

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw fitness Limburglaan 32-36



1 Inleiding

Op het sedert medio juni 2015 braakliggende perceel Limburglaan 32 – 36 heeft geruime tijd een relatief klein zakelijk pand gestaan dat onverhuurbaar bleek. De eigenaar heeft besloten dit gebouw te slopen en de locatie te herontwikkelen, zodat er weer een representatieve bebouwing met een dito functie terug kon komen.

Er is een bouwplan ontwikkeld voor een fitnessbedrijf. Het voornemen bestaat om het te realiseren gebouw te verhuren aan “Basic-Fit” waarbij huurder het op te richten gebouw zal gebruiken als fitnesscentrum, zijnde een gebouw/centrum waar mensen tegen betaling en met behulp van daartoe voorziene fitnessapparatuur aan lichaam en conditie werken door lichamelijke beweging in de vorm van ritmische beweging (al dan niet op muziek), fitnessstraining en krachttraining. De behoefte aan parkeervoorzieningen, zowel voor auto als voor rijwiel, zullen volledig op eigen terrein worden opgelost.

Qua bouwmassa past het bouwplan in de regels van het vigerende bestemmingsplan De Hurk 1988 maar de fitnessfunctie is niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan, noch op basis van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan De Hurk – Croy 2017.

Om die reden kan het bouwplan niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Wel kan het bouwplan vergund worden met een zogenaamde zelfstandige projectprocedure, waartoe een goede ruimtelijke onderbouwing is voorgeschreven.

Dit document vormt deze ruimtelijke onderbouwing zoals bedoeld in art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wabo.

2 Algemeen standpunt gemeente t.a.v. verkleuring

In het voorwoord op de “Nota Bedrijventerreinen” uit 2016 wordt inzake de ontwikkeling van bedrijventerreinen aangegeven dat werklocaties waardevol zijn voor de stad en de regio. Het zijn de plekken waar inwoners uit Eindhoven en de regio werken, hun inkomen verdienen en mee doen aan de maatschappij. Eindhoven heeft verschillende werklocaties. Denk aan de binnenstad, de kantorenlocaties en de bedrijventerreinen.

Te zien is dat het onderscheid tussen deze plekken diffuser wordt; steeds vaker ontstaan multifunctionele, gemengde economische gebieden. Met deze nota wil de gemeente richting geven aan het beleid voor en de ontwikkelingsrichting van de bedrijventerreinen. De vraag wordt gesteld op welke wijze het belang van deze plekken voor de stad geborgd wordt. Waar wordt op ingezet op multifunctionaliteit en waar is dat juist niet gewenst?

Verder wordt aangegeven, dat deze meer binnenstedelijk gelegen bedrijfsterreinen tegelijkertijd ook kansen bieden voor andere, niet- reguliere bedrijventerreinfuncties, zoals vormen van leisure. Dit is goed, omdat er steeds meer behoefte is aan multifunctionele plekken en dit de toekomstwaarde van de terreinen vergroot. Dat is immers het doel van deze nota. Deze ‘verkleuring’ moet echter wel zorgvuldig plaatsvinden en dienstbaar zijn aan de hoofdfunctie van het terrein, zo is de lijn van de nieuwe bedrijventerreinnota. Oftewel: het moet de waarde en (bedrijventerrein)functies van deze terreinen versterken, maar mag niet afkalven of gaan concurreren met andere plekken in onze stad (zoals de binnenstad).

2.1 Standpunt t.a.v. verkleuring op de Hurk

In de toelichting bij bestemmingsplan De Hurk – Croy is over opgenomen :

Verkleuring

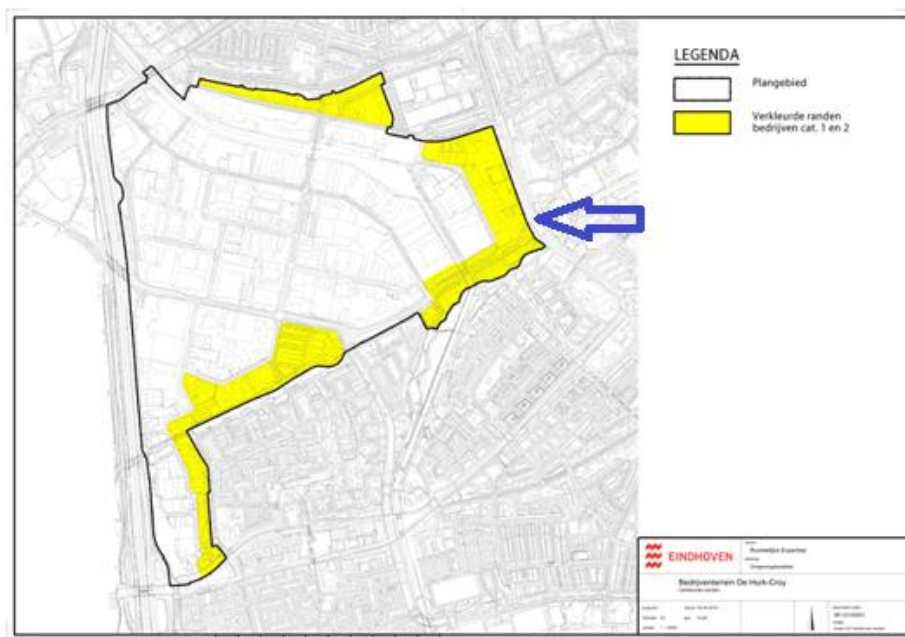
Op een aantal bedrijventerreinen neemt de groei van andere functies toe, ook wel ‘verkleuring’ genoemd. Denk hierbij aan vestiging van sportscholen, detailhandel en (kamer)bewoning. Dit is vooral waarneembaar op binnenstedelijke terreinen. Daarnaast vindt met name op de modernere bedrijventerreinen een toename van kantoorachtige bedrijvigheid (herprofilering) plaats.

De terreinen krijgen hierdoor een andere uitstraling, maar ook nieuw toekomstperspectief. Verkleuring kan de waarde van de bedrijventerreinen vergroten. Tegelijkertijd kan verkleuring bedrijventerreinen beperken in hun functionaliteit voor de oorspronkelijke bedrijvigheid. Verkleuring moet dus zorgvuldig plaatsvinden, passend bij de desbetreffende locatie. De huidige bestemmingsplannen zijn nog veelal gebaseerd op de ‘oude fabrieksbedrijvigheid’ en behoeven mogelijk actualisatie.

Type bedrijventerrein	Bedrijventerreinen	Eerste Strategie, nader uit te werken
Modern gemengd	Eindhoven Airport Esp Flight Forum Kapelbeemd Park Forum Strijp-T GDC (logistiek)	Binnen van toepassing zijnde beleidskaders ruimte voor verkleuring.
Functioneel gemengd	Achtse Barrier De Hurk De Kade Herzenbroeken	Binnen van toepassing zijnde beleidskaders ruimte voor verkleuring.
Binnenstedelijk	Rapenland Vlokhoven / De Tempel Woenselse Heide (autoboulevard)	Binnen van toepassing zijnde kaders ruimte voor verkleuring.
Campussen	High Tech Campus TUI Science Park Brainport Industries Campus(i.o.)	Doorontwikkeling conform de Rijksdefinitie campussen en de succesvoorwaarden exclusiviteit, kwaliteit, connectiviteit, flexibiliteit en stabiliteit.

Op sommige plekken kan er in de toekomst worden gedacht aan verkleuring. Voor bedrijventerrein De Hurk geldt dat op grote delen van het terrein wat grotere en milieutechnisch zwaardere bedrijven zich hier kunnen vestigen. Aan de andere kant geeft de nota aan dat verkleuring kan helpen om leegstand tegen te gaan en bedrijventerreinen een nieuw toekomstperspectief bieden. De randen van het bedrijventerrein lenen zich meer voor verkleuring dan de kern van het bedrijventerrein.

Dit bestemmingsplan bevat de actualisering van bestaand beleid. Het plan zelf maakt geen nieuwe initiatieven mogelijk. Maar beleidsmatig kan voor het bedrijventerrein wel onderscheid gemaakt worden tussen de kern en de randen. De randen vormen een bedrijfsovergangsgebied waar ook lichtere vormen van bedrijvigheid zijn toegelaten.





3 Beoordeling concept aanvraag Wabo

Een eerste toets van het initiatief tot het realiseren van het fitnessgebouw leidde tot de navolgende reactie vanuit de gemeente d.d. 27 juli 2017 (kenmerk : V17/29650) op de concept aanvraag Wabo :

“Het plan is in strijd met het geldende bestemmingplan de Hurk 1988 omdat het gebruik als fitnessruimte niet in de beschrijving in hoofdlijnen valt, zoals omschreven in artikel 3 lid A onder 1 en 4 van de planvoorschriften. Het plan is derhalve in strijd met het gebruiksverbod ex artikel 2 lid C onder 1 en 2. Gelet hierop bevat het bestemmingsplan ook geen directe bouwtitel. Medewerking is slechts mogelijk met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo.

Om het bovenstaande te beoordelen is het plan op een aantal aspecten bekeken, waarbij voor deze ruimtelijke onderbouwing onderstaande overwegingen relevant zijn:

Programma

Wijzigingen naar gebruik sportschool aan de rand van het bedrijventerrein “de Hurk” past in bedrijfsmatige lichte verkleuringsstrategie, omdat het mede faciliterend is voor de hoofdfunctie van het bedrijventerrein en zich mede richt op werknemers van het bedrijventerrein. Gezien de ligging aan de rand van het bedrijventerrein kan medewerking verleend worden indien aangetoond is dat de gebruikswijziging geen beperkingen nu en in de toekomst oproept voor de aldaar gevestigde bedrijvigheid. Zoals aangegeven in de bedrijventerreinnota vastgesteld door de raad maart 2016. “Verkleuring moet dus zorgvuldig plaatsvinden, passend bij de desbetreffende locatie.

Stedenbouw

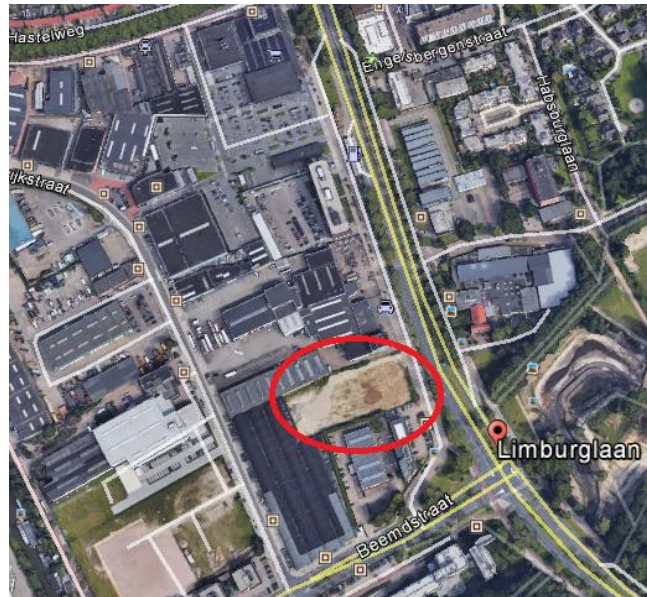
Hoewel een grotere bouwmassa tussen de aanwezige bebouwing hier beter op zijn plaats was geweest is de invulling stedenbouwkundig akkoord, omdat die qua maat past in de regels van het bestemmingsplan.

Op grond van deze eerste beoordeling is thans gekomen tot de in dit document opgenomen ruimtelijke onderbouwing zoals bedoeld in art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wabo.

Het blijkt, zoals onderstaand is onderbouwd, dat voor de vestiging van de fitnessaccommodatie er geen belemmeringen zijn vanuit de milieuregelgeving en dat sprake is van een – alle relevante belangen afwegende – goede ruimtelijke ordening.

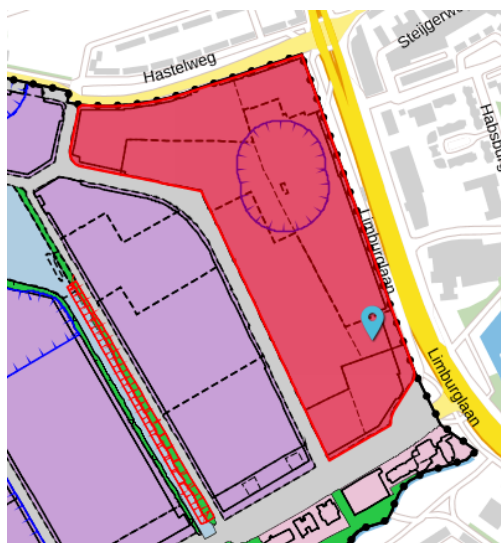
4 De locatie en het bestemmingsplankader

De locatie is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein de Hurk aan de Limburglaan in Eindhoven, welke laatste onderdeel is van de Eindhovense binnenring.

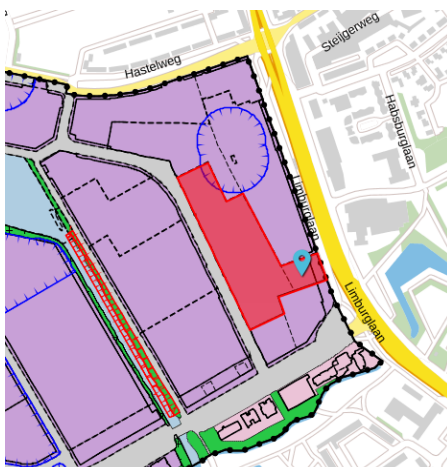


Voor het bedrijventerrein is het bestemmingsplan “De Hurk-Croy 2017” recent vastgesteld, dat de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de locatie en haar omgeving weergeeft. Dit bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Het hiervoor geldende bestemmingsplan was ‘De Hurk 1988’. In deze ruimtelijke onderbouwing is het nieuwe bestemmingsplankader als uitgangspunt genomen voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het plan.

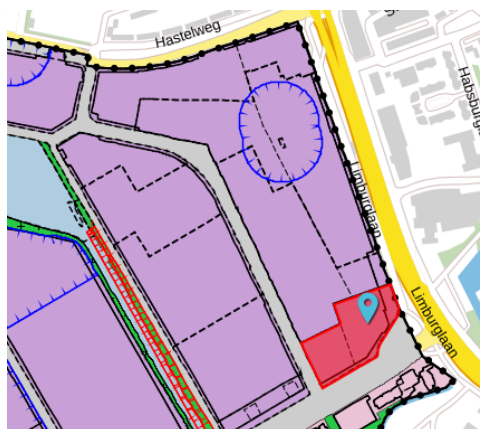
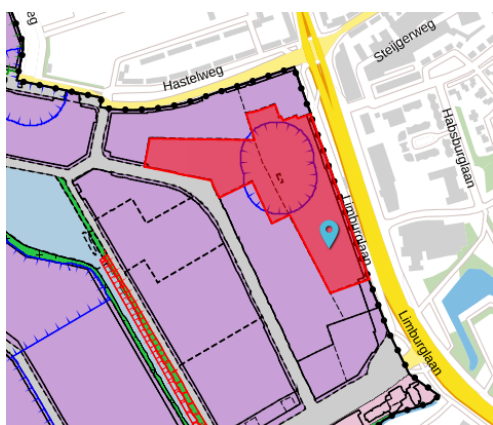
In het bestemmingsplan “De Hurk-Croy 2017” heeft de locatie en haar omgeving de enkelbestemming “bedrijventerrein” :



Voor de locatie en het “achterliggende kavel” geldt de functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.1.” :



De links en rechts van de locatie gelegen kavels kennen de functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.2.” :



Uitgangspunt is, dat de gebruikswijziging geen beperkingen, nu en in de toekomst, voor omliggende gevestigde bedrijvigheid veroorzaakt, ofwel “Verkleuring moet zorgvuldig plaatsvinden, passend bij de desbetreffende locatie”.

5 Bouwplan en inpassing

In de laatste raadsvergadering van 2016 heeft de gemeenteraad de ‘Sport en beweegvisie Gemeente Eindhoven 2016 – 2020’ vastgesteld.

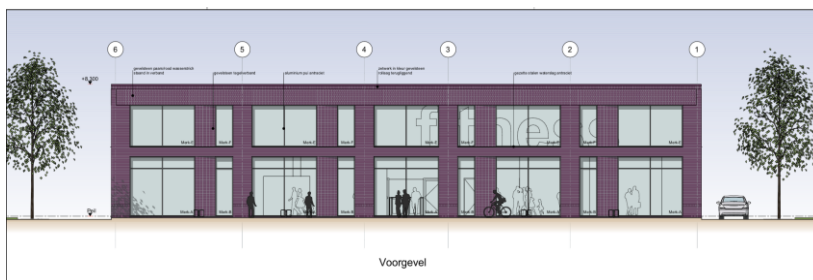
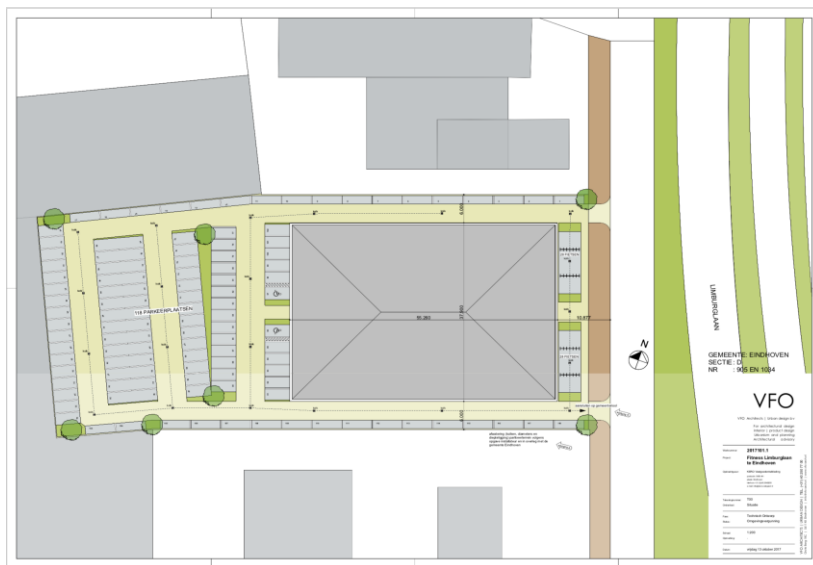
Deze visie heeft tot doel het bewegen in de stad verder te stimuleren voor inwoners die dat nog niet voldoende doen, voor de internationale nieuwkomers in onze stad die graag willen meedoen en ook voor de Eindhovenaren die al fysiek actief zijn.

Sporten en bewegen is namelijk van groot belang; het inspireert en levert op vele manieren een bijdrage aan de leefbaarheid van onze stad. Door het ontwikkelen van nieuw sportaanbod, ontwikkelen van vitale sportverenigingen en gericht inzetten van sportstimulering, bij volwassenen, maar zeker ook kinderen. Het unieke profiel van Eindhoven biedt vele mogelijkheden om hier invulling aan te geven.

De realisering van deze kwalitatieve fitnessaccommodatie kan feitelijk worden beschouwd als een directe uitvoering van deze sport- en beweegvisie.

Op het thans braakliggende terrein is de bouw van een fitnessruimte voorzien waarbij aan de achter- en zijkanten parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor het gebouw wordt een groot aantal fietsenstallingen gerealiseerd. Onderstaande tekeningen van de situatie en de vier gevels.

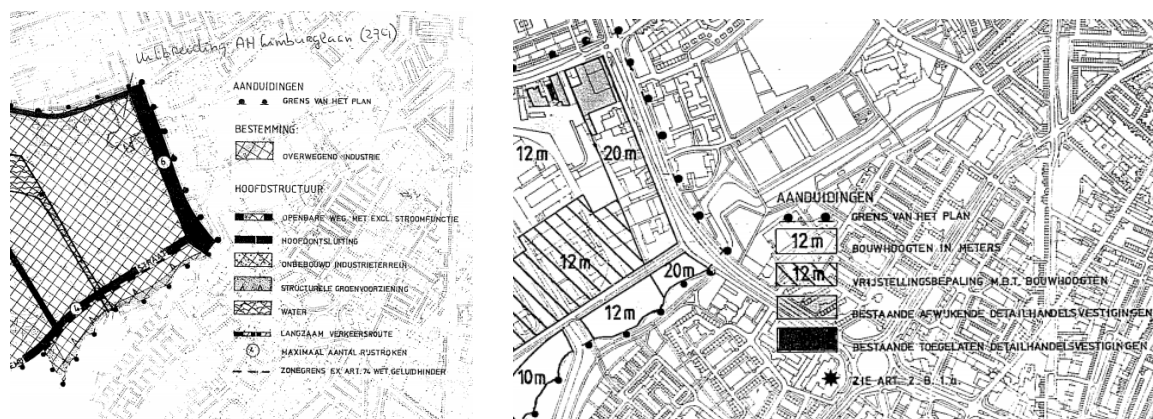
Deze accommodatie kan met name ook een rol spelen voor bedrijven op dit grootschalige bedrijfsterrein voor hun personeel.



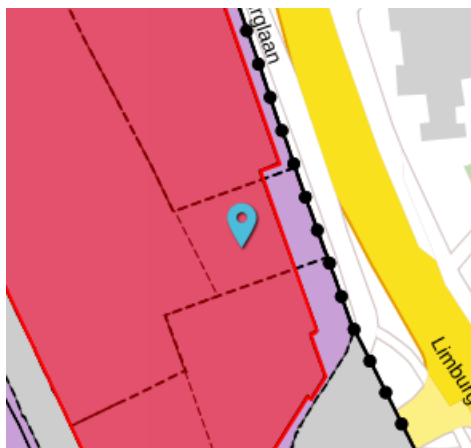


De bebouwing op zich kent geen ruimtelijk relevante aspecten, nu deze massa immers is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief oordeel gegeven over het bouwplan.

Op basis van het bestemmingsplan De Hurk 1988 valt de uitbreiding in het ter plaatse aanwezige bouwvlak en de ter plaatse toegestane bouwhoogte :



Op basis van het bestemmingsplan De Hurk-Croy 2017 valt de uitbreiding niet volledig in het ter plaatse aanwezige bouwvlak, omdat de teruggelegde bebouwingslijn (kennelijk opgenomen op basis van de voorheen ter plaatse aanwezige bebouwing) aan de Limburglaan wordt overschreden:



Het verzoek betreffende het bouwplan voor Basic-Fit is derhalve ingegeven door het feit, dat de bebouwing wordt gerealiseerd ten behoeve van niet toegestaan gebruik en dat de bebouwing iets meer richting Limburglaan is gepositioneerd.

6 Milieu- en omgevingsaspecten

In de voorliggende afweging dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Van de realisatie van (een) woning(en) is geen sprake, zodat enkel het aspect "leefklimaat" aan de orde is in geval van een fitness-centrum.

6.1 Bedrijven en milieuhinder

In de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) is voor de aspecten geur, stof geluid en gevaar een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten "milieubelastende activiteiten" aangegeven welke richtafstanden bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van "milieugevoelige activiteiten". De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Voor wat betreft het aspect geluid kan worden vastgesteld dat een fitness-centrum geen milieugevoelige functie betreft. De Wet geluidhinder (Wgh) geeft bescherming tegen geluid voor een aantal specifieke situaties. Het gaat daarbij om geluid van wegverkeer (niet 30 km wegen), spoorwegen en van gezoneerde industrieterreinen. In deze wet wordt bij de bescherming tegen geluid uitgegaan van het beschermen van gebouwen (woningen en andere geluidgevoelige gebouwen) én geluidsgevoelige terreinen. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit :

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen

- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

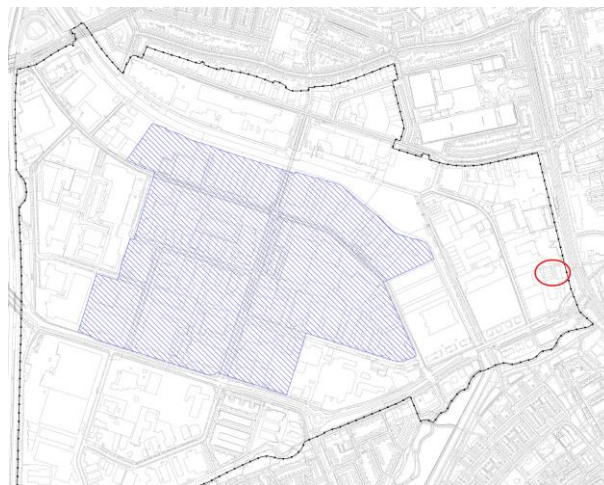
De geluidsgevoelige terreinen:

- woonwagenstandplaats
- bestemde ligplaats voor woonschepen.

Voor wat betreft de overige milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, zijnde geur, gevaar en stof is gekeken of een fitness-centrum een kwetsbaar object dan wel een beperkt kwetsbaar object is in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In de toelichting bij het bestemmingsplan “De Hurk-Croy 2017” is hieromtrent het onderstaande opgenomen:

“Op bedrijventerrein de Hurk is in de loop der jaren een aantal bedrijfswoningen, woonboten, detailhandelsvestigingen en zelfstandige kantoren gevestigd. Deze functies zijn, afhankelijk van de omvang, gedefinieerd als '*kwetsbaar object*' volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Vanwege deze 'kwetsbare functies' en de ambitie om nieuwe risicovolle bedrijven toe te staan of bestaande risicovolle bedrijven uitbreidingsmogelijkheden te bieden, zal een gedegen afweging moeten plaatsvinden waar en onder welke voorwaarden risicovolle inrichtingen worden toegestaan binnen het plangebied. Om een zo groot mogelijke scheiding tussen (nieuwe) risicovolle bedrijven en kwetsbare functies te bereiken is in het centrum van het plangebied een gebied aangewezen waar zich nieuwe en bestaande risicovolle bedrijven mogen vestigen en uitbreiden (ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone bevi -1'). De begrenzing van dit gebied is onder andere gebaseerd op het gebied waar op basis van het voormalige bestemmingsplan de hoogste milieucategorie was toegestaan. Verder is de situering van de huidige risicovolle bedrijven daarin betrokken en is gekeken naar een logische grens. Buiten dit gebied, met de aanduiding 'Veiligheidszone bevi -1', zijn geen nieuwe risicovolle bedrijven toegestaan.



Aldus kan worden vastgesteld dat de locatie op geruime afstand is gelegen van het gebied waar risicovolle bedrijven zijn toegestaan.

Kwetsbare objecten worden in het Bevi in artikel 1 als volgt gedefinieerd:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens die aangemerkt worden als beperkt kwetsbare objecten. Dit zijn: verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

Beperkt kwetsbare objecten worden in het Bevi in artikel 1 als volgt gedefinieerd:

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare;
- dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 1.500 m² per object;
- restaurants, voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;
- winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 2.000 m², voor zover zij geen onderdeel uitmaken van een complex waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd, waarvan het gezamenlijk bruto oppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en waarin een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- sport- en kampeertreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- bedrijfsgebouwen, voor zover zij geen gebouwen zijn waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto oppervlak van meer dan 1.500 m² per object/complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal oppervlak van meer dan 2.000 m² per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- objecten die met onder a tot en met e en genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

De oppervlakte van het op te richten gebouw bedraagt circa 2.200 m² en afhankelijk van de formule is denkbaar dat grote delen van de dag grote(re) hoeveelheden mensen

aanwezig zijn. Deze aanwezigen mogen geacht goed zelfredzaam te zijn (sporters). Uitgaande van de definitie “*sporthallen*” is sprake van een beperkt kwetsbaar object. Uitgaande van de definitie “*gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren: kantoorgebouwen ...*” zou sprake zijn van een kwetsbaar object.

Aldus wordt in beginsel een fitness-centrum ter plaatse mogelijk geacht, tenzij sprake zou zijn van een perceel of gebouw binnen de PR-zone(10-6) of in een veiligheidszone. Dit is echter niet het geval : de locatie is niet gelegen in de PR zone van het nabij gelegen LPG station aan de Limburglaan 18 en valt niet in de voormeld veiligheidszone waar risicovolle bedrijven kunnen worden toegelaten.

Buiten het gebied (aanduiding 'Veiligheidszone bevi-1') gelden in het bestemmingsplan “de Hurk-Croy 2017” de volgende regels om het plaatsgebonden risico in het kader van de externe veiligheid te reguleren:

- I. er zijn geen nieuwe risicovolle bedrijven toegestaan;
- II. bestaande risicovolle bedrijven worden specifiek bestemd. Dat wil zeggen dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' zijn toegestaan en middels de SBI-code wordt aangegeven dat uitsluitend dat soort risicovolle bedrijvigheid is toegestaan naast de reguliere toegestane bedrijvigheid. Het betreft de SBI-code zoals die is opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' in de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} /jaar) voor bestaande risicovolle bedrijven moet binnen de eigen perceelsgrenzen blijven, tenzij de bestaande plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} /jaar) al over de eigen perceelsgrens ligt. In laatstgenoemde situaties wordt de contour op de verbeelding vastgelegd met de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi 2 of veiligheidszone - lpg' of '. Voor zover deze plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} /jaar) buiten de perceelsgrenzen ligt mag deze niet worden gewijzigd.

Ook op de risicokaart (www.risicokaart.nl) is te zien dat enkel in de nabijheid van de locatie is gelegen voormeld tankstation :



Aldus staat voldoende vast dat op de locatie nimmer sprake zal zijn van een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} /jaar) van enige nabij gelegen (risicovol) bedrijf.

Hiermee staat tevens vast dat er vanuit externe veiligheid ter plaatse geen belemmering bestaat of zal ontstaan om op de locatie te komen tot een fitness-centrum. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de uitvoering van het plan aldus niet in de weg.

6.2 *Geluid*

Wat betreft de geluidsaspecten kan worden vastgesteld dat het voorgestane gebruik zal niet leiden tot geluidbelasting op de omgeving, welke niet middels de reguliere milieunormering gereguleerd kan worden (meldings- of vergunningsvoorschriften) zodat het aspect geluid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

6.3 *Bodem*

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie. Uit een recent bodemonderzoek blijkt de geschiktheid van bodem- en grondwater voor de voorgestane functie. Dit bodemonderzoek is bijgevoegd. Tevens heeft een onderzoek aangetoond dat er geen asbestvervuiling aanwezig is. Ook deze rapportage is bijgevoegd.

6.4 *Kabels en leidingen*

In de locatie liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

6.5 *Natuurbeschermingswet*

Wat betreft natuurwetgeving kan worden gesteld, dat de wijziging van het gebruik geen invloed heeft op gronden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur, attentiegebied EHS of zoekgebied voor ecologische verbindingszone. Eveneens zijn de locatie en de omliggende gebieden niet aangewezen als Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermings-wetgebied (Natura 2000-gebieden). Met de ontwikkeling vindt dan ook geen aantasting van natuurlijke of landschappelijke waarden plaats. De ontwikkeling heeft niet tot gevolg dat de bebouwingsmogelijkheden op een voor het aspect flora en fauna relevante wijze toenemen c.q. wijzigen, ten opzichte van hetgeen ter plaatse reeds mogelijk is op basis van vigerend c.q. toekomstig bestemmingsplan. Vanuit het aspect natuur c.q. Flora en Fauna zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling, uiteraard onverminderd de op grond van deze wetgeving bestaande verplichtingen voor de fase van bouwrijp maken en/of bouwen.

Omdat het bovenstaande een inschatting betreft is er een quickscan flora en fauna opgesteld. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van strijd met de Natuurbeschermingswet. Deze quickscan is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

6.6 *Wet luchtkwaliteit*

Het initiatief betreft een gebruikswijziging van een bestaande bedrijfslocatie en is derhalve aan te merken als 'niet in betekende mate'. De **luchtkwaliteitseisen** leveren derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

6.7 *Duurzaamheid*

Het is wettelijk nog niet mogelijk om duurzaamheidsmaatregelen af te dwingen in het kader van het Bouwbesluit.

Wanneer duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen gebeurt op basis van

vrijwilligheid. Het bouwplan voldoet aan de EPC - coëfficiënt en daarmee is volgens de ontwikkelaar sprake van een duurzaam plan. Daar doet niet aan af dat het altijd beter kan en de ontwikkelaar beziet of hij werkende weg nog extra duurzaamheidsmaatregelen zal laten uitvoeren.

7 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) bestaat de verplichting om bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met archeologie. De locatie staat niet op de archeologische waardenkaart zodat het item archeologie hier geen verdere verantwoording behoeft. De Limburglaan is op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven als *Historische wegenstructuur na 1900*. De aspecten archeologie en cultuurhistorie leveren derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

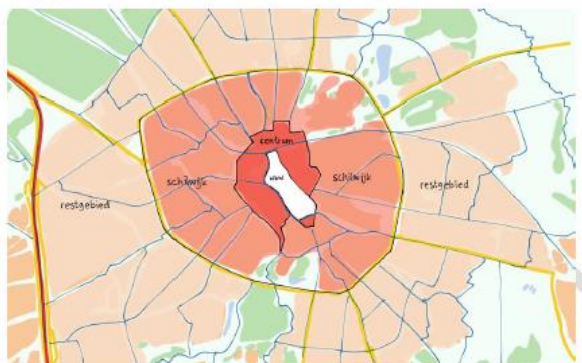
8 Verkeer en parkeren

Het aantal verkeersbewegingen samenhangend met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal geen negatieve invloed hebben op de verkeersveiligheid en zal vergelijkbaar zijn dan bij maximale invulling van de locatie conform vigerend bestemmingsplan.

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein.

De gemeente Eindhoven gaat in haar parkeerbeleid uit van specifieke parkeernormen, vastgesteld op 17 mei 2016, gepubliceerd en in werking getreden op 10 juni 2016. De gebieden buiten de ring worden aangemerkt als restgebied :

Bijlage 2 Overzichtskaart zone-indeling



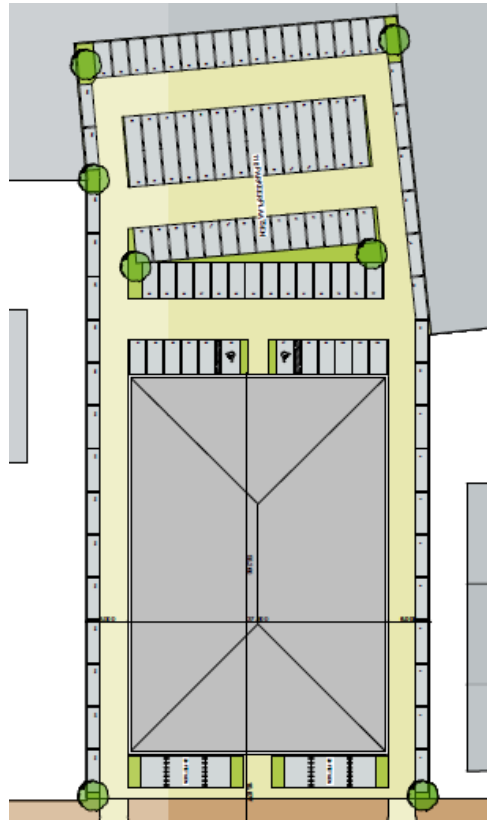
met hierbij navolgende normering :

Sport, cultuur en ontspanning	eenheid	parkeernorm		aandeel	opmerkingen
		min.	max.		
➡ fitnessstudio/sportschool	per 100 m2 bvo	4,00	5,00	87%	
	fitnesscentrum	5,50	7,00	90%	

De parkeernorm bedraagt 4.0 p.p. dan wel 5.5. p.p. per 100 m² bvo.

Het gebouw kent een bvo van 2.096 m² en dat betekent dat op eigen terrein minimaal 116 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In het bouwplan zijn 118 parkeerplaatsen opgenomen op eigen terrein met een breedte van 2,5 m. Nu de voorziening met name ook gericht is op werknemers van het omliggende bedrijventerrein is bovendien voorzien

in 56 plaatsen voor fietsen zodat kan worden geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan de geldende parkeernormering.



9 Water

De watertoets is een verplichting vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Gepland is een gebruikswijziging met nieuwbouw. Het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie (juni 2015) niet toenemen. Om die reden stelt het Waterschap de Dommel geen eisen aan waterberging.

Wel is het advies gegeven, gelet op de klimaatverandering, om toch maatregelen te nemen die waterberging en een eventuele versnelde afvoer tegengaan.

De volgende mogelijkheden, varianten zijn aangegeven:

- Verlaagd (t.o.v. de omgeving) uitvoeren van het maaiveld van het parkeerterrein wat waterberging oplevert (10 á 15 cm);
- Gebruik halfverharding of grasbetontegels als parkeervakinvulling;
- Toepassen waterdoorlaatbare verharding (bv drainvoeg; aquaflow of gelijkwaardig) met daaronder bergend pakket;
- Verminderen noodzakelijke verharding (vergroenen van de parkeerplaats).

Bij het inrichten van het onbebouwde terrein (voornamelijk parkeerterrein) zal bezien worden welke van de voorgestelde maatregelen voor uitvoering in aanmerking komen.

Een en ander is met name ook afhankelijk van de samenstelling van de ondergrond. In dit verband zal ook bezien worden of het parkeerterrein een groene aankleding zou kunnen krijgen door het planten van een aantal bomen. Bij brief van 18 januari 2018 heeft Waterschap De Dommel schriftelijk aangegeven in te stemmen met het plan.

10 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening, art. 6:12 lid 1, verplicht de gemeente tot het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, in beginsel door het vaststellen van een exploitatieplan.

Kostenverhaal kan ook plaatsvinden op een andere wijze, zo geeft art. 6:12 lid 2 aan. Dit kan door het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

In casu is met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten.

11 Samenspraak/Inspraak

Onlangs is van gemeentewege besloten, dat initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor realiseren van maatschappelijk draagvlak voor zijn plan. De bereidheid daartoe voor wat betreft dit plan is bij ontwikkelaar uiteraard aanwezig maar omdat in de directe omgeving van de planlocatie geen woonfunctie aanwezig is, is hier in dit geval geen invulling aan gegeven. De Verordening Samenspraak en Inspraak uit 2008 biedt hiertoe de mogelijkheid wanneer er sprake is van een ondergeschikte beleidswijziging (art. 4 lid 3 sub a).

Daarbij komt dat in de voorbereiding op de nota bedrijventerreinen de verkleuringsmogelijkheden van de randen van bedrijfsterreinen al kenbaar zijn gemaakt en daar op ingesproken had kunnen worden. Inzake dit beleidsvoornemen zijn destijds geen meningen kenbaar gemaakt.

Bij de bedrijven in de directe omgeving is het voornemen per wijkinfo kenbaar gemaakt. In deze is kenbaar gemaakt dat reacties konden worden ingebracht inzake het voornemen. Er zijn geen reacties ontvangen.

De Stichting Wederopbouwvergoed Eindhoven heeft aangegeven dat de locatie een zichtlocatie op een bijzondere locatie aan de Rondweg betreft en dat betekent, aldus deze Stichting, dat de bebouwing daar een flinke massa moet hebben en een bouwmassa van minimaal vier lagen is hier op zijn plaats.

De reactie van de Henri van Abbestichting stemt in met de voorgestelde verkleuring maar is ook van mening dat op deze locatie een bouwmassa gerealiseerd dient te worden van 4 – 6 bouwlagen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft zich in soortgelijke bewoordingen uitgelaten maar deze commissie realiseert zich dat de idealiter op deze locatie gewenste bouwmassa niet functioneel is voor een fitnessfunctie. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft dan uiteindelijk positief geadviseerd over dit bouwplan.

Mocht uit stedenbouwkundige overwegingen op de Limburglaan een minimale bebouwingshoogte noodzakelijk zijn dan had het in de rede gelegen in het bestemmingsplan een minimale bebouwingshoogte voor te schrijven in de regels van het bestemmingsplan. Er is echter gekozen voor het opnemen van een maximale hoogte. Dat maakt dat een lagere bebouwing op basis van de regels van het bestemmingsplan ook

mogelijk is. Ook in het bestemmingsplan De Hurk – Croy 2017, dat inmiddels is vastgesteld, is niet gekozen voor een minimale bebouwingshoogte.

Bij brief van 23 januari 2018 heeft Trefpunt Groen Eindhoven laten weten positief te staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling mits een aantal opmerking van TGE zijn verwerkt.

Deze opmerkingen hebben met name betrekking op de vraag of niet volstaan kan worden met een lagere parkeernorm. Dit zou direct tot gevolg hebben dat er meer ruimte aanwezig is om ingevuld te worden met groen; groen op de onderhavige locatie maar ook in algemene zin, kan waarden toevoegen met betrekking tot luchtkwaliteit, waterberging, leefbaarheid, reductie hittestress etc. Het past ook in het duurzaamheidsstreven van de gemeente.

Vanuit het gemeentelijke parkeerbeleid is de opvatting dat bewust met autogebruik, bestaande en nieuwe parkeergelegenheid omgegaan moet worden. De voorwaarde is dat een nieuwe ontwikkeling geen parkeeroverlast mag veroorzaken in de (directe) omgeving. De parkeernota 2016 heeft vastgestelde parkeernormen die gebaseerd zijn op de landelijke CROW –parkeernormen. De parkeernormen zijn een objectief toetsingskader. Afwijking hiervan is niet mogelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing is echter niet de plaats om bovengenoemde optie te beschouwen. Het Centraal Milieu Overleg is hiervoor de aangewezen plaats.