afstanden tussen de woning van reclamant en de categorieën 4.2- en 4.1-bedrijven binnen het plangebied, is het voldoende aannemelijk dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

2.1.3 Geparkeerde vrachtwagens.

Bij gebrek aan verblijfplaatsen en/of sanitaire voorzieningen voor chauffeurs op BIC, verwacht reclamant veel geparkeerde vrachtwagens met ongewenste bedrijvigheid rondom zijn perceel.

Gemeentelijk standpunt

Zoals vermeld bij het gemeentelijk standpunt bij onderdeel 2.1.1. is voor logistieke bewegingen bij BIC cluster 2 een afzonderlijk laad- en losgebied ingericht voor vrachtwagens (zogenaamde logistieke hart). Met deze inrichting is de routing van vrachtverkeer van BIC cluster 2, niet richting de Rijtackerweg geleidt, maar wordt via BIC cluster 2 het gebied uitgeleid. Deze inrichting van het logistieke hart, voorkomt dat verkeer voor BIC cluster 2 verder het gebied ingaat. Bovendien wordt door de situering van de parkeergarages aan de westzijde van de bebouwing met een ontsluiting direct naast de afrit, voorkomen dat een deel van het verkeer verder het gebied in gaat. Middels deze inrichting van het gebied wordt het benoemde en ongewenste parkeren nabij de woning van reclamant voorkomen.

2.1.4. Overlast door waterberging nabij woning reclamant.

Voor cluster 1 van BIC is een waterbergingsreservoir gerealiseerd tegenover de woning van reclamant. Cluster 2 van BIC zal tevens gebruik maken van dit reservoir. Gelet op de korte afstand tot zijn woning verwacht reclamant wateroverlast in de natte periodes en overlast van muggen en ongedierte in de droge periode.

Gemeentelijk standpunt

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan de eisen van het waterschap De Dommel en de gemeente Eindhoven voor voldoende waterberging in relatie tot de hoeveelheid verhard oppervlak die is toegestaan en de effecten door klimaatverandering. Dit betekent onder andere dat voor het toekomstige watersysteem het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' geldt, zowel voor het oppervlakte- als het grondwatersysteem. Voor de ontwikkeling van BIC cluster 2 is in dit kader een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Uit deze watertoets blijkt dat circa 11.076 m³



water moet worden geborgen om te voldoen aan de hierboven genoemde regels.

Als onderdeel van de ontwikkeling van cluster 1 van BIC is reeds 1.000 m³ waterberging ten behoeve van BIC cluster 2 gerealiseerd. In het ruimtelijk plan van BIC cluster 2 is daarnaast ca. 21.160 m² gereserveerd voor waterretentie. Het is mogelijk hierin 10.103 m³ te bergen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van zowel het waterschap als de gemeente ten aanzien van waterberging en daardoor wordt wateroverlast voorkomen.

De waterretentie voor BIC cluster 1 is reeds gerealiseerd voor de ontwikkeling van dit cluster. De waterretentie voor de ontwikkeling van cluster 2 van BIC ligt op minimaal 380 meter van de woning van reclamant. Voor zover daardoor wateroverlast of overlast van muggen en ongedierte zou ontstaan wordt deze, gelet op de hierboven genoemde afstand, acceptabel geacht.

2.1.5. Vermindering woongenot doordat perceel wordt omsloten door bedrijventerrein.

Door realisatie van cluster 2 van BIC is de omgeving van het perceel van reclamant veranderd in een bedrijventerrein, ingesloten van alle kanten.

Gemeentelijk standpunt

De Brainport Industries Campus is een duurzame internationale campus voor kennisintensieve bedrijven in de toelever- en maakindustrie in een groene en parkachtige omgeving. BIC is onderdeel van één van de groene wiggen van Eindhoven, welke stad en land verbinden. Met de campus wil de gemeente onder andere de volgende doelstellingen voor het campus landschap - als onderdeel van de groene wig - bereiken:

- Creëren van een vernieuwende toekomstgerichte omgeving waarin synergie ontstaat tussen kenniswerkers, studenten, stedelingen en de groene ruimte;*
- Versterken van structuren voor natuur en recreatie;*
- Creëren van een innovatief vestigingsklimaat in combinatie met het herstellen en versterken van de groene structuren en landschap.*
- Geven van betekenis van het landschap (als onderdeel van de groene wig) voor het functioneren van Brainport in het algemeen en de hightech bedrijven en kennis- en onderwijsinstellingen in het bijzonder;*
- Bieden van een publieksaantrekkelijke omgeving.*

Met de ontwikkeling van de BIC stimuleren we naast de gebouwde ontwikkeling ook natuurontwikkeling. Kenmerkend is de openheid en toegankelijkheid van de campus en de landschappelijke inrichting rondom de geclusterde bedrijven. De gronden rondom de gebouwen in



BIC worden daarom voornamelijk ingericht als een hoogwaardige natuurlijke omgeving en de bebouwing van BIC cluster 2 vormt een bijzondere eenheid met het landschap.

Het streven is om deze campus zodanig te ontwikkelen dat er een verhouding ontstaat van circa 60% landschap en circa 40% uitgeefbare clusters. Eén van de uitgangspunten is om het hoogwaardige landschap (Natuur Netwerk Brabant) te behouden, aantasting te minimaliseren en bestaande structuren te versterken. Het zorgvuldig vormgegeven bouwvolume met de verspringende stripes en de daaraan gekoppelde infrastructuur in cluster 2 zorgt er voor dat er zoveel mogelijk (NNB) bosgebieden gespaard kunnen worden en dat het leefgebied van beschermde soorten zoveel mogelijk wordt ontzien.

Gelet op bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten van BIC en het feit dat cluster 2 op een afstand van tenminste 400 meter van de woning van reclamant ligt, is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat door realisatie van cluster 2 BIC.

2.1.6 Waardedaling woning/perceel

De woning en het perceel van reclamant zal door realisatie van cluster 2 van BIC in waarde dalen. Deze waardedaling zal, volgens reclamant, moeten worden gecompenseerd.

Gemeentelijk standpunt

Ingeval reclamant van mening is dat vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van een onroerende zaak kan eventueel een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Het indienen van een dergelijke aanvraag is mogelijk als het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is. Zo'n aanvraag wordt in een aparte procedure afgehandeld.

Conclusie zienswijze

Deze zienswijze wordt, gelet op bovenstaande motivering, ongegrond geacht en vormt geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.2. Bewoner van een woning aan de Landsard

2.2.1 Wijzigen bestemming deel van het perceel

Ongeveer de helft van het perceel van reclamant heeft de bestemming 'Natuur-2' in het ontwerpbestemmingsplan. Deze natuurbestemming zou niet in overeenstemming zijn met het feitelijke gebruik sinds vele jaren, aldus reclamant. Het is namelijk in gebruik als moes- en siertuin bij de woning en het is nimmer de bedoeling geweest deze tuin te gebruiken



als natuur. De restricties van deze natuurbestemming in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn nog zwaarder dan die van de natuurbestemming in het voorafgaande bestemmingsplan. Omdat reclamant deze natuurbestemming niet zelf gaat uitvoeren en de gemeente deze gronden niet gaat verwerven wordt verzocht deze natuurbestemming te wijzigen naar een (tuin bij) woonbestemming. Dit om te voorkomen dat het gebruik als tuin als illegaal gebruik kan worden aangemerkt.

Gemeentelijk standpunt

Bestemmingsplan Buitengebied

In het (nu nog geldende) bestemmingsplan 'Buitengebied' (in werking sinds 29-04-2008) heeft het betreffende perceel gedeeltelijk de bestemming 'woondoeleinden' en gedeeltelijk de bestemming 'bos en natuur (GHS)'. De voor 'woondoeleinden' aangewezen gronden zijn o.a. bedoeld voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. De gronden met de bestemming 'bos en natuur (GHS)' zijn onder andere bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, aardkundige waarden, archeologische waarden en voor extensief recreatief medegebruik. Het gebruik van de gronden in de laatstgenoemde bestemming als tuin bij een woning is in strijd met deze bestemming.

Overgangsrecht bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op basis van het overgangsrecht in het nu ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' mag het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding van dat plan (d.d. 29-04-2008), worden gehandhaafd. Dit geldt echter niet als het gebruik al in strijd was met de in het voorafgaande bestemmingsplan aangewezen bestemming en dit gebruik was gestart, nadat dit voorafgaande bestemmingsplan in werking is getreden. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Strijp' gold ter plaatse van het betreffende perceel voorafgaand aan het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Volgens het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Strijp' (vastgesteld d.d. 02-01-1978, gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 28-02-1979, in werking sinds 17-05-1979, onherroepelijk d.d. 19-02-1982) rust op dit gehele perceel de bestemming 'recreatie III'. Aan deze bestemming is destijds goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten, waardoor deze bestemming 'recreatie III' nimmer in werking is getreden. Voorafgaand aan het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Strijp' gold er nog geen bestemmingsplan voor dit gebied. Gelet op de hiervoor genoemde bestemmingsplanregelingen, is het gebruik van het deel van het perceel met de bestemming 'bos en natuur (GHS)' als (moes- en



landschappelijke) tuin bij de woning niet uitgesloten van het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Feitelijk gebruik van het perceel

Op de verschillende luchtfoto's is te zien dat dit deel van het perceel als moes- en landschappelijke tuin in gebruik is vanaf het voorjaar van 1998 tot nu.



Luchtfoto voorjaar 1998 van woningen aan de Landsard.



Luchtfoto voorjaar 2008 van woningen aan de Landsard.



Luchtfoto voorjaar 2023 van zuidelijk deel perceel van de Landsard 15.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het gebruik als moes- en landschappelijke tuin bij de woning is toegestaan op basis van het (overgangsrecht van het) nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Ruimtelijke uitgangspunten voor Brainport Industries Campus

De Brainport Industries Campus is een duurzame internationale campus voor kennisintensieve bedrijven in de toelever- en maakindustrie in een groene en parkachtige omgeving. BIC is onderdeel van één van de groene wiggen van Eindhoven, welke stad en land verbinden. Met de campus wil de gemeente onder andere de volgende doelstellingen voor het campus landschap - als onderdeel van de groene wig - bereiken:

- *Creëren van een vernieuwende toekomstgerichte omgeving waarin synergie ontstaat tussen kenniswerkers, studenten, stedelingen en de groene ruimte;*
- *Versterken van structuren voor natuur en recreatie;*
- *Creëren van een innovatief vestigingsklimaat in combinatie met het herstellen en versterken van de groene structuren en landschap. Dat landschap is onderdeel van de grote groene wig die het centrum van Eindhoven verbindt met het buitengebied;*
- *Geven van betekenis van het landschap (als onderdeel van de groene wig) voor het functioneren van Brainport in het algemeen en*



de hightech bedrijven en kennis- en onderwijsinstellingen in het bijzonder;

- *Bieden van een publieksaantrekkelijke omgeving.*

Met de ontwikkeling van de BIC stimuleren we naast de gebouwde ontwikkeling ook natuurontwikkeling. Kenmerkend is de openheid en toegankelijkheid van de campus en de landschappelijke inrichting rondom de geclusterde bedrijven. De gronden rondom de gebouwen in BIC worden daarom voornamelijk ingericht als een hoogwaardige natuurlijke omgeving en de bebouwing van BIC cluster 2 vormt een bijzondere eenheid met het landschap.

Het streven is om deze campus zodanig te ontwikkelen dat er een verhouding ontstaat van circa 60% landschap en circa 40% uitgeefbare clusters. Eén van de uitgangspunten is om het hoogwaardige landschap (Natuur Netwerk Brabant) te behouden, aantasting te minimaliseren en bestaande structuren te versterken. De bospercelen aan de westzijde en de groenzone langs het kanaal van cluster 2 BIC maken deel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Verder is van belang dat het perceel van reclamant geen onderdeel is van NNB, maar aan de oost- en zuidzijde direct grenst aan NNB. De westzijde van het achterste deel van het perceel van reclamant grenst aan het perceel waar compensatie van natuur zal plaatsvinden vanwege de aantasting van NNB elders in het plangebied.

Gelet op bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten van BIC en de andere overwegingen ten aanzien van dit perceel, is het gebruik als moes- en landschappelijke tuin voor het zuidelijke deel van het perceel aanvaardbaar, mits er geen (nieuwe) gebouwen worden gerealiseerd.

Aanvullend op deze zienswijze heeft reclamant aangegeven dat het nodig is om de huidige perceelafscheiding te kunnen handhaven. Een verbod om nieuwe gebouwen te realiseren op dit gedeelte van het perceel zou niet onoverkomelijk zijn voor reclamant. Dit gedeelte van de zienswijze wordt gegrond verklaard vanwege hetgeen hiervoor is overwogen. De bestemming 'Natuur - 2' ter plaatse van het betreffende deel van het perceel wordt daarom gewijzigd in de bestemming 'Groen' met een aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1'. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' de gronden tevens bestemd zijn voor een moes- en landschappelijke tuin. In de bouwregels wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding geen gebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van het bestaande gebouw in de afmetingen en situering zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter is ter plaatse van deze aanduiding.



2.2.2. Ontsluiting van de woning

De bereikbaarheid van de woning wordt volgens reclamant negatief beïnvloed nadat alle bestemmingsplannen en verkeersbesluiten in de directe omgeving in werking zijn getreden. Het wordt bijvoorbeeld voor bezorgdiensten en hulpdiensten lastig om de woning te vinden volgens reclamant. Bovendien moet reclamant hierdoor vaak omrijden. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat een deel van de Landsard dan nog maar via één richting te bereiken is en als busbaan wordt ingericht. Verzocht wordt de uitloper van de Landsard, waaraan de woning van reclamant is gelegen, door te trekken in westelijke richting en deze dan aan te laten sluiten op de Spottersweg/Landsardseweg dan wel de nieuwe verkeersstructuur binnen cluster 2 van BIC. De voorgestelde 'nieuwe' ontsluiting is door ingetekend door reclamant op een ingevoegde kaart.

Gemeentelijk standpunt

De woningen aan de Landsard blijven bereikbaar. Ze worden als gevolg van het realiseren van het plan voor BIC cluster 2 ontsloten via de Spottersweg-Rein Welschenlaan-gedeelte Landsard/HOV-baan. Omdat de Landsard in de toekomst in gebruik wordt genomen als HOV-baan zijn de woningen niet via de huidige route van de Landsard (dus via Spottersweg-Landsard en Oirschotsedijk-Landsard) bereikbaar. De kruising Landsard-Oirschotsedijk kan niet worden benut voor de bewoners aan de Landsard omdat dan een sluiproute wordt gecreëerd tussen de onderdoorgang N2/A2 aan de Mispelhoefstraat en de Rein Welschenlaan oftewel een alternatief voor het verkeer richting BIC cluster 1 en 2 vanuit GDC Acht en omgekeerd. Dit is ongewenst in relatie tot de busbaan en de Groene Corridor (Oirschotsedijk).

De door reclamant voorgestelde ontsluiting maakt gebruik van het pad dat is gesitueerd vóór de woningen aan de Landsard. Het deel van het pad dat ligt ter hoogte van de woningen is verhard. Daarna is het een onverhard pad dat aansluit op het fietspad (Slowlane) langs het Beatrixkanaal. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid betekent de voorgestelde ontsluiting geen verbetering van de plannen. Bovendien resulteert het voorstel niet in een betere dan wel snellere ontsluiting. Het onverharde zandpad heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde, zowel als structuurbepalend element (deze lijn behoort tot de oudste menselijke structuren in het gebied) alsook in verschijningsvorm (onverhard zandpad). In bijlage 14 (Cultuurhistorisch onderzoek, Antea Group, d.d. 27 juni 2023) bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt het laatstgenoemde aspect nader toegelicht. Vanwege bovenstaande overwegingen is de voorgestelde ontsluiting via dit historische laantje niet wenselijk. Door middel van goede bewegwijzering is duurzame bereikbaarheid van de Landsard goed te



borgen op een verkeersveilige manier, waarbij omrijd bewegingen minimaal worden gehouden in tijd en afstand.

Conclusie zienswijze

Gelet op bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten van BIC en de andere overwegingen ten aanzien van dit perceel, is het gebruik als moes- en landschappelijke tuin voor het zuidelijke deel van het perceel aanvaardbaar, mits er geen (nieuwe) gebouwen worden gerealiseerd. Onderdeel 2.2.1. van deze zienswijze wordt, gelet op het hierboven opgenomen gemeentelijk standpunt, gegrond geacht. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt de bestemming 'Natuur - 2' ter plaatse van het zuidelijk deel van het perceel gewijzigd in de bestemming 'Groen' met een aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1'. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' de gronden tevens bestemd zijn voor een moes- en landschappelijke tuin. In de bouwregels wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding geen gebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van het bestaande gebouw in de afmetingen en situering zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter is ter plaatse van deze aanduiding.

Het andere onderdeel van deze zienswijze wordt, gelet op bovenstaande motivering, ongegrond geacht en vormt geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

Regels:

1. Vanwege de vaststelling van het 'paraplubestemmingsplan Archeologie 2023' (vastgesteld d.d. 23-01-2024 en deze ligt van 08-02-2024 t/m 21-03-2024 ter visie voor beroep) zijn de regels in artikel 10 ('Waarde – Archeologie 5') hierop aangepast.

Dit betekent dat de volgende artikelen zijn gewijzigd:

- Artikel 10.2.1, lid a en lid b;
 - Artikel 10.3, lid a en lid b;
 - Artikel 10.4.1. aanhef, lid a en lid j;
 - Artikel 10.4.3, lid a en lid b.
2. Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden en de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant ingetrokken. Gelet hierop zijn de navolgende wijzigingen in de regels aangebracht.
 - De titel van artikel 15.5 is gewijzigd in 'overige zone – in omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant';
 - De titel van artikel 15.7 is gewijzigd in 'overige zone – in omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant';
 3. Bijlage 8 (Compensatieplan NNB BIC cluster 2) bij de regels is gewijzigd in die zin dat de fysieke aantasting van NNB is gewijzigd van 6.366 m² in 6.646 m². De nieuwe versie ook in de bijlage bij de toelichting opnemen.

Verbeelding:

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden en de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant ingetrokken. Gelet hierop zijn de navolgende wijzigingen op de verbeelding aangebracht.

- de aanduiding 'overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen natuur netwerk brabant' is gewijzigd in 'overige zone – in omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant';
- de aanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant' is gewijzigd in 'overige zone – in omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant';