

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst00685
Dossiernummer 24.24.351
B&W beslisdatum 11 juni 2024

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan I Tongelre binnen de Ring 2020 (Prof. Dr. Dorgelolaan 20)

Inleiding

In maart 2021 is de Ontwikkelvisie Fellenoord vastgesteld. De ontwikkelvisie schetst de ontwikkelrichting voor het gebied ten noorden van het station tot 2040. De ontwikkelvisie richt zich op het maken van een gemengd gebied met internationale allure en daarmee bij te dragen aan de ambitie van Internationale Knoop XL. Fellenoord is ingedeeld in 11 verschillende clusters. Cluster 9 vormt de overgang tussen de spoorzone en het universiteitsterrein, tussendoor loopt de Professor Doctor Dorgelolaan. Cluster 9 is opgedeeld in de drie sub-clusters A, B, C. Per cluster worden clusterpaspoorten vastgesteld. Deze clusterpaspoorten voorzien in de ruimtelijke uitgangspunten waaraan een ontwikkeling dient te voldoen.

Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om aan de Prof. Dr. Dorgelolaan 20 een nieuw kantoorpand te realiseren ter grootte van 31.300m² bvo waarbij in de plint ruimte is voor publieke functies (functiemix). Het creëren van een functiemix komt voort uit de Ontwikkelvisie Fellenoord en wordt per cluster nader uitgewerkt en ingevuld om zo voldoende voorzieningen te huisvesten binnen de gehele gebiedsontwikkeling Fellenoord. De gronden zijn nog in eigendom van ontwikkelaar CRA. Deze ontwikkeling betreft één van de frontrunners in het gebied Fellenoord en is het eerste plan binnen Fellenoord dat in procedure is gegaan. Deze ontwikkeling is gesitueerd in cluster 9B. Op 5 december 2023 heeft de raadscommissie Knoop XL een positief advies gegeven over het clusterpaspoort (Cluster 9B) voor deze ontwikkeling. Het clusterpaspoort is de onderlegger voor dit bestemmingsplan.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat het bouwplan deels buiten het bouwvlak en voor een gedeelte buiten de bestemming kantoor is gelegen en een stuk hoger wordt dan nu is toegestaan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er is één zienswijze (van Prorail) op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. De zienswijze ziet op het aspect trillinghinder. Naar aanleiding van deze zienswijze is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van trillinghinder in de regels opgenomen. Prorail heeft aangegeven in te kunnen stemmen met deze voorwaardelijke bepaling.

Op basis van de quick scan participatie en de locatie specifieke aspecten is de participatie door initiatiefnemer beperkt tot gesprekken met belangenverenigingen, aangrenzende gebruikers zoals de TU/e, Prorail, NS en de huidige huurders van de Prof. Dr. Dorgelolaan 20. De belanghebbenden hebben aangegeven dat ze op de hoogte willen blijven van de ontwikkeling van het cluster 9B en zijn benieuwd naar de bredere ontwikkeling van Fellenoord. Initiatiefnemer heeft toegezegd alle partijen op de hoogte te houden van de voortgang van dit plan. Het verslag van het gevoerde participatietraject is opgenomen als bijlage (tevens opgenomen als bijlage 19 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Het (concept)bestemmingsplan is in het kader van het verplicht bestuurlijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap. De Provincie is akkoord, het Waterschap heeft enkele opmerkingen gemaakt. Deze zijn verwerkt in de waterparagraaf. Aanvullend is het voorgelegd aan Trefpunt Groen (TGE), Henri van Abbestichting (HvA), Stichting Bescherming Wederopbouw Erfgoed Eindhoven (SBWE), NS en Prorail. De SBWE kan instemmen met dit plan, van de HvA is geen reactie ontvangen. TGE had aangegeven nog geen advies te kunnen uitbrengen omdat de bomeneffect analyse (BEA) nog niet aangeleverd is. Door de weersomstandigheden was het niet mogelijk om tijdig een volwaardig onderzoek naar de bomen aan te leveren. TGE wil graag met name de effecten zien van de werkzaamheden met betrekking tot het logistieke proces voor het bouwen (tijdelijke bouwplaatsinrichting). Initiatiefnemer heeft bij de nadere uitwerking van de BEA de opmerkingen meegenomen die TGE in een eerder overleg heeft meegegeven. Met TGE is in december 2023 afgesproken dat zij op de hoogte worden gehouden van dit proces en als de BEA definitief is (na ontwerpfase bestemmingsplan), advies wordt opgevraagd bij TGE. TGE heeft op 2 mei 2024 een negatief advies gegeven. Het advies van TGE is opgenomen als bijlage, evenals de reactie op het advies van TGE (het advies van TGE staat ook op hun website: [Reactie op ontwerp bestemmingsplan I Tongelre binnen de Ring 2020 \(Prof. Dr. Dorgelolaan 20\) | Trefpunt Groen Eindhoven](#)). Prorail heeft verzocht om het aspect trillinghinder te onderzoeken en mee te nemen in de belangenafweging. Van NS is geen reactie ontvangen.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Komen tot een kwalitatieve gebiedsontwikkeling binnen Fellenoord waarbij 31.300 m² bvo kantoor met publieke functies in de plint wordt gerealiseerd.

Voorstel

1. de indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen' gegrond te verklaren;
3. naar aanleiding van de zienswijze wijzigingen zoals verwoord in het besluit in het bestemmingsplan aan te brengen;
4. ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen, zoals verwoord in het besluit;
5. het bestemmingsplan 'I Tongelre binnen de Ring 2020 (Prof. Dr. Dorgelolaan 20)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80448-0301.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;
6. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten**1.1 De indiener van de zienswijze kan in zijn zienswijze ontvankelijk worden verklaard.**

Van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indiener in zijn zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de ingebrachte zienswijze binnen de gestelde wettelijke termijn is ontvangen.

2.1 De zienswijze wordt om inhoudelijke redenen gegrond verklaard.

Prorail verzoekt in zijn zienswijze om in de regels een voorwaardelijke verplichting voor trillingen op te nemen. Om redenen zoals genoemd in de nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen is een dergelijke voorwaardelijke verplichting nodig. De zienswijze is dan ook gegrond.

3.1 De zienswijze leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels aangepast. Een nieuw sublid is opgenomen in artikel 4, te weten artikel 4.2.4 'voorwaardelijke verplichting trillingen'. Dit zoals verwoord in het besluit en in de 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen'.

4.1 De raad dient ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

Gebleken is dat de bestemming 'Kantoor' groter is dan beoogd was. Daarnaast was de 5 meter zone, zoals opgenomen in het clusterpaspoort, in het ontwerp bestemmingsplan

bestemd als 'Kantoor'. Aangezien binnen deze strook alleen ondergronds een parkeergarage is toegestaan en op maaiveldniveau een groene inrichting is beoogd, is deze zone bestemd als 'Groen' met de aanduiding 'parkeergarage', met uitzondering aan de westzijde. Daarnaast was abusievelijk vergeten de keervoorziening te regelen op de verbeelding met een aanduiding 'keervoorziening'. Deze was wel opgenomen in het clusterpaspoort. De verbeelding is op deze punten aangepast. Verder is in artikel 3 geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'keervoorziening' een keervoorziening mogelijk is voor (vracht)wagens. Artikel 10.1, 11.1 en bijlage 1 bij de regels zijn aangepast omdat inmiddels een nieuw nota parkeernormen is vastgesteld en in werking is getreden. Echter, omdat deze ontwikkeling voorziet in het huisvesten van verschillende overheidsdiensten, is deze ontwikkeling niet gelijk te stellen met een regulier kantoorpand. Gelet op de bedrijfsvoering en primaire werkprocessen zijn meer dienstwagens en bedrijfsauto's noodzakelijk dan de parkeernorm voor kantoor toestaat op grond van de nieuwe nota parkeernormen. Daarom is in artikel 10.1 sub c opgenomen. Dit sublid regelt dat van een hogere parkeernorm uitgegaan mag worden. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen'.

5.1 Het m.e.r.-beoordelingsbesluit maakt onderdeel uit van de procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de ontwikkeling in beeld gebracht in de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uit deze aanmeldingsnotitie blijkt als gevolg van deze ontwikkeling geen nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu. Conform de m.e.r.-regelgeving heeft het college van burgemeester en wethouders daarom op 19 december 2023 besloten dat geen milieueffectrapport voor de ontwikkeling van cluster 9B opgesteld hoeft te worden (het zgn. m.e.r.-beoordelingsbesluit). Voor de gebiedsontwikkeling Fellenoord is een cumulatienotitie opgesteld (opgenomen als bijlage 18 bij de toelichting van het bestemmingsplan). In deze cumulatienotitie wordt op een abstract niveau de milieueffecten van de gebiedsontwikkeling Fellenoord in beeld gebracht. De cumulatienotitie Fellenoord maakt als bijlage onderdeel uit van voornoemde aanmeldingsnotitie.

5.2 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het digitale bestemmingsplan is voor u (digitaal) raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.803448-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld. Omdat het ontwerp van dit bestemmingsplan voor de invoering van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage heeft gelegen, mag deze procedure conform de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) worden afgehandeld. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, maakt het bestemmingsplan onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Eindhoven.



6.1 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.

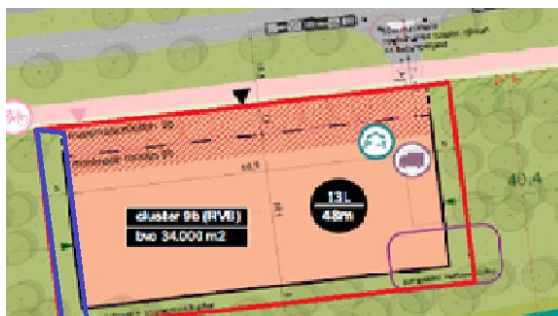
7.1 De raad kan GS verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

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

Kanttekeningen

5.1 Een grote gebiedsontwikkeling als Fellenoord voorkomt niet dat het bestaande groen te allen tijde gewaarborgd blijft.

Cluster 9B valt binnen de gebiedsontwikkeling Fellenoord waarvoor de Ontwikkelvisie Fellenoord is vastgesteld door uw raad. Op basis van deze visie is één van de principes voor ontwikkelen maximaal inzetten op groen. Dat wil echter niet zeggen dat al het aanwezige groen behouden kan blijven. Voor deze locatie is de aantasting van het aanwezige groen zoveel mogelijk beperkt. Aan de oost- en zuidzijde komt buiten de huidige verharding, gedeeltelijk in het groen, een deel van de ondergrondse parkeergarage. Dit betreft een strook van 5 meter aan deze zijdes (zie op onderstaande afbeelding de groene staken aan de oost- en zuidzijde tussen het oranje vlak en de rode lijn). De oorspronkelijke beoogde situering van de parkeergarage aan de westzijde in het groen is naar aanleiding van het advies van TGE komen te vervallen. Bovengronds worden deze gronden zoveel als mogelijk groen ingericht. Aan de noordzijde gaat het om een strook van 7,5 meter diep ten opzichte van de huidige verharding. Deze strook kan geheel bebouwd worden, ook bovengronds.



5.2 De belangenafweging naar aanleiding van de reactie van TGE leidt tot een gewijzigd (bouw)plan maar kan niet al het bestaande groen handhaven.

Op 2 mei jl. heeft TGE een negatief advies afgegeven voor dit bestemmingsplan. Er is begrip voor de zorgen van TGE over het verlies van belangrijke groenstructuren, zoals het broekbos. Maar voor deze ontwikkeling moeten we naar alle belangen kijken. De gebiedsontwikkeling Fellenoord voorziet in de ontwikkeling van een hoogstedelijk woon- en werkgebied met een veilig, gezond en aangenaam leefklimaat, met een daarbij passend mobiliteitssysteem. Deze ontwikkeling geeft daar invulling aan. In overleg met Rijksvastgoedbedrijf is gekeken naar mogelijkheden tot aanpassing van het bouwplan ter bescherming van het aangrenzende groen. Dit heeft geleid tot het vervallen van de mogelijkheid om aan de westzijde van de huidige kantoorbestemming de ondergrondse parkeergarage uit te breiden. Het gaat om circa 265 m² grond dat is gelegen binnen groen waarop geen bouw mogelijkheden meer mogelijk zijn (het gaat om de gronden die blauw omlijnd zijn op bovenstaande afbeelding). Ondanks dat toch een deel van het groen verloren gaat, wordt juist in het gebied nabij deze ontwikkeling veel groen toegevoegd en wordt ingezet op het veiligstellen van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van het broekbos met inachtneming van de ontwikkelingen in dit gebied. In de bijlage wordt uitgebreider ingegaan op de belangenafweging voor deze ontwikkeling. Deze afweging is tevens opgenomen in paragraaf 9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Personele consequenties

Dit bestemmingsplan behoort tot de reguliere werkzaamheden van de Afdeling Ruimtelijke Ordening. Voor de werkzaamheden van dit bestemmingsplan is 250 uur geraamd.

Financiële consequenties

Op basis van artikel 6.12 Wro is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Onder 'anderszins verzekerd' wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst verstaan, zoals met initiatiefnemer gesloten. In de overeenkomst zijn de kosten voor het bestemmingsplan 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 digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. De indiener van de zienswijze wordt per brief geïnformeerd onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in

werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan I Tongelre binnen de Ring 2020 (Prof. Dr. Dorgelolaan 20);
- Ingediende zienswijze (1)
- Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen
- Advies TGE
- Belangenafweging nav het advies van TGE met bijlage ecohydrologisch onderzoek
- Verslag participatietraject

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst00685
Dossiernummer 24.24.351
B&W beslisdatum 11 juni 2024

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan I Tongelre binnen de Ring 2020 (Prof. Dr. Dorgelolaan 20)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 juni 2024;
gelet op de nadere toelichting van 28 juni 2024;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 27 augustus 2024;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'I Tongelre binnen de Ring 2020 (Prof. Dr. Dorgelolaan 20)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van 1 indiener een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en dat deze indiener in zijn zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard;
- dat in de 'nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen' deze zienswijze is samengevat en is voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overweging en standpunt tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de verbeelding en de regels onderschrijft;

- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepsschrift 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, het Besluit ruimtelijke ordening en Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. De indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen' gegrond te verklaren;
3. de volgende wijziging naar aanleiding van de zienswijze in het plan aan te brengen:
 - toevoegen artikel 4.2.4, luidende:

Voorwaardelijke verplichting trillingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in lid 4.2.1 kan alleen worden verleend als is aangetoond dat met betrekking tot het aspect trillinghinder vanwege spoorverkeer voldaan wordt aan de eisen voor nieuwe situaties zoals vermeld in deel B (hinder voor personen in gebouwen) in de SBR Richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen".

4. ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;

Verbeelding:

- verkleinen van de bestemming 'Kantoor' aan de oostzijde en westzijde;
- de zone van 5 meter aan de oost- en zuidzijde van de bestaande bestemming 'Kantoor' bestemmen als 'Groen';
- opnemen van een aanduiding 'parkeergarage' binnen de bestemming 'Groen';
- opnemen van een aanduiding 'keervoorziening' binnen de bestemming 'Groen';

Regels:

- Toevoegen artikel 3.1 sub m, luidende:

'ter plaatse van de aanduiding 'keervoorziening' mogen de gronden worden ingericht voor een keervoorziening voor (vracht)wagens'.

De overige subleden vernummen.

- Artikel 10.1 is gewijzigd en luidt als volgt:

'Artikel 10.1 Bouwregel parkeren

- a. *bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat aan de hand van de beleidsregeling 'Nota Parkeernormen 2024' en de beleidsregeling 'Kwaliteitseisen in pandige fietsenstallingen' wordt bepaald of hieraan voldaan is;*
- b. *als de onder a. genoemde beleidsregelingen worden gewijzigd, wordt aan de hand van de nieuwe beleidsregeling(en) bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid;*

- c. *In afwijking van het bepaalde onder sub a en sub b wordt voor een kantoorfunctie (zonder balie) een maximum parkeernorm gehanteerd van 1,3 parkeerplaats per 100m² bvo kantoorfunctie*.
- In artikel 11.1 *'Actualisatie Nota Parkeernormen (2019)'* vervangen door *'Nota parkeernormen 2024'* en *'24 september 2019'* vervangen door *'19 maart 2024'*
 - Artikel 1.5 is gewijzigd en luidt als volgt:
*'1.5 Nota parkeernormen 2024
Nota gepubliceerd op 19 april 2024 en in werking getreden op 20 april 2024'*.
 - Bijlage 1 bij de regels vervangen voor document *'Nota parkeernormen 2024'*.
5. het bestemmingsplan 'I Tongelre binnen de Ring 2020 (Prof. Dr. Dorgelolaan 20)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80448-0301.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;
6. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 september 2024.

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen

**Bestemmingsplan: I Tongelre binnen de Ring 2020 (Prof.
Dr. Dorgelolaan 20)**

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling – Ruimtelijke Ordening
mei 2024

1 Inleiding

Deze nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen hoort bij het bestemmingsplan I Tongelre binnen de Ring 2020 (Prof. Dr. Dorgelolaan 20). Het ontwerp bestemmingsplan en het m.e.r.-beoordelingsbesluit van 19 december 2023 heeft van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 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 kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 27 december 2023 gepubliceerd. Ook is kennisgegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen is de zienswijze opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is binnengekomen, betrokken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

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

2 Zienswijze

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan I Tongelre binnen de Ring 2020 (Prof. Dr. Dorgelolaan 20) is één zienswijzen ontvangen. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijze weergegeven en wordt ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze kenbaar gemaakt door Prorail.

2.1. Zienswijze Prorail

2.1.1. Algemeen

Prorail verzoekt in zijn zienswijze om in de regels een voorwaardelijke verplichting voor trillingen op te nemen.

2.1.2. Gemeentelijk standpunt

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Een belangrijk en voor veel situaties te gebruiken hulpmiddel is de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen". Naar aanleiding van de zienswijze van Prorail is een onderzoek uitgevoerd naar trillinghinder als gevolg van het spoorverkeer. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen aan het gebouw nodig zijn om te kunnen voldoen aan voornoemde richtlijn. Door het voldoen aan voornoemde richtlijn is sprake van een voldoende verblijfsklimaat voor de gebruikers van het nieuwe kantoorpand en wordt Prorail niet beperkt in de uitvoering van hun bedrijfsactiviteiten. Om te waarborgen dat bij de bouw de benodigde maatregelen worden genomen zodat voldaan wordt aan voornoemde richtlijn is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

2.1.3. Conclusie zienswijze

De zienswijze is gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze worden de toelichting en de regels als volgt aangepast:

- Het onderzoek naar trillingen is als bijlage bij de toelichting opgenomen en paragraaf 4.9 'Trillingen' van de toelichting is aangepast.
- Artikel 4.2.4 wordt in de regels opgenomen en luidt:

Voorwaardelijke verplichting trillingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in lid 4.2.1 kan alleen worden verleend als is aangetoond

dat met betrekking tot het aspect trillinghinder vanwege spoorverkeer voldaan wordt aan de eisen voor nieuwe situaties zoals vermeld in deel B (hinder voor personen in gebouwen) in de SBR Richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen".

3 Ambtshalve wijzigingen

Een aantal ambtshalve wijzigingen wordt doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, zowel op de verbeelding als in de regels.

Verbeelding

Gebleken is dat de bestemming 'Kantoor' aan de oostzijde groter is dan bedoeld. Dit kan ten koste gaan van het aanwezige groen. Het bestemmingsvlak 'Kantoor' is op de verbeelding aangepast (kleiner). Daarnaast was de 5 meter zone, zoals opgenomen in het vastgestelde clusterpaspoort voor 9B, in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als 'Kantoor'. Aangezien binnen deze strook alleen ondergronds een parkeergarage is toegestaan aan de oost- en zuidzijde en op maaiveldniveau een groene inrichting is beoogd, is deze zone bestemd als 'Groen' met de aanduiding 'parkeergarage' (binnen deze aanduiding is geregeld dat een ondergrondse parkeergarage is toegestaan). Aan de westzijde is deze zone bestemd als 'Groen' (zonder aanduiding parkeergarage). Verder is abusievelijk vergeten het zoekgebied voor de keervoorziening op te nemen. De keervoorziening vindt plaats op maaiveld. De keervoorziening is opgenomen in het clusterpaspoort voor cluster 9B. Het clusterpaspoort biedt de kaders voor deze ontwikkeling. Op de verbeelding is met de functieaanduiding 'keervoorziening' de locatie aangeduid waar het zoekgebied is voor de keervoorziening.

Regels

Artikel 3.1 sub m wordt toegevoegd en luidt:

'ter plaatse van de aanduiding 'keervoorziening' mogen de gronden worden ingericht voor een keervoorziening voor (vracht)wagens'.
Door de toevoeging van dit sublid vernummern de overige subleden.

Artikel 10.1 wordt gewijzigd, wordt een sub c toegevoegd en komt als volgt te luiden:

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat aan de hand van de beleidsregeling 'Nota Parkeernormen 2024' en de beleidsregeling 'Kwaliteitseisen in pandige fietsenstallingen' wordt bepaald of hieraan voldaan is;
- b. als de onder a. genoemde beleidsregelingen worden gewijzigd, wordt aan de hand van de nieuwe beleidsregeling(en) bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. In afwijking van het bepaalde onder sub a en sub b wordt voor een kantoorfunctie (zonder balie) een maximum parkeernorm gehanteerd van 1,3 parkeerplaats per 100m² bvo kantoorfunctie.

In artikel 11.1 wordt:

'Actualisatie Nota Parkeernormen (2019)' vervangen door 'Nota parkeernormen 2024', en
24 september 2019 door '19 maart 2024'.

Artikel 1.5 wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

Nota parkeernormen 2024

Nota gepubliceerd op 19 april 2024 en in werking getreden op 20 april 2024.

Bijlage 1 bij de regels is vervangen door de 'Nota parkeernormen 2024'.

De aanpassing in artikel 10.1, artikel 11.1 (met bijbehorende bijlage) en de begripsbepaling wordt doorgevoerd omdat inmiddels, na de ontwerpfasen een nieuwe nota parkeernormen is vastgesteld en in werking is getreden. Deze nieuwe nota voorziet in een lagere parkeernorm voor de functie kantoor (zonder balie). Deze ontwikkeling voorziet echter niet in een regulier kantoorpand, maar voorziet in het huisvesten van verschillende overheidsdiensten met daarbij behorende afwijkende bedrijfsprocessen ten opzichte van een regulier kantoor. Deze overheidsdiensten hebben bedrijfsprocessen dat het noodzakelijk maakt dat een bepaalde hoeveelheid dienstvoertuigen en bedrijfswagens noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de primaire werkprocessen. Het is van belang dat deze dienstvoertuigen en bedrijfswagens in de parkeergarage gestald kunnen worden omdat er snel uitgerukt moet kunnen worden, van belang is voor de veiligheid van personen en/of goederen en op voorhand niet duidelijk is welke goederen bepaalde werknemers mee moeten nemen. De parkeernorm voor de functie kantoor (zonder balie) zoals was opgenomen in de voorgaande parkeerregeling ('Actualisatie Nota Parkeernormen (2019)') was wel voldoende voor deze specifieke ontwikkeling. Deze parkeerregeling gold ook te tijde van het ontwerp bestemmingsplan. Gelet op het bovenstaande is daarom ook sub c opgenomen zodat voor deze ontwikkeling uitgegaan mag worden van een hogere parkeernorm voor kantoor (zonder balie).