

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 24bst00662

Dossiernummer 24.24.352

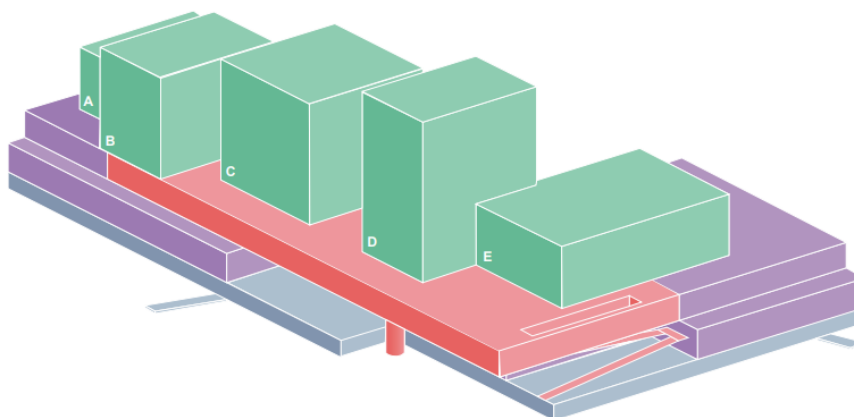
B&W beslisdatum 11 juni 2024

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 (Croy 19-25)'

Inleiding

De bedrijfspercelen aan de Croy 19-25 (voormalige VacanSoleil-locatie) in Eindhoven worden herontwikkeld. Hiertoe worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt. De te realiseren bedrijfsgebouwen zijn bedoeld voor bedrijven in de hightech maakindustrie waarbij productie, prototyping, embedded softwareontwikkeling en -ontwerp kunnen worden gefaciliteerd. Het betreft hier een bedrijfslocatie waar de bedrijvigheid leidend is en de kantoorruimte ondersteunend aan die bedrijvigheid. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017', omdat voor de functie 'bedrijfsruimte' meer bebouwing gerealiseerd wordt dan dat volgens het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is. Een nieuw bestemmingsplan is om die reden noodzakelijk. Deze ontwikkeling is acceptabel omdat de toename van bebouwing beperkt is en het toevoegen van deze vorm van bedrijvigheid, inclusief de hoogte, van belang is voor De Hurk. Daarmee is het in lijn met de regionale afspraken over bedrijventerreinen.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt binnen bedrijventerrein Croy in het zuidwestelijk deel van het stedelijk gebied van Eindhoven.



Het plan wordt met groen ingericht. Daar waar in de huidige situatie sprake is van nagenoeg volledige verharding, wordt rondom de nieuwe bebouwing een groen landschap ingericht, waarbij ook de daken worden betrokken. Meer concreet wordt er binnen de perceelsgrenzen circa 3.000 m² aan groene daken, een daklandschap van circa 5.000 m² en een groene invulling op maaiveld van circa 2.200 m² gerealiseerd. Op dit moment is daarmee per saldo binnen de perceelsgrenzen alleen al in circa 10.000 m² aan groene invulling voorzien. Het plan betreft daarmee een (zeer) aanzienlijke vergroening ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op het voorgaande voldoet het aandeel toe te voegen groen ruimschoots aan het gemeentelijk beleid.

Initiatiefnemer heeft persoonlijke gesprekken met eigenaren en gebruikers van de in de omgeving van het plan gelegen panden gevoerd. Betreffende personen zijn persoonlijk op de hoogte gehouden van het verloop van het proces. Daarnaast is het plan gepresenteerd aan Trefpunt Groen Eindhoven, Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven en de Henri van Abbe Stichting. Zij zijn positief over de ontwikkeling. Een link naar het advies van Trefpunt Groen Eindhoven:

<https://www.trefpuntgroeneindhoven.nl/advies/reactie-op-voorontwerpbestemmingsplan-iii-bedrijventerrein-de-hurk-croy-2017-croy-19-25>.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Het bestemmingsplan III Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 (Croy 19-25) biedt het juridisch kader om meer bebouwing mogelijk te maken op de bedrijfslocatie.

Voorstel

1. Reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond te verklaren;

3. het bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 (Croy 19-25)' bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80450-0301.gml met bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Argumenten

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

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

Van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er is één zienswijze ontvangen, ondertekend door meerdere personen/ondernemers. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de ingebrachte zienswijze binnen de gestelde wettelijke termijn is ontvangen.

1.2 De ingediende zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt om de redenen zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond geacht.

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

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgesteld. Het digitale bestemmingsplan is voor u (digitaal) raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80450-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

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

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. Tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden "anderszins" is verzekerd. In dit geval zijn de kosten "anderzijds" verzekerd, doordat met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst is gesloten. Als deze situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan (formeel) te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via leges en een anterieure overeenkomst. Leges worden na afloop van het vergunningentraject geïnd. Tot die tijd worden deze kosten voorgefinancierd binnen de daartoe beschikbare middelen van de sector Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden.

Communicatie

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

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

Planning en uitvoering

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

Bestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage hebben gelegen, worden nog op grond van de Wro vastgesteld. De Omgevingswet is hierop niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan III Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 (Croy 19-25)
- Ingekomen zienswijze
- Nota van zienswijzen

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst00662
Dossiernummer 24.24.352
B&W beslisdatum 11 juni 2024

Vaststelling bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 (Croy 19-25)'

Raadsbesluit

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

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'III Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 (Croy 19-25), met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van zeven indieners een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de nota van zienswijzen deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond worden verklaard;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening; de Crisis- en herstelwet is van toepassing;

besluit:

- 1 reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan 'III Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 (Croy 19-25)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80450-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 september 2024.

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

**Bestemmingsplan: III Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017
(Croy 19-25)**

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling – Ruimtelijke Ordening
mei 2024

1 Inleiding

Deze Nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan III
Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 (Croy 19-25).

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de
bedrijfspercelen aan de Croy 19-25. Het ontwerpbestemmingsplan heeft
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 kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een
zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 20 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 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 is één zienswijze ontvangen,
door meerdere personen ondertekend. De zienswijze is in hoofdstuk 2
van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan III Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 (Croy 19-25) is één zienswijze 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.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijze in een aparte bijlagen opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is de zienswijze kenbaar gemaakt door de bedrijven die zijn gevestigd op de adressen Croy 47 t/m 49 en één bewoner:

1. Ondernemer, gevestigd aan Croy 24
2. Ondernemer, gevestigd aan Croy 45A
3. Ondernemer, gevestigd aan Croy 47A
4. Ondernemer, gevestigd aan Croy 47A
5. Ondernemer, gevestigd aan Croy 47A
6. Ondernemer, gevestigd aan Croy 47A
7. Bewoner, wonende aan Hees 56

2.1 Samenvatting

1. De rechten van erfdienstbaarheid moeten gerespecteerd worden.
De achterzijde van de panden wordt gebruikt om te laden en te lossen. Daarom dient het achterterrein ongewijzigd in stand te blijven. Hier rust een erfdienstbaarheid op. Dit terrein is bedoeld om met een (vracht)auto te kunnen keren en manoeuvreren. Onderdeel daarvan zijn de toegangswegen van en naar Croy. Ook deze dienen ongewijzigd in stand te blijven.

2. Er is geen rekening gehouden met bezonning.
Er is sprake van een zeer forse vergroting van volume en bouwhoogte. De schaduwwerking die hierdoor ontstaat zal de efficiëntie van het plaatsen van zonnepanelen beperken. Een onderzoek naar bezonning ontbreekt.

3. Er is geen rekening gehouden met het obstakelgebied van de vliegbasis.
Tevens is het plan gelegen binnen het obstakelgebied van Vliegbasis Eindhoven, waar beperkingen in bouwhoogte gelden.

4. De waterbergingsopgave is onduidelijk.

Het is onduidelijk hoe de waterbergingsopgave in de regels wordt geborgd.

5. Er is onvoldoende aandacht besteed aan het aspect trillingen.

Het aspect trillingen speelt zowel in de fase van bouw als in de gebruiksfase. In het plan is hier echter geen aandacht aan besteed.

6. Verkeer en parkeren is onvoldoende geregeld.

Het is niet duidelijk waar de 310 parkeerplaatsen, die worden gerealiseerd op eigen terrein, zullen komen. Het binnenterrein is hiervoor niet beschikbaar. Ook ontbreekt de verkeerscirculatie in het geheel.

7. Er is geen sprake van een belangenafweging.

In de toelichting ontbreekt een samenhang tussen de verschillende aspecten en er wordt over de plangrenzen heen gekeken. Er is daarnaast niet getoetst aan het evenredigheidsbeginsel en het is niet aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan geschikt, noodzakelijk en evenwichtig is. Ook is niet getoetst of minder belastende alternatieven mogelijk zijn.

2.3 Gemeentelijk standpunt

1. De rechten van erfdienstbaarheid worden gerespecteerd in het nieuwe bestemmingsplan.

De erfdienstbaarheid blijft ten behoeve van het perceel 752 behouden. Het achterterrein en de toegangsweg zijn bestemd tot Bedrijventerrein-2. Zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan, blijven deze buiten het aangeduide bouwvlak liggen. Bebouwing is enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak van Croy 19-25 wordt wel uitgebreid, maar niet over het gedeelte waarop de erfdienstbaarheid is gevestigd.

Dit is te zien op de afbeelding: In rood staat het 'oude' bouwvlak aangegeven, met zwart staat het nieuwe bouwvlak aangegeven. De blauwe arcering is de toevoeging van bouwvlak. Deze toevoeging bevindt zich aan de kant van Croy en niet aan op het binnenterrein.

Wel wordt aan de uitweg vanaf het binnenterrein naar Croy bebouwing toegevoegd, maar de huidige uitweg blijft behouden.



Figuur: oude en nieuw bouwvlak

2. De afname van bezonning ten gevolge van het nieuwe plan is beperkt.

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017" en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein - 2'. Binnen deze bestemming zijn bouwhoogten van 8, 22 en 36 meter toegestaan. Op basis van deze bouwhoogten bestond er al de mogelijkheid dat er minder bezonning plaats zou vinden op de gebouwen van de bedrijven aan Croy 47 e.a.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de bouwhoogte van 43,5 meter op de betreffende locatie. De bouwhoogtes

van de torens lopen geleidelijk op en af, zodat dit aansluit bij de andere gebouwen in de omgeving.

Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een nieuwe plan voor de bedrijfsgebouwen aan Croy 45-47 leidt tot een toename van de schaduw. Het bezonningsonderzoek wordt toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.

Op dit moment liggen er geen zonnepanelen op deze bedrijfsgebouwen. Enige afname van bezonning op bedrijfsgebouwen wordt aanvaardbaar geacht, omdat het ook gewenst is dat op deze locatie een uitbreiding kan plaats vinden die stedenbouwkundig passend is. Daarnaast is Eindhoven volop in ontwikkeling. De komende jaren wordt het aantal woningen en voorzieningen sterk uitgebreid. Dit betekent voor de stad dat iedere ruimte volop moet worden benut, ook op bedrijventerreinen. In een stedelijke omgeving en dan ook nog op een bedrijventerrein is het intensivering van het ruimtegebruik noodzakelijk en een afname van bezonning ook aanvaardbaar.

3. Het plan blijft binnen de toegestane hoogte van de vliegbasis.

De toegestane hoogte, die is bepaald in de obstakelbeheergebieden (125 meter), wordt niet overschreden. Zie uitsnede van de kaart van de hoogtebelemmeringen van Vliegbasis Eindhoven.

De hoogte mag op deze locatie 125 meter bedragen. Daar blijft het plan ruim binnen.



Figuur: uitsnede hoogtebelemmeringenkaart, blauwe pijl staat bij nabij Croy 19-25

4. In hoofdstuk 5 van de toelichting staat een uitgebreide waterparagraaf.

De waterbergingsopgave wordt behandeld in paragraaf 5.4.4 van de toelichting. In deze paragraaf is ook aandacht besteed aan extreme neerslag en aan de riolering. In de tekst stond nog een vraag "Waar gaat de noodoverloop en leegloopvoorziening naar toe?"

Deze vraag wordt beantwoord in de alinea, namelijk dat er een gemeenteriool ligt dat afstroomt in 2 richtingen. Bij de verdere technische uitwerking biedt dit voldoende mogelijkheden om het water af te blijven voeren. De vraag is uit de toelichting verwijderd, omdat dit verwarrend is.

5. Er zijn geen wijzigingen in het nieuwe plan die relevant zijn voor wat betreft het aspect trillingen.

Het aspect trillingen speelt geen rol in onderhavig plan.

Er zijn op het bedrijventerrein bedrijven toegestaan die zowel trillingen kunnen veroorzaken als die gevoelig kunnen zijn voor trillingen. Het is niet zo dat een nieuwe trillingsbron wordt toegevoegd (bijvoorbeeld een spoorlijn oid). Ook komen er geen 'trilling gevoelige functies' (bijvoorbeeld woningen).

De bestemming 'Bedrijventerrein - 2' blijft ongewijzigd. Het betreft een bedrijfslocatie waar bedrijvigheid leidend is en er worden geen toevoegingen gedaan wat betreft deze bedrijvigheid. Partijen kunnen afspraken te maken over trillingen tijdens de bouw.

6. Er is een parkeereis opgenomen in artikel 9 en een onderbouwing van verkeer opgenomen in de toelichting.

In artikel 9.1 van de planregels is dwingend opgenomen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Er wordt een parkeerkelder half onder maaiveld gerealiseerd. De parkeeropgave wordt hiermee geheel opgelost en het binnenterrein blijft beschikbaar voor vrachtauto's om te kunnen keren en manoeuvreren.

In paragraaf 3.6.2 wordt ingegaan op de verkeersgeneratie. De ontwikkeling genereert een maximale verkeersintensiteit van circa 474 extra verkeersbewegingen. Deze toename is acceptabel, gelet op de ligging aan de A2/N2 en de bestaande ontsluitingsstructuur.

7. Er is geen sprake van een belangenafweging.

Uit de toelichting van het plan blijkt dat voor alle aspecten sprake is van een uitvoerbaar plan dat past binnen de gemeentelijke uitgangspunten voor het bedrijventerrein De Hurk-Croy. Met dit plan zal het gebied op een goede wijze en rekening houdend met een goede invulling worden

herontwikkeld. De gemeente acht deze herontwikkeling wenselijk, omdat de ruimte beter benut zal worden dan in de huidige situatie.

3 Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt aan de bijlagen van de toelichting de bezonningsstudie toegevoegd en wordt de zin in paragraaf 5.4.4. "Waar gaat de noodoverloop en leegloopvoorziening naar toe" verwijderd.

Dit zijn aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Formeel gesproken is sprake van een gegronde zienswijze, indien deze leidt tot wijzigingen in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (verbeelding en regels).

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.