

Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Zwaanstraat -
Strijp T 2006

Inhoudsopgave

Toelichting	7
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Het plangebied	8
1.3 Voorgaande plannen	9
1.4 Leeswijzer	9
2 Beschrijving plangebied	10
3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Verkeer	13
3.3 Groen	14
3.4 Bedrijvigheid	15
3.5 Wonen	15
3.6 Kabels, leidingen en straalpaden	15
4 Milieuparagraaf	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Leefomgeving en bedrijvigheid	16
4.3 Geluid	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Bodem	22
5 Waterparagraaf	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Gemeentelijk beleid	23
5.3 Beleid waterschap en provincie	23
5.4 Situering plangebied vanuit de waterhuishouding	24
5.5 Beschrijving watersysteem plangebied	24
5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem	26
6 Juridische vormgeving	27
6.1 Algemeen	27
6.2 Planmethodiek	27
6.3 Plankaart	27
6.4 Planvoorschriften	27
7 Handhaving	30
7.1 Algemeen	30
7.2 Handhaving voorliggend plan	31
8 Financiële aspecten	32
9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
9.1 Overleg ex artikel 10 Bro 1985	33
9.2 Overig overleg	36
9.3 Inspraak	37
Voorschriften	38
Artikel 1 Begripsbepalingen	39
Artikel 2 Wijze van meten	43
Artikel 3 Bedrijfsdoeleinden	44
Artikel 4 Woondoeleinden	47

Artikel 5 Verkeersdoeleinden	50
Artikel 6 Railverkeersdoeleinden	51
Artikel 7 Groenvoorzieningen	52
Artikel 8 Leidingen	53
Artikel 9 Geluidszone Industrie	55
Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling	56
Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	57
Artikel 12 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	58
Artikel 13 Overgangsbepalingen	59
Artikel 14 Slotbepaling	60
Bijlagen bij de voorschriften	62
Bijlage 1. Lijst van bedrijfsactiviteiten	64

Colofon

Uitgave
Gemeente Eindhoven
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Datum:
Oktober 2007

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T 2006:
- Toelichting
- Voorschriften
- Plankaart (76515)

Overzicht procedure

Terinzagelegging voorontwerp bestemmingsplan d.d. 26/10/2006 t/m 06/12/2006

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan d.d. 31/05/2007 t/m 11/07/2007

Vaststelling bestemmingsplan d.d. 08/01/2008, raadsvoorstelnr. 07.R2335.001

Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan d.d. 31/01/2008 t/m 12/03/2008

Goedkeuring Gedeputeerde Staten d.d. 10/04/2008, nr 1369359

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Eindhoven heeft besloten om nieuwe bestemmingsplannen op te stellen voor het bestaande stedelijke gebied. Dit besluit is genomen omdat het merendeel van de geldende bestemmingsplannen te globaal van opzet is en niet voldoende rechtszekerheid biedt. Een aantal plannen is ook sterk verouderd.

Er is tevens besloten om de nieuwe bestemmingsplannen tegelijkertijd te digitaliseren. Digitale bestemmingsplannen zijn beter toegankelijk voor de burgers en de gemeentelijke organisatie en makkelijker uit te wisselen met andere overheden.

Er is een gemeentelijke taskforce actualisatie bestemmingsplannen geformeerd. Het is de taak van de taskforce om in 2008 alle bestemmingsplannen voor het stedelijke gebied geactualiseerd te hebben. Bij deze inhaalslag gaat het om het conserveren en beheren van de bestaande situatie. Vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waaromtrent besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden meegenomen. De bestemmingsplannen worden volgens één heldere systematiek vormgegeven en toegankelijk gemaakt (uitgaande van de NIROV standaard-aanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan "Op de digitale leest"). Hierdoor ontstaat er meer rechtszekerheid voor burgers en bedrijven.

Een van de plangebieden die in het kader van het actualisatietraject ter hand is genomen, is het onderhavige bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T 2006" bestaat uit een plankaart en voorschriften waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de versie op papier is er tevens een digitale versie van het bestemmingsplan beschikbaar.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in het noordwestelijk deel van het stedelijk gebied van Eindhoven. Het plangebied wordt begrensd door de Bezuidenhoutseweg in het noorden, de spoorweg Eindhoven-Tilburg/Den Bosch in het oosten, de Beukenlaan in het zuiden en de Zwaanstraat in het westen. Het plangebied omvat een deel van de buurt Zwaanstraat.



1.3 Voorgaande plannen

Het voorliggende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T 2006" vervangt een deel van het bestemmingsplan "De Halve Maan" vastgesteld door de raad op 31 oktober 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 6 maart 1990.

Het plan "Bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T 2006" vervangt tevens het bestemmingsplan "reconstructie spoorbaan Anthony Fokkerweg Centraal Station" vastgesteld door de raad op 16 december 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 17 april 1997.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt paragraaf 2 met de beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied. Paragraaf 3 bevat de uitgangspunten bij de randvoorwaarden voor en het beleidskader voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan. Paragraaf 4 geeft inzicht in de milieuaspecten. Paragraaf 5 bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is neergelegd in paragraaf 6. In paragraaf 7 wordt aandacht besteed aan de handhaving van het bestemmingsplan. De financiële uitvoerbaarheid is neergelegd in paragraaf 8. Paragraaf 9 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure inclusief de maatschappelijke uitvoerbaarheid (met name de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak).

2 Beschrijving plangebied

Het bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T is een van de oudere industrieterreinen van Eindhoven en maakt deel uit van een van oorsprong in de jaren 40 en 50 van de vorige eeuw door Philips opgezet terrein bestaande uit het bedrijventerrein Glaslaan (Philips Complex S ook wel Strijp S genoemd), Philips Complex R (ook wel Strijp R genoemd) en het onderhavige bedrijventerrein (Philips Complex T ook wel De Beuk of Strijp T genoemd).

Door verplaatsing van bedrijfsactiviteiten van Philips naar elders zijn er mogelijkheden ontstaan om de verouderde bedrijvencomplexen nieuw leven in te blazen. Strijp S bijvoorbeeld wordt ontwikkeld tot een compleet nieuw woon- en werkgebied. 'Park Strijp' wordt een gebied waar mensen wonen, werken en recreëren.

Ook de bedrijvigheid op Strijp R zal op termijn verdwijnen waardoor de mogelijkheid ontstaat van de realisering van een woongebied.

De nieuwe woongebieden zullen worden afgewisseld met forse groenstructuren. Ook oude historische ontginningsstructuren, die nog te herkennen zijn aan aanwezige groenstructuren, zullen zo veel als mogelijk worden opgenomen in de nieuwe structuur.

Veel gebouwen op de genoemde bedrijventerreinen van Philips hebben een belangrijke industrieelarchitectonische waarde en een monumentaal karakter. Dit geldt vooral voor Strijp S waar deze gebouwen de dragers zijn van het nieuw te ontwikkelen gebied. Ook op het bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T zijn enkele gebouwen aanwezig van industrieelarchitectonische waarde aanwezig die de moeite zijn om te behouden hoewel ze niet aangemerkt worden als monument.

Bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T heeft een heldere begrenzing door de omliggende infrastructuur. De zuidelijk gelegen Beukenlaan maakt deel uit van de Ring die een goede aansluiting heeft op het Rijkswegennet. De Beukenlaan is dan ook de belangrijkste entree voor het gemotoriseerde verkeer. Westelijk en noordelijk wordt het terrein respectievelijk begrensd door de Zwaanstraat en de Bezuidenhoutse weg. De Zwaanstraat is een belangrijke ontsluitingsstraat voor het bedrijventerrein Strijp R en de woonwijk Drents Dorp, hoewel de Zwaanstraat geen directe aansluiting heeft op de Ring. De Bezuidenhoutseweg scheidt Strijp T van het wandelpark Philips De Jongh waardoor het park geen directe relatie heeft met een woongebied maar alleen bereikbaar is via bedrijfsterreinen.



De spoorlijnen naar 's-Hertogenbosch en Tilburg begrenzen het bedrijventerrein noordoostelijk. Langs deze spoorlijn loopt de Achtseweg-zuid. Ter hoogte van de Beukenlaan bevindt zich het NS-station Eindhoven-Beukenlaan die het bedrijventerrein een uitstekende OV-verbinding geeft.

Stedenbouwkundig is bijzonder dat alle bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein consequent noordzuid gericht is. De gevels van de bebouwing liggen dus evenwijdig van elkaar. Deze

verkavelingsrichting is niet afgeleid van bebouwing uit de omgeving of van de voormalige agrarische verkavelingsstructuur maar staat geheel op zich zelf. Waarschijnlijk is de bebouwingsrichting gebaseerd op de wens om een zodanig diep mogelijke kavels te creëren waarop de vrij forse bedrijfsbebouwing mogelijk was.

Het bedrijventerrein heeft door de bepalende bebouwing uit de jaren 40-50 van de vorige eeuw en de ruime opzet een gedateerde uitstraling hoewel het zeker geen verwaarloosde indruk maakt. Een grote pre is de aanwezigheid van enkele gebouwen met een industrieelarchitectonische waarde die het bedrijventerrein een karakteristieke uitstraling geven. Wel behoeven deze gebouwen extra aandacht voor onderhoud.

Aan de Bezuidenhoutseweg zijn een tiental houten vrijstaande woningen gelegen die kort na de tweede wereldoorlog geschonken zijn aan Nederland in het kader van de wederopbouw. Hoewel de woningen geïsoleerd van overige woonbebouwing liggen passen zij toch goed in het groene beeld van de Bezuidenhoutseweg. De woningen zijn goed onderhouden en liggen op relatief grote percelen.

Voor het gehele bedrijventerrein is trouwens een groene uitstraling aanwezig. De ligging aan het Wandelpark Philips De Jongh, de groene inrichting van de Zwaanstraat en het parkje gelegen op de hoek van de Beukenlaan-Achtseweg-zuid zijn hieraan debet. Het parkje maakt deel uit van dit bestemmingsplan. Vanwege de geïsoleerde ligging van het parkje en de slechte onderhoudstoestand heeft het weinig aantrekkingskracht op de gewenste gebruikers.

In het nabijgelegen Strijp S, dat ontwikkeld wordt tot Park Strijp, wordt een groot groengebied aan de noordzijde gerealiseerd. Hier komt het Strijpse Park, met ruimte voor rust en ontspanning voor de hele wijk en omwonenden. Dit zal ook voor de werkende op het bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T een toegevoegde waarde geven. Ook de Hoogwaardig Openbaar Vervoerlijn (HOV) die nu nog over de Kastanjelaan loopt, zal geïntegreerd worden in Park Strijp.

3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader

3.1 Inleiding

De reden dat het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T 2006" wordt gemaakt, is gelegen in het feit dat het thans geldende bestemmingsplan "De halve maan" te globaal van opzet is en te weinig rechtszekerheid biedt. Bovendien is dat plan verouderd.

Met het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T 2006" wordt beoogd voor de komende jaren een adequaat planologisch kader voor het gebied te geven. Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid voor bedrijventerreinen. Er zijn binnen het plangebied geen concrete nieuwe ontwikkelingen voorzien. In het bestemmingsplan is vooral de bestaande ruimtelijke structuur vastgelegd.



Rijksbeleid

Op het onderhavige bestemmingsplan zijn in het bijzonder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Wet geluidhinder van toepassing.

Het Bevi regelt hoe een gemeente (of provincie) moet omgaan met risicovolle bedrijven, bijvoorbeeld bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen. Het besluit verplicht gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met gevaarlijke stoffen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en voor het groepsrisico. In paragraaf 4.5 wordt hier verder op ingegaan.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt geregeld dat de plaatsgebonden risicocontour van bedrijven binnen de bestemmingsgrens van de bestemming bedrijfsdoeleinden moet blijven. De risicocontour komt daardoor ook niet buiten de grens van het bedrijventerrein. Een bestaande risicocontour die reeds buiten de bestemmingsgrens valt mag niet worden gewijzigd of worden vergroot. Voor het geval de risicocontour wordt verkleind is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Binnen een plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd of als zodanig in gebruik worden genomen. Hiervan kan vrijstelling worden verleend indien het gebouw wordt gebruikt voor niet gevaarlijke stoffen of arbeidsextensieve productie en mits bij een toename van het Groepsrisico uit een advies van de regionale brandweer blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn tot zelfredzaamheid voor de bevolking en er voldoende mogelijkheden voor de bereikbaarheid voor hulpverlening en rampbestrijding.

De Wet geluidhinder bevat regels ter voorkoming en ter bestrijding van geluidhinder die wordt veroorzaakt door industrielawaai, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op

de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid omtrent bedrijventerreinen is neergelegd in de Beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" en vastgesteld op 20 juli 2004. Het provinciaal beleid streeft ernaar om oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te voorkomen. Dit betekent dat bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2, bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en voorzieningen die niet gerelateerd zijn aan het bedrijventerrein geweerd moeten worden op bedrijventerreinen. Deze activiteiten zijn immers goed elders inpasbaar, bijvoorbeeld in een woonmilieu of gemengd milieu.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wordt in de volgende paragrafen thematisch beschreven.

3.2 Verkeer

Autoverkeer

In het kader van Duurzaam Veilig heeft de Gemeenteraad van Eindhoven in 1999 de wegencategorisering vastgesteld en daarmee impliciet de verblijfsgebieden.

De Beukenlaan, Zwaanstraat en Bezuidenhoutseweg zijn gebiedsontsluitingswegen. Deze wegen zijn primair bedoeld voor de afwikkeling van het verkeer en moeten daarop als zodanig worden ingericht. Alle overige wegen in het plangebied zijn onderdeel van het verblijfsgebied. Hieronder wordt ook wel de 30 km/uur-zone verstaan. De afwikkeling van het autoverkeer, uitvalroutes van hulpdiensten, openbaar vervoer routes en stedelijke fietsroutes leggen beperkingen op aan het inrichten tot verblijfsgebied.

Voor het parkeren van gemotoriseerd verkeer gelden de parkeernormen en de daarbij behorende gebiedsindelingen vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders.

Aan de Achtseweg Zuid, tussen de Beukenlaan en de Bezuidenhoutseweg, bevindt zich een tippelzone. Het college heeft in 2004 besloten dit gedeelte, op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, aan te wijzen als permanente tippelzone.

Fietsverkeer

Voor het fietsverkeer heeft de Gemeenteraad van Eindhoven de Fietsnota vastgesteld. Hiermee zijn het fietsroutenetwerk en de fietsparkeereisen vastgelegd.

In het fietsroutenetwerk loopt de radiale primaire fietsroute over de Zwaanstraat, door bedrijventerrein Zwaanstraat onder de Beukenlaan door naar het fietspad op Strijp S. De Tangentiele primaire fietsroute loopt over de Bezuidenhoutseweg. Voor deze routes gelden de inrichtingseisen voor primaire fietspaden zoals vermeld in de Fietsnota. Over de Achtseweg zuid loopt een secundaire fietsroute.

Voor het parkeren van fietsverkeer gelden de fietsparkeernormen uit de 'Leidraad fietsparkeren' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in 2002.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt ten noordoosten begrenst door spoorlijn Eindhoven-Tilburg en Eindhoven-Den Bosch. Ter hoogte van de Beukenlaan bevindt zich het NS-station Eindhoven-Beukenlaan.



3.3 Groen

De gemeenteraad heeft op 5 november 2001 het Groenbeleidsplan 2001 vastgesteld. Dit beleidsplan geeft de hoofdlijnen weer van het gemeentelijke groenbeleid. Het is de richtinggevendende basis voor een gebiedsgerichte planontwikkeling op lagere schaalniveaus. Gestreefd wordt naar een opwaardering van de groene ruimte in de stedelijke gebieden. Er wordt voorts ingespeeld op de toenemende behoefte om de natuur sterker te laten doorklinken in het ruimtelijke beleid. Gestreefd wordt naar een stad met een hoogwaardig groen woon- en werkklimaat.

De in het Groenbeleidsplan uitgezette strategieën en typologieën zijn verder uitgewerkt in de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde nota "Overdraagbaarheid openbaar groen". Het groen dat in deze nota is aangemerkt als "structureel groen op stedelijk niveau" en "structureel groen op wijk- en buurtniveau" is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming "Groenvoorzieningen".

De groene stroken aangrenzend aan het spoor zijn een belangrijk element van de binnenstedelijke groenstructuur en als structureel stadsgroen aangemerkt in het Groenbeleidsplan. De groene functie van dit gebied staat voorop (groene dooradering en geleding van de stad).

Het (openbaar) groen met bomen dat deel uitmaakt van de (hoofd)wegen c.q. onderdeel vormt van het wegprofiel is opgenomen binnen de onderscheiden verkeersbestemmingen.



3.4 Bedrijvigheid

Via de bedrijvenlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten worden de verschillende bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Binnen het plangebied bevinden zich bedrijven behorende tot verschillende milieucategorieën. In de bij de planvoorschriften behorende lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd, zijn de bedrijven opgenomen die, naast de bestaande bedrijven, in het plangebied zijn toegestaan. In paragraaf 4.2 wordt hier verder op ingegaan.

3.5 Wonen

Het plangebied bevat in hoofdzaak een bestaand bedrijventerrein. Naast bedrijven liggen er in het plangebied ook woningen. Het betreft een strook vrijstaande woningen aan de Bezuidenhoutseweg. Verder zijn er in het plangebied geen woningen of dienstwoningen aanwezig. Behoudens voornoemde strook woningen zijn er, conform het provinciale beleid (vastgelegd in de Beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" en vastgesteld op 20 juli 2004) in het plangebied geen woningen of dienstwoningen toegestaan.

3.6 Kabels, leidingen en straalpaden

Ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de plankaart en in de planvoorschriften geregeld. In de regel betreft dit de hoofdtransportleidingen voor gas en brandstof, leidingen voor het vervoer van risicovolle stoffen en bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen. Voor leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen dient de noodzaak voor opname in een bestemmingsplan door de leidingbeheerder te worden aangetoond. Een vereiste voor opname in het bestemmingsplan is dat de opgave van de ligging van de leidingen op digitale wijze geschiedt. Dit in verband met het bepalen van de exacte ligging. De ruimtelijk relevante leidingen worden in het bestemmingsplan als een medebestemming opgenomen. In het plangebied ligt een ondergrondse 150 kV hoogspanningsleiding. Het betreft een gedeelte van het hoogspanningsleidingstrace Eindhoven Noord - Warmtekrachtcentrale Eindhoven. Tevens ligt in het plangebied een aardgastransportleiding. Gelet op de leidinggegevens, dient op basis van de VROM-circulaire "Zonering langs hogedruk en aardgastransportleidingen" een veiligheidsafstand van 14 meter aan te worden gehouden.

4 Milieuparagraaf

4.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt de feitelijke milieusituatie van het plangebied vanuit twee verschillende invalshoeken toegelicht. Enerzijds gaat het om het garanderen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen woonomgeving en bedrijvigheid, door het beperken van de zwaarte van bedrijven ten aanzien van mogelijke milieu emissies (zonering). Anderzijds gaat het om garanties die een aantasting van de leefomgeving op het vlak van de milieuthema's lucht, geluid, externe veiligheid en bodem beperken c.q. voorkomen. Daartoe heeft een toetsing van de feitelijke situatie aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving plaatsgevonden.

4.2 Leefomgeving en bedrijvigheid

Voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen noodzakelijk. Voor deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', 2^e druk 2001, waarin een lijst is opgenomen van nagenoeg alle bedrijfstypen en hun milieukeurmerken (bedrijvenlijst). Daarin worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieu emissies.

De lijsten van bedrijfsactiviteiten die voor de bestemmingsplannen in het kader van het actualisatieproject zijn samengesteld, zijn ontleend aan voornoemde lijst van de VNG. Bij de samenstelling van de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn alleen "bedrijven in enge zin opgenomen". Van de lijst zijn dus uitgezonderd activiteiten zoals detailhandel, horeca, kantoren, sport-/recreatie-inrichtingen, zoals sportschool, zwembad etc., onderwijs- en andere maatschappelijke instellingen, alsmede dienstverlenende instellingen/beroepen, zoals kapsalons, artspraktijk advocatenkantoor etc. De reden hiervan is dat dergelijke bestemmingen in bestemmingsplannen anders dan met "bedrijfsactiviteiten" worden aangegeven. Verder zijn uitgezonderd bedrijven die niet in het plangebied zijn gewenst. Vervolgens is een selectie gemaakt van de bedrijven behorende tot de voor het plangebied al dan niet met vrijstelling toegelaten milieucategorie. Met deze selecties is een lijst van bedrijfsactiviteiten op maat samengesteld.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

In de lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd, zijn de bedrijven met bijbehorende milieucategorie opgenomen die in het plangebied zijn toegestaan. Bij de samenstelling hiervan is allereerst rekening gehouden met het provinciaal beleid dat is vastgelegd in de "Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen". Om oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te voorkomen, dienen nieuwe bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2, te worden geweerd. Immers, deze bedrijven zijn goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving.

Verder is bij de samenstelling van de lijst van bedrijfsactiviteiten rekening gehouden met de ligging van het plangebied tussen de toekomstige woongebieden Strijp S en Strijp R. Met het oog hierop zijn nieuwe bedrijven behorende tot de milieucategorie 5 tevens uitgesloten. Enkel de bestaande bedrijven in de milieucategorie 5 zijn toegestaan.

Bedrijven in de milieucategorie 3 en 4 zijn in beginsel wel toegestaan. Alleen de bedrijven die - gelet op de ligging van het plangebied - qua potentiële milieubelasting dan wel qua functie niet in het plangebied passen, zijn in de lijst van bedrijfsactiviteiten, uitgesloten. Ook hier geldt weer dat bestaande categorie 3 en 4 bedrijven sowieso zijn toegestaan. Nieuwe bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn ook toegestaan.

Kortom, op bedrijventerrein Zwaanstraat zijn bestaande bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 5 toegestaan. Nieuwe bedrijven zijn alleen toegestaan indien deze behoren tot de milieucategorie 3 en 4 zoals opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) of indien deze naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten.



4.3 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Luchtvaartwet. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximale hoogte mag worden afgeweken. De belangrijkste bronnen die geluidsoverlast kunnen veroorzaken zijn wegverkeer, railverkeer, industrie / bedrijven en vliegverkeer.

Wegverkeer

Het plangebied is gelegen in de geluidszones van de Beukenlaan, de Zwaanstraat en de Bezuidenhoutseweg.

In het kader van “Duurzaam Veilig” zijn alle overige wegen in en nabij het plangebied 30 km per uur wegen geworden. Deze wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone, zodat deze verder buiten beschouwing blijven.

De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen zogenaamde bestaande situaties en nieuwe situaties. Ingevolge het hoofdstuk “bestaande situaties” van de Wet geluidhinder heeft voor de aanwezige geluidsgevoelige bebouwing geen nieuw akoestisch onderzoek te worden ingesteld. In het plangebied is geen sprake van “nieuwe situaties”.

Daarnaast maakt de Wet geluidhinder onderscheid tussen geluidgevoelige en niet-geluidgevoelige bestemmingen. In het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd, zodat ook om deze reden geen nader akoestisch onderzoek hoeft te worden ingesteld.

Reconstructies van wegen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, die leiden tot een toename van de geluidbelasting met 2 dB(A) of meer, worden niet toegestaan.

Railverkeer

Het plangebied is gelegen in de zone van de spoorweg Eindhoven – Boxtel, zonebreedte 700 m. Binnen de zone zijn geen geluidgevoelige bestemmingen aanwezig of geprojecteerd, zodat geen nader onderzoek hoeft te worden ingesteld.

Industrielawaai

In het plangebied bevindt zich momenteel 1 zoneringsplichtige inrichting, te weten de Warmtekrachtcentrale van Essent. Het naastgelegen Philips Ketelhuis is geen zoneringsplichtige inrichting meer. Echter, het zonebesluit is tot op heden niet ingetrokken en dus nog steeds van kracht. Het intrekken van de zone zal bij de bestemmingsplanprocedure van dit plan worden meegenomen.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan zal geen nieuw zonebesluit worden genomen.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de 35 Kosteneenhedenlijn rondom Eindhoven Airport.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit van 5 augustus 2005.

Voor de stof NO₂ (stikstofdioxide) kent het besluit tot en met 2009 tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarde.

Voor fijn stof zijn er geen plandrempels meer van toepassing. Sinds 1 januari 2005 gelden de grenswaarden. Gevolg daarvan is dat er een directe verplichting geldt om maatregelen te treffen om een (dreigende) overschrijding van een grenswaarde zo spoedig mogelijk te beëindigen of zoveel mogelijk te voorkomen. Niet alleen het Rijk maar ook provincies en gemeenten kunnen - ieder naar hun eigen mogelijkheden om maatregelen te treffen - hierop worden aangesproken. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. In dit onderzoek wordt dan ook de luchtkwaliteit bepaald aan de rand van de lokale wegen.

Er wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen conform het Besluit luchtkwaliteit 2005. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen dan wordt naar een zodanig (technisch, planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Bedrijven

Uit de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002" kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente Eindhoven gelegen bedrijven op lokaal niveau verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau. In het plangebied of de nabije omgeving ervan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

Snelwegen

Binnen het plangebied zijn geen snelwegen gelegen. De snelweg ligt op circa 500 meter en heeft geen invloed meer op de luchtkwaliteit binnen het plangebied.

Lokaal wegverkeer

Met het CAR II-model, versie 5.1 zijn voor het plangebied berekeningen uitgevoerd, uitgaande van (verkeers)uitgangspunten voor 2015. In het Besluit luchtkwaliteit zijn geen wettelijke grenswaarden opgenomen voor 2015. Vooralsnog is daarom getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor het jaar 2010. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat:

- de norm conform het Besluit luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde stikstofdioxide (NO₂) voor 2010 wordt overschreden op trottoirniveau aan de Beukenlaan en de Noord Brabantlaan;
- de norm conform het Besluit luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde stikstofdioxide (NO₂) voor 2015 niet wordt overschreden op trottoirniveau;
- de norm conform het Besluit luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) voor 2010 en 2015 niet worden overschreden op trottoirniveau;
- de norm conform het Besluit luchtkwaliteit voor benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolstofmonoxide (CO) voor 2010 en 2015 niet wordt overschreden op trottoirniveau.
 - de grenswaarde van 200 µg/m³ voor het 24-uurgemiddelde NO₂ in 2010 en 2015 niet meer dan de toegestane 18x per jaar overschreden wordt op trottoirniveau.
 - de grenswaarde van 50 µg/m³ voor het 24 uurgemiddelde (PM₁₀) in 2010 meer dan de toegestane 35x per jaar wordt overschreden op trottoirniveau aan de Beukenlaan en de Noord Brabantlaan.
 - de grenswaarde van 50 µg/m³ voor het 24 uurgemiddelde (PM₁₀) in 2015 niet meer dan de toegestane 35x per jaar wordt overschreden op trottoirniveau.

In de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten op een rijtje gezet. De grijs gekleurde vakken geeft een overschrijding op de norm weer.

	NO ₂		PM ₁₀	
	Jaargemiddelde concentratie (norm: 40 µg/m ³)	Overschrijdingen vd 24 uurgemiddelde concentratie (norm: 18 maal)	Jaargemiddelde concentratie (norm: 40 µg/m ³)	Overschrijdingen vd 24 uurgemiddelde concentratie (norm: 35 maal)
trottoirniveau				
2010	45	0	33	47
2015	39	0	30	32
2010 excl. verkeer	28	0	27	24
2015 excl. verkeer	24	0	26	22

Conclusie:

De overschrijding op de 24 uurgemiddelde PM₁₀ concentratie, wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de verkeersintensiteit op omliggende wegen buiten het plangebied, alsmede door de autonome groei van het gemotoriseerd verkeer. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter heeft is het niet aannemelijk de overschrijding toe te rekenen aan dit bestemmingsplan.

Het plan geeft geen aanleiding tot het treffen van verdergaande maatregelen dan die nu al in voorbereiding zijn, om nieuwe ontwikkelingen toe te staan.

Het kabinet werkt aan een omvangrijk pakket aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Hiervoor is 900 miljoen euro beschikbaar. Naast de generieke maatregelen door het Rijk, moeten ook overheden aan de slag met lokale initiatieven.

De ambities die de gemeente Eindhoven ten aanzien van de luchtkwaliteit nastreeft, zijn reeds eerder besproken in de Milieuvisie 2003.

4.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheid beleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De (deels nog in voorbereiding zijnde) wetgeving onderscheidt normen voor het:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten";
2. Groepsgebonden Risico (GR):
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004).

Bedrijven

In onderstaande paragraaf worden de bedrijven genoemd die als risicovol voor de omgeving kunnen worden aangemerkt. Het gaat om bedrijven die zowel binnen als buiten het plangebied gelegen zijn. Voor de vraag of sprake is van een knelpunt dient onderscheid te worden gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Voor bestaande situaties geldt dat er sprake is van een knelpunt indien binnen de PR10⁻⁵/jaar contour en PR10⁻⁶/jaar contour kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gelegen zijn. Indien zich binnen de PR10⁻⁵/contour kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden, dan geldt een saneringsregeling voor het bedrijf. In de gevallen waarbij zich binnen de PR10⁻⁶/per jaar (maar buiten de PR10⁻⁵/jaar) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden, wordt gestreefd de situatie in 2010 opgelost te hebben.

Ten aanzien van nieuwe situaties geldt dat sprake is van een knelpunt indien binnen de

PR10⁻⁶/contour kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen. Ook in deze gevallen wordt ernaar gestreefd de situatie in 2010 te hebben opgelost.

Binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn vijf bedrijven/objecten gelegen die als risicovol voor de omgeving moeten worden aangemerkt. Het betreft:

1. *Inrichting voor de ontwikkeling en productie van optische glasvezel ten behoeve van telecommunicatie (Draka Comteq Fibre BV), Zwaanstraat .*

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen knelpunt op.

2. *Machinefabriek (DutchAero / Philips ETG), Zwaanstraat1.*

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen knelpunt op.

3. *Glasontwikkelingscentrum (LG Philips Displays), Zwaanstraat 1.*

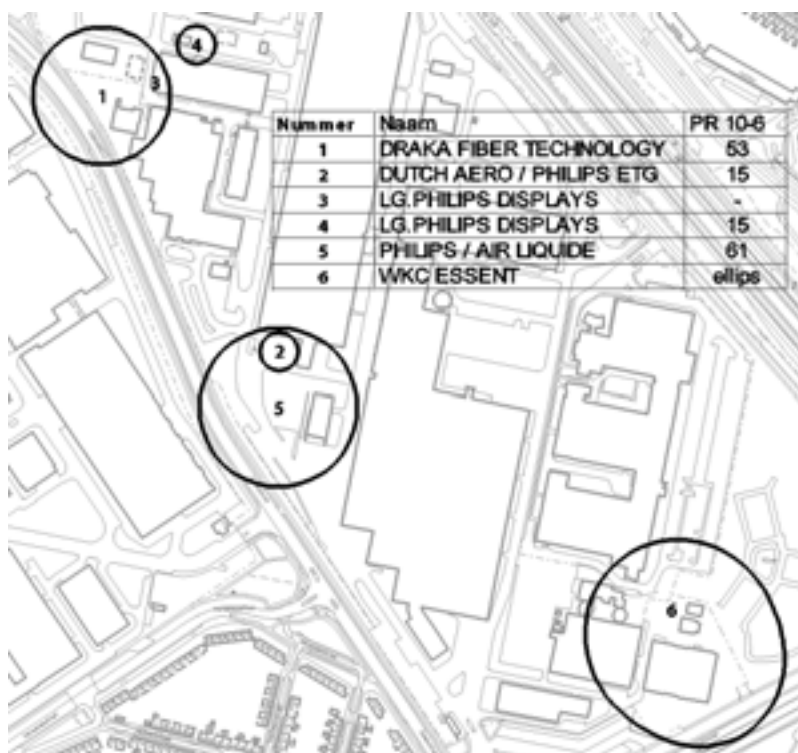
Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen knelpunt op.

4. *Inrichting t.b.v. gasopslag en distributie (Philips Vastgoed en Beheer / Air Liquide) ,Zwaanstraat 1.*

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen knelpunt op.

5. *Energiebedrijf (Essent WKC Eindhoven), Beukenlaan 2a.*

Het betreft een inrichting waarvoor de Provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag is. Door de Provincie Noord-Brabant is aangegeven dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen knelpunten opleveren.



Buiten het plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn zeven risicovolle bedrijven gelegen.

1. *Inrichting t.b.v. de productie en proeffabricage van optische elementen, glasvezel en substraten. (Anteryon), Zwaanstraat 2a.*

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen knelpunt op.

2. *Inrichting t.b.v. het ontwikkelen en de productie van meerlaagse keramische componenten (Morgan Electro Ceramics), Zwaanstraat 2a.*

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen knelpunt op.

3. *Inrichting t.b.v. van o.a. het verwerken van huishoudelijke - of bedrijfsafvalstoffen / procesindustrie (LWB*

International BV en LG Philips Eindhoven), Zwaanstraat 2a.

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen knelpunt op.

4. Inrichting ten behoeve van de productie van metalen onderdelen (Matino Admeco BV), Glaslaan 2.

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen knelpunt op.

5. Inrichting ten behoeve van het galvaniseren van metalen (PGE BV), Glaslaan 2.

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen knelpunt op.

6. Inrichting ten behoeve van het ontwikkelen van medische apparatuur (Philips Medical Systems Nederland), Glaslaan 2.

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen knelpunt op.

7. Opslag en verkoop van maximaal 10 ton consumentenvuurwerk (De Winstpakker); Schootsestraat 26 c, Bruggelaan 12.

Er zijn geen kwetsbare objecten gelegen binnen het vrijwaringsgebied van deze inrichting. Daarmee wordt voldaan aan de betreffende afstandseisen van het Vuurwerkbesluit.

Nieuwe situaties

Nieuwe risicovolle inrichtingen zijn in het plangebied alleen toegestaan als de PR10⁻⁶-contour van die inrichting valt binnen de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Een bedrijf gelegen nabij een risicovolle inrichting mag, binnen de PR10⁻⁶-contour van die nabij gelegen inrichting geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bouwen en geen bouwwerk in gebruik nemen als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Hiervan kan, onder bepaalde voorwaarden (zie voorschriften Bedrijfsdoeleinden), vrijstelling van worden verleend.

In het plangebied zijn 3 risicovolle inrichtingen gelegen waarvan de PR10⁻⁶-contour zich uitstrekt tot over de bestemmingsgrens. Het gaat om Philips Air Liquide, Draka Comteq Fibre BV en de Warmtekrachtcentrale van Essent. De PR10⁻⁶-contour van deze inrichtingen mag niet worden vergroot. In het geval dat de PR10⁻⁶-contour van deze inrichtingen, zoals op de plankaart aangegeven, vervalt of wordt verkleind zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, te wijzigen. Hiervoor dienen zij wel altijd advies in te winnen bij de milieudienst.

Transport

Wegverkeer

Over de Beukenlaan, Zwaanstraat en de Bezuidenhoutseweg, welke zijn gelegen aan de rand van het plangebied, vindt in beperkte mate bestemmings- en transitotransport plaats van gevaarlijke stoffen ten behoeve van met name de risicovolle bedrijven binnen het plangebied. Over de Beukenlaan vindt ook bestemmingsverkeer plaats van gevaarlijke stoffen voor risicovolle bedrijven elders in de stad. Uit de risicostudie 'Transport gevaarlijke stoffen door de gemeente Eindhoven' (van Royal Haskoning, september 2006) blijkt dat er geen knelpunten zijn in de omgeving van het plangebied.

Railverkeer, waterwegen en buisleidingen

Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Eindhoven-Tilburg en Eindhoven-Den Bosch. De afstand voor het plaatsgebonden risico 10⁻⁶/jaar bedraagt circa 20 meter uit het hart van het baanvak. De dichtstbijzijnde kwetsbare objecten in het plangebied liggen ruimschoots buiten de PR 10⁻⁶ contour van het spoor.

Het invloedsgebied van deze spoorlijn bedraagt circa 200 meter en reikt wel over het plangebied. Er is uitgaande van de geldende en geprognoseerde omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen geen overschrijding van de orientatiewaarde van het groepsrisico ter hoogte van het onderhavige baanvak. (Bron: Rapport adviesbureau SAVE, rapportnummer: 030611-M76, mei 2003). Latere prognoses (Prorail december 2003; Ketenstudies) laten een verdere substantiele afname van het vervoer van gevaarlijke stoffen, m.n. ook ten aanzien van het voor het groepsrisico bepalende LPG, zien. Daardoor zal het Groepsrisico substantieel afnemen.

In het plangebied ligt een ondergrondse 150 kV hoogspanningsleiding en een aardgastransportleiding. Gelet op de leidinggegevens, dient op basis van de VROM-circulaire "Zonering langs hogedruk en aardgastransportleidingen" voor de aardgastransportleiding een veiligheidsafstand van 14 meter aan te worden gehouden.



4.6 Bodem

Het (industriële) verleden van Eindhoven heeft zijn sporen in de bodem nagelaten. In de afgelopen jaren heeft op zeer veel locaties in Eindhoven om diverse redenen milieukundig bodemonderzoek plaatsgevonden, bijvoorbeeld in het kader van het verlenen van bouwvergunningen of in het kader van de aan- of verkoop van locaties.

In het bodeminformatiesysteem van de gemeente zijn de gegevens van alle bekende bodemonderzoeken opgenomen.

Op diverse locaties in Eindhoven zijn verontreinigingen aangetroffen, het komt echter zelden voor dat er als gevolg van bodemverontreiniging sprake is van risico's voor de gezondheid van mensen. Dergelijke locaties zijn op dit moment binnen het plangebied dan ook niet bekend.

Wel is binnen het plangebied de volgende locatie bekend waar sprake is (geweest) van een ernstig geval van bodemverontreiniging:

- Het diepere grondwater aan de zuidoost zijde van het plangebied is sterk verontreinigd. Dit is een deel van de verontreiniging van Strijp S.

De percelen waar bovengenoemde gevallen van bodemverontreiniging zich bevinden hebben een aantekening in het kadaster. Nadere informatie over deze ernstige gevallen van bodemverontreiniging is te verkrijgen bij de Milieudienst Regio Eindhoven (tel. 040-2594649).

Hoewel er binnen het plangebied dus geen gevallen van bodemverontreiniging bekend zijn die een risico voor de gezondheid vormen, kan er in sommige gevallen toch sprake zijn van beperkingen in het gebruik of extra kosten die gemaakt moeten worden als grond moet worden afgevoerd. Het verdient dan ook sterk aanbeveling om bij grondtransacties, bouwactiviteiten of grondverzet vooraf het bodeminformatiesysteem van de gemeente te raadplegen bij de Milieudienst Regio Eindhoven. In sommige gevallen zal het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Dit geldt bijvoorbeeld bij het aanvragen van sommige bouwvergunningen en bij het afvoeren van vrijkomende partijen grond.

5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12, lid 2, onder c, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets. Er wordt gewerkt op basis van documenten die zijn vastgelegd met instemming van het Waterschap De Dommel en de provincie (gemeentelijk rioleringsplan) of zelfs mede worden ondertekend door deze partijen (waterplan).

Allereerst komt het vigerende beleid en beleidsontwikkelingen aan de orde van gemeente, waterschap en provincie. Daarna wordt de situering van het plangebied vanuit de waterhuishouding beschreven, vervolgens het watersysteem en tot slot de toekomstige situatie van het watersysteem.

5.2 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) (vastgesteld door gemeenteraad in december 1999)
Het huidige GRP kent een geldigheidsduur tot en met 2003. Er is al een start gemaakt met de herziening van het GRP. Het nieuwe GRP wordt naar verwachting eind 2006 bestuurlijk vastgesteld. Vooralsnog is het GRP 2000-2003 van kracht.

Het GRP bevat de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel en bevat maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel. Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak waarbij het regenwater gescheiden van afvalwater wordt ingezameld, zoveel mogelijk wordt geborgen en afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente, waterschap, provincie en waterleidingbedrijf BrabantWater. Het plan omvat drie delen. Het "Visiedocument" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2004) geeft het gezamenlijk streefbeeld van de waterpartijen weer. Het deel "Taken en Bevoegdheden" regelt de (verdeling van de) verantwoordelijkheden voor het stedelijk water tussen de vier waterpartijen. Het deel "Maatregelen" geeft de projecten weer die de komende jaren uitgevoerd worden. Deze projecten zijn ingedeeld naar de vier thema's (programmalijnen) van het Visiedocument. Het gehele Waterplan is bestuurlijk bekrachtigd met een convenant d.d. 19 januari 2006.

Aanpak grondwateroverlast

In april 2000 heeft de gemeenteraad het beleid vastgelegd voor de gebieden met grondwateroverlast. Maatregelen zijn voorzien bij de clusters met overlast in ondiepe kelders en kruipruimten die veroorzaakt wordt, doordat het grondwaterpeil in winterperioden hoger komt dan 1 meter onder het maaiveld.

5.3 Beleid waterschap en provincie

Het Waterschap De Dommel heeft Waterbeheersplan 2001-2004 “Door water gedreven” vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap zijn opgenomen. Voorts geeft het Waterschap in de beleidsnota “Samen werken aan stedelijk water” inzicht in hoe het stedelijk waterbeheer verder inhoud zal worden gegeven. In de Inrichtingsvisies geeft het Waterschap voor de stroomgebieden de geplande ontwikkelingen weer, dit dient voor het Waterschap als toetsingskader voor de plannen die door derden in het stroomgebied worden opgesteld (waterhuishouding en ecosysteem). Tenslotte is de Keur oppervlaktewateren 1998 van belang. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of melding verplicht is voor ingrepen in de waterhuishouding.

De provincie Noord-Brabant onderscheidt drie lagen voor beleidsafwegingen in ruimtelijke planvorming, de onderste laag is het bodem-watersysteem. De provincie Noord-Brabant heeft het provinciaal Waterhuishoudingsplan (partiële herziening 2003-2006) vastgesteld. Van belang zijn met name de thema's: water in bebouwd gebied, het verbeteren van de waterkwaliteit en de inrichting van waterlopen. De provincie is ook het bevoegd gezag voor het verlenen van vergunningen voor de onttrekking van grondwater. Daarnaast is in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water een deelstroomgebiedsvisie voor Oost-Brabant opgesteld die de gebieden aangeeft waar o.a. ruimte voor waterberging gezocht wordt of benodigd is.

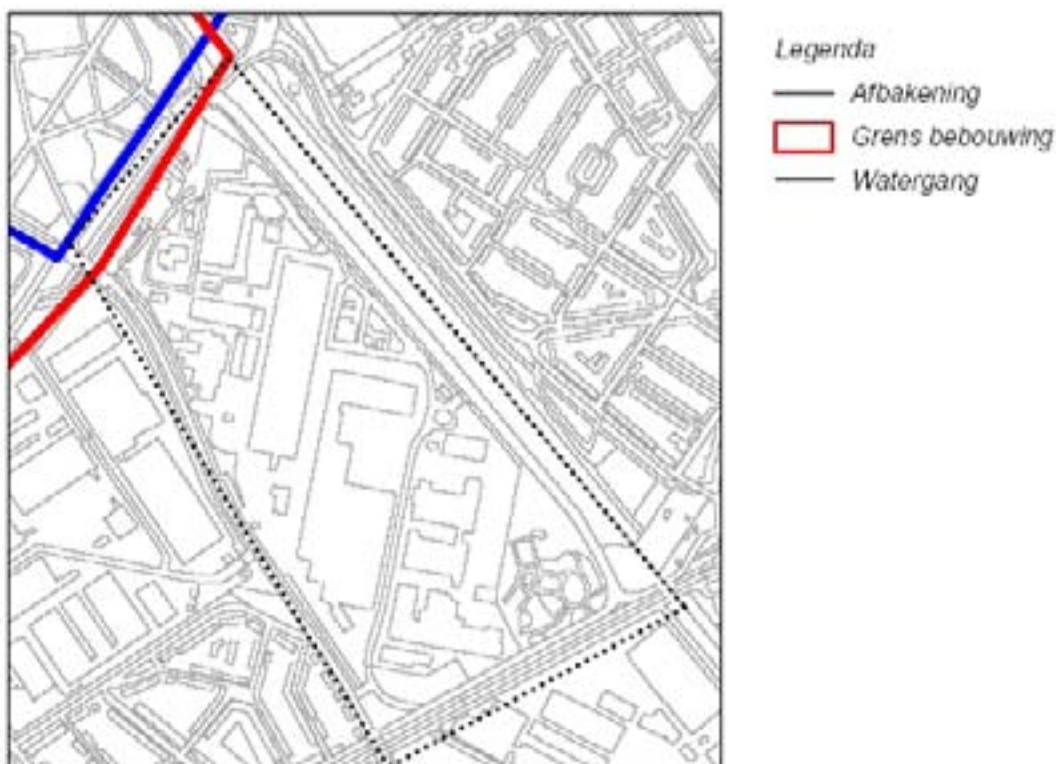
5.4 Situering plangebied vanuit de waterhuishouding

Het plangebied ligt in stadsdeel Strijp. Het plangebied ligt globaal ingeklemd tussen de Beukenlaan, Zwaanstraat, Achtseweg Zuid en de Bezuidenhoutseweg. De Beuk - Philipscomplex T maakt eveneens deel uit van het plangebied. Het gehele plangebied ligt ten noordwesten van het centrum van Eindhoven.

In het plangebied bevinden zich geen bergingsvijvers en andere waterpartijen.

5.5 Beschrijving watersysteem plangebied

Een watersysteem kent verscheidene waterstromen (met verschillende kwantiteit en kwaliteit), aan de hand daarvan wordt het watersysteem van dit plangebied beschreven. Daarbij wordt over de grens van het plangebied gekeken. Hieronder is een kaartje opgenomen waarop het oppervlaktewater is te zien.



Plangebied in relatie tot de oppervlaktewaterstructuur

Regenwater

Regenwater dat op daken en wegen valt, stroomt overwegend af naar de gemengde riolering (in dit stelsel wordt regenwater gemengd met afvalwater afgevoerd naar de zuivering, zie verder onder het kopje *Afvalwater*). Overig regenwater infiltreert, afhankelijk van de doorlatendheid, in de bodem. (Verdamping wordt in dit plan buiten beschouwing gelaten.)

Het plangebied staat bij de gemeente niet bekend als knelpunt voor wateroverlast door regenval.

Grondwater

Het plangebied ligt op de "Strijpse Bult". Kwel komt door de hogere ligging ten opzichte van de omgeving niet voor. De aanleg van een infiltratievoorziening is als alternatief voor de afvoer van regenwater in zéér beperkte mate mogelijk.

De grondwaterstroming is van nature richting de Dommel die een drainerende werking heeft op de omgeving. Lokaal wordt de stromingsrichting beïnvloedt door de grondwateronttrekking van Philips (complex op Strijp S). Deze onttrekking bepaalt ook in sterke mate de grondwaterstand in het plangebied. Het is niet bekend met hoeveel centimeter de grondwaterstand in het plangebied stijgt als de grondwateronttrekking wordt stopgezet (Philips bouwt momenteel deze onttrekking af).

Bodemopbouw i.r.t. doorlatendheid

In het plangebied treft men een toplaag aan die sterk is geroerd door de stedelijke ontwikkelingen (waaronder door de aanleg van wegen en gebouwen).

De (oorspronkelijke) ongestoorde toplaag van de Eindhoven bestaat in de regel uit het Nuenenpakket. Deze laag is heterogeen van bodemopbouw en zet zich door vanaf maaiveld tot 6 m-NAP. Lokaal kunnen leem- en veenlagen zorgen voor een slechte doorlatendheid van de bodem en/of schijngrondwaterstanden. Het feit dat het plangebied hoger ligt dan de omgeving is daarom nog geen reden om aan te nemen dat de doorlatendheid goed is.

Op 6 m-NAP (ongeveer 23 beneden maaiveld ligt het watervoerend pakket van Sterksel en Veghel. Uit dit pakket wordt lokaal voor commerciële doeleinden produktiewater gewonnen. Dit pakket zet zich door tot 64 m-NAP waar het ondoorlatende pakket van Kedichem/Tegelen ligt.

Oppervlaktewater

Oppervlaktewater is niet aanwezig in het plangebied. Van oorsprong behoort het plangebied tot

het vennencomplex van de Woenselse Heide.

Drinkwater en B-water

Drinkwater wordt geleverd door het bedrijf Brabant Water.

Er wordt geen B-water geleverd.

Afvalwater

Alle panden in het plangebied zijn aangesloten op de riolering. De panden lozen hun afvalwater allen op het gemengde stelsel.

5.6 Toekomstige situatie van het watersysteem

Bij nieuwe ontwikkelingen dient het principe “waterneutraal bouwen” te worden gehanteerd, dat wil zeggen dat bij herstructureringen of zogenaamde inbreidingen regenwater dient te worden geborgen en geleidelijk te worden afgevoerd. In de direct omgeving van het bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T vinden een aantal ontwikkelingen plaats, die het mogelijk maken dat het huidige rioolstelsel in de Halvemaanstraat en Zwaanstraat wordt opgewaardeerd tot een DWA en HWA stelsel.

Afkoppelmogelijkheden

Afkoppelmogelijkheden zijn niet benoemd in de gemeentelijke programma's voor dit plangebied. Wel kunnen de waterstructuren, die net buiten het plangebied worden ontwikkeld, worden benut om overtollig hemelwater af te voeren. Het plangebied is na onderzoek in opdracht van de gemeente niet aangemerkt als wateroverlastgebied.

Infiltratie van het water is door de geringe bodemdoorlatendheid niet geschikt. Oplossingen moeten worden gevonden in afvoer op het hemelwaterriool en (ondergrondse opslag) van hemelwater. Kansen bij herontwikkeling zullen worden gebruikt om hemelwater van dit gebied af te koppelen van het gemengde riool en te transporteren en indien mogelijk te bergen. Uitgangspunt is hierbij niet overlast door hemelwater, maar het scheiden van ‘schoon’ hemelwater van (huishoudelijk) afvalwater.

6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T 2006" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de standaard aanbevelingen van het NIROV voor kaart en voorschriften (NIROV-rapport "Op de digitale leest" uitgave juni 2003). Waar dat noodzakelijk is, worden de plankaart en -voorschriften in afwijking van de standaard specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

6.2 Planmethodiek

Bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T is een bestaand bedrijventerrein. In het bestemmingsplan is de bestaande bebouwing en het gebruik van de bebouwing vastgelegd. Er is gekozen voor een gedetailleerde kaart, waarop de bestemmingen zijn aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld die direct inzichtelijk maken wat is toegestaan. Plankaart en -voorschriften bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Deze wijze van bestemmen is gekozen vanwege de geconstateerde tekortkomingen in de tot nu toe gehanteerde globale planmethodiek.

6.3 Plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de voorschriften daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens) dan wel in verband met de "attentiewaarde". De bestemmingen en de aanduidingen zijn verklaard in het op de plankaart opgenomen renvooi.

6.4 Planvoorschriften

De planvoorschriften zijn ondergebracht in inleidende bepalingen, in bestemmingsbepalingen en in aanvullende bepalingen.

De inleidende bepalingen bestaan uit begripsbepalingen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de voorschriften.

In de begripsbepalingen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de voorschriften gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik.

In het artikel over de wijze van meten (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De voorschriften bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Bestemming "Bedrijfsdoeleinden" (artikel 3)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden en opstallen van de bestaande bedrijven in het plangebied. In aansluiting op het provinciaal beleid, neergelegd in de 'Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' (vastgesteld op 20 juli 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant), dienen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 op bedrijventerreinen te worden geweerd. Gelet op de toekomstige woongebieden rondom het plangebied (Strijp S en Strijp R) worden ook bedrijven in de

milieucategorie 5 uitgesloten. Bestaande bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 5 zijn wel toegestaan.

Ten aanzien van bedrijven behorende tot de milieucategorieën 3 en 4 zijn alleen de bedrijven die qua potentiële milieubelasting danwel qua functie niet in het plangebied passen, uitgesloten. De overige bedrijven zijn opgenomen in de bij deze voorschriften behorende “Lijst van bedrijfsactiviteiten”, (bijlage 1). Deze lijst is gebaseerd op de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Er kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van bedrijven die niet voorkomen op de “Lijst van bedrijfsactiviteiten” doch die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel zijn genoemd.

Prostitutiebedrijven en seksinrichtingen alsmede solitair gelegen detailhandelsvestigingen zijn uitgesloten. Productiegebonden detailhandel is wel toegelaten. Voorts zijn binnen de bestemming geen dienstwoningen en geen zelfstandige kantooractiviteiten toegestaan. De grenzen van de bouwvlakken zijn dusdanig op de plankaart gezet dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is.

Bestemming “Woondoeleinden” (artikel 4)

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied gelegen gronden met woningen en de bijbehorende voor- en achtererven (al dan niet met ondergeschikte beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis; zie ook hiernavolgende). Het betreft hier de strook woningen langs de Bezuidenhoutseweg.

In de voorschriften is onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen. Het gebouw dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, wordt beschouwd als het hoofdgebouw. Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen zijn in architectonisch opzicht te onderscheiden van, en ondergeschikt aan, het hoofdgebouw.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Binnen een bouwvlak geldt geen beperking ten aanzien van het oppervlak dat mag worden bebouwd. De bouwvlakken mogen dus volledig worden benut.

Geen uitbreiding mogelijk aan voorgevel

De voorzijde van woningen bepaalt in hoge mate het straatbeeld evenals de onderlinge samenhang van de gevels en het straatmeubilair. Een rommelig gevelbeeld zal afbreuk doen aan de belevingswaarde van het straatbeeld. Daarom zal bij een goed stedenbouwkundig plan altijd worden uitgegaan van een helder en evenwichtig gevelbeeld zodat de gevels van de afzonderlijke woningen gezamenlijk een aantrekkelijk ensemble opleveren. Daarbij dient ook samenhang te ontstaan tussen de afmetingen van het profiel van de openbare ruimte en de gevelhoogten en gevelbreedten.

Bij substantiële uitbreidingsmogelijkheden aan de voorgevels van bebouwing, dus de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, bestaat het risico dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het desbetreffende openbare gebied verstoord wordt. Dit is zeker het geval indien bij individuele gebouwen de voorgevels worden gewijzigd zonder dat sprake is van samenhang met de aanliggende gevels. Het ensemble van de gevels kan dan door een individuele gevelaanpassing in negatieve zin veranderd worden. Om deze ongewenste situatie te voorkomen wordt het niet mogelijk gemaakt substantiële uitbreidingen aan de voorgevels te doen.

Voor de achtergevels, dus de gevels die veelal niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, geldt deze beperking niet. Een substantiële uitbreiding aan deze gevels is wel mogelijk omdat deze gevel niet beeldbepalend is voor de openbare ruimte. Uiteraard zal in het kader van de bouwvergunning altijd gecontroleerd dienen te worden of een substantiële uitbreiding van de achtergevel bouwtechnisch en esthetisch verantwoord is.

Bepaling situering bijgebouwen en garages

Om te waarborgen dat de bebouwing aan de openbare ruimte voldoende esthetische kwaliteit behoudt wordt gekozen voor een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen c.q. hoofdgebouwen en garages. Dit onderscheid wordt geconcretiseerd door bijgebouwen gelegen aan de openbare ruimte, zoals garages e.d., terug te leggen ten opzichte van de hoofdgebouwen. Hierdoor vallen de hoofdgebouwen extra op en de bijgebouwen, die doorgaans esthetisch minder aantrekkelijk zijn, vallen minder op.

De bijgebouwen en garages dienen minimaal 3 m terug te liggen ten opzichte van de voorgevel (de gevel die aan de openbare ruimte ligt). Concreet betekent dit voor de plankaart dat het vlak 'te bebouwen erven', aan de zijde van de openbare ruimte, tussen de hoofdbebouwing 3 m terugligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn.

Bebouwingspercentage 'te bebouwen erven'

Om te voorkomen dat het vlak 'te bebouwen erven' volledig volgebouwd wordt met hoofd- en bijgebouwen is een maximaal bebouwingspercentage van 65% opgenomen. Dit resulteert in de mogelijkheid dat bij relatief kleine percelen met een beperkt vlak 'te bebouwen erven' minder dan de genormeerde oppervlakte van 75 m² aan bijgebouwen, uitbouwen en aanbouwen kan worden gerealiseerd.

Ingeval van grotere bouwpercelen van 500m² en groter geldt een maximum van 100 m² en 50%. Vaak staan op dergelijke grote kavels vrijstaande woningen. Bij dergelijke grote kavels zal de genormeerde oppervlakte van 100 m² niet onder druk komen te staan.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen voorzover binnen het bouwvlak gerealiseerd, worden niet in mindering gebracht op de in het voorgaande genoemde maten en percentages.

Bouwhoogte

De maximale (goot)bouwhoogte is in beginsel bepaald op "als bestaand" (ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan). Dit betreft de bestaande (maximale) hoogte per hoofdgebouw (in casu per woning c.q. woongebouw). Er kan dus binnen een bouwvlak sprake zijn van verschillende maximale bouwhoogten.

Aan huis-gebonden-beroepen

Het gebruik van ruimten voor aan huis verbonden beroepen is binnen de woonbestemming toegestaan (tot maximaal 50 m²). Met een vrijstelling is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om maximaal 75 m² vloeroppervlak te benutten voor aan huis gebonden beroepen. Tevens is het na vrijstelling onder bepaalde voorwaarden mogelijk om maximaal 30 m² te benutten voor kleinschalige bedrijvigheid. Indien sprake is van beroeps- c.q. bedrijfsuitoefening aan huis dan is deze meegenomen in de bestemming "Woondoeleinden".

Bestemming "Verkeersdoeleinden" (artikel 5)

Deze bestemming is geprojecteerd op de wegen die primair gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Bestemming "Railverkeersdoeleinden" (artikel 6)

Deze bestemming is gelegd op de spoorlijn Eindhoven-Tilburg en Eindhoven-Den Bosch die gedeeltelijk binnen het plangebied valt.

Bestemming "Groenvoorzieningen" (artikel 7)

Het groen dat in de uitwerking van het gemeentelijke Groenbeleidsplan is aangemerkt als "structureel groen op stedelijk niveau" en "structureel groen op wijk- en buurniveau" is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming "Groenvoorzieningen".

Bestemming Leidingen (artikel 8)

Het betreft een dubbelbestemming voor de in het plangebied voorkomende ondergrondse 150 kV hoogspanningsleiding en aardgastransportleiding.

Bestemming Geluidszone Industrie (artikel 9)

De geluidszone van de warmtekrachtcentrale van Essent loopt over een deel van het plangebied. Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van geluidsgevoelige functies. Het betreft hier een dubbelbestemming.

Onder de aanvullende bepalingen zijn opgenomen de algemene vrijstellingsbevoegdheid, anti-dubbeltelbepaling, overgangsbepalingen en slotbepaling.

Voorts zijn aanduidingen opgenomen voor:

- PR10⁻⁶/jaar-contour: op de plankaart zijn de PR10⁻⁶/jaar-contouren opgenomen van de bedrijven waarvan deze contour over de bestemmingsgrens valt.
- Station: deze aanduiding is gelegd op station Beukenlaan.

7 Handhaving

7.1 Algemeen

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiend besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt.

De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Eindhoven is neergelegd in de Gemeentebrede handhavingnota gemeente Eindhoven, door de raad vastgesteld op 5 november 2001. In deze nota zijn de doelstellingen en de uitgangspunten van het handhavingsbeleid geformuleerd.

In de inleiding van deze toelichting is reeds vermeld, dat een belangrijke reden tot actualisatie van bestemmingsplannen lag in het feit, dat de meeste bestemmingsplannen die volgens het “mengkraanmodel” zijn gemaakt, onvoldoende rechtszekerheid bieden. In het kort komt het erop neer dat de planvoorschriften onvoldoende mogelijkheden bieden om aan gewenste ontwikkelingen mee te werken en om handhavend op te treden tegen ongewenste ontwikkelingen. In het laatstelijk in 2001 gehouden onderzoek van de Inspectie VROM naar de uitvoering van de ruimtelijke regelgeving is onder meer gewezen op deze tekortkomingen en de noodzaak van handhaafbare bestemmingsplannen.

Een eerste vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de standaardvoorschriften voor het stedelijk gebied van Eindhoven is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De voorschriften zijn zo geredigeerd, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planvoorschriften dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Teneinde hieraan te voldoen is er bij de actualisatie van bestemmingsplannen voor gekozen om de planvoorschriften zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken zoals “Op de digitale leest” van het NIROV. Verder zijn de voorschriften aangepast aan de meest recente jurisprudentie en wetgeving (bijv. Woningwet). Dit biedt voldoende garanties voor de rechtszekerheid en de flexibiliteit van de nieuwe bestemmingsplannen. Tevens wordt hiermede voldaan aan het in het handhavingsbeleid geformuleerde uitgangspunt dat normstellingen handhaafbaar dienen te zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van Eindhoven vastgelegd, toegespitst op het plangebied. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de planvoorschriften strikt worden toegepast en gehandhaafd. Goede voorlichting en informatievoorziening dragen bij aan een verbetering in de naleving van de bestemmingsplannen. In het bijzonder wordt daaraan in de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure de nodige aandacht besteed.

Het voornemen bestaat om de plicht tot actualisatie van bestemmingsplannen en de beginselplicht tot handhaving van de ruimtelijke regelgeving wettelijk te verankeren. Met het project actualisatie bestemmingsplannen en de daaruit voortvloeiende handhavingstrajecten wordt daarop vooruitgelopen. Standaard vindt bij de voorbereiding van een planherziening in het kader van deze actualisatie een inventarisatie plaats van het plangebied. Deze inventarisatie, gebaseerd op de beschikbare actuele gegevensbestanden en gegevens van opnames ter plaatse, vormt het startpunt voor handhavingactiviteiten op het gebied van de ruimtelijke en bouwregelgeving alsmede op het gebied van de milieu- en brandveiligheid-regelgeving. Met de gebiedsinventarisatie wordt dus nieuw werk gegenereerd, namelijk milieuvergunningen- en brandveiligheidscontroles en ook een actieve controle op situaties die strijdig zijn met de ruimtelijke regelgeving en bouwregelgeving. De planning van deze handhavingactiviteiten wordt afgestemd op de planning voor de actualisatie van bestemmingsplannen om vervolgens te kunnen worden opgenomen in de gemeentebrede handhavingprogramma's.

In de uitgangspunten van het gemeentelijke handhavingsbeleid is bepaald, dat handhaving elke handeling van de gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Overtredingen die in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen worden geconstateerd, worden conform de bestaande handhavingprotocollen behandeld. De handhavingprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd.

Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancycclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van Eindhoven beter gewaarborgd worden voor de toekomst.

7.2 Handhaving voorliggend plan

Leidend motief bij de toekenning van de bestemmingen is het antwoord op de vraag of de desbetreffende functie ter plaatse in ruimtelijk opzicht acceptabel is (ongeacht of een en ander in overeenstemming is met de voorgaande (nu nog vigerende) bestemmingsplannen en/of een en ander functioneert in overeenstemming met andere regelgeving, bijvoorbeeld milieuwetgeving, winkelsluitingswet, bouwverordening, algemene plaatselijk verordening etc.) Er zal dus in een aantal gevallen sprake kunnen zijn van het met het voorliggende plan legaliseren van situaties die niet conform de nu nog geldende bestemmingsplannen zijn, maar uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. Dit zal betekenen dat in deze situaties te zijner tijd niet meer zal kunnen worden opgetreden op basis van het voorliggende bestemmingsplan. Opgemerkt kan worden dat het in nagenoeg alle gevallen bedrijven betreft waarvan het bestaan bij de gemeente bekend is. De plicht tot handhaving van andere regelgeving (bijvoorbeeld milieuwetgeving) ter zake blijft uiteraard onverkort van kracht.

Er is in het voorliggende plan slechts aandacht voor handhaving in geval van het met dit bestemmingsplan wegbestemmen van momenteel bestaande functies, dus als er sprake is van het om redenen van een de goede ruimtelijke ordening toekennen van een bestemming die niet conform de bestaande situatie is. Dergelijke gevallen doen zich – voorzover uit onderzoek gebleken – met het voorliggende plan niet voor.

Wel zal aan de bedrijven die blijkens de in het voorgaande onder 4.2 ("Leefomgeving en bedrijvigheid") vermelde specifieke onderzoeken naar de milieusituaties ter plaatse in aanmerking komen voor een vrijstelling ex artikel 3.5.3. - zonodig onder voorwaarden - een vrijstelling moeten worden verleend.

8 Financiële aspecten

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zwaanstraat - Strijp T 2006" is een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt geconsolideerd en geen ontwikkelingen zijn voorzien die in Financiële zin consequenties hebben voor de gemeente.

Financiële uitvoerbaarheid van de afzonderlijke projecten is verantwoord bij de besluitvorming omtrent die projecten.

Het regulier beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de daarbij behorende kwaliteitsverbeteringen wordt bekostigd via de jaarlijkse onderhoudsbudgetten.

9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Het voorontwerp bestemmingsplan is bij brief van 23 oktober 2006 op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 voorgelegd aan de aangewezen overleginstanties. Naast deze overleginstanties is het voorontwerp tevens om commentaar gezonden naar andere instanties. In het onderstaande zijn de reacties samengevat en is in de laatste kolom de reactie van het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Naam	Inspraakreactie (samengevat)	Reactie burgemeester en wethouders
------	------------------------------	------------------------------------

Provincie Noord-Brabant Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch d.d. 8 februari 2007	<u>Externe veiligheid</u> <u>Bedrijvigheid (Cat. II)</u> In artikel 1 'Begripsbepalingen' worden risicovolle inrichtingen gedefinieerd als inrichtingen die onder het Bevi vallen en AmvB-inrichtingen waarvoor o.g.v. artikel 8.40 Wm afstandseisen gelden. In paragraaf 4.5 worden vijf risicovolle inrichtingen binnen het plangebied beschreven. Uit het Risico Register Gevaarlijke Stoffen valt op te maken dat deze inrichtingen niet vallen onder het Bevi of artikel 8.40 Wm. Het toetsingskader is dus niet van toepassing op deze bedrijven. Overwogen kan worden de definitie van risicovolle inrichtingen zodanig te wijzigen dat deze inrichtingen ook als risicovolle bedrijven kunnen worden aangemerkt. Binnen het plangebied zijn volgens de risicokaart een aantal kwetsbare objecten gelegen. Het bestemmingsplan maakt geen melding van deze objecten. Het is noodzakelijk dat deze kwetsbare objecten in de paragraaf Externe Veiligheid in beeld worden gebracht. Er blijkt in ieder geval bij de WKC een knelpunt te bestaan wat betreft het plaatsgebonden risico, gelet op de ligging van een kwetsbaar object binnen de PR10-6 contour. Voor de andere bedrijven moeten de risico's en kwetsbare objecten beter in beeld worden gebracht. Over het groepsrisico valt op grond van de beschikbare informatie geen uitspraak te doen, behalve voor de WKC, waarvoor is aangetoond dat er geen probleem is.	Het voorstel wordt overgenomen. De definitie van risicovolle inrichtingen wordt aangepast. Volgens de risicokaart van de provincie liggen in het plangebied twee kwetsbare objecten. Allereerst Draka Comteq Plasma. Volgens de risicokaart zou dit een kantoor zijn. Echter dit is een bedrijf waar ondergeschikte kantooractiviteiten plaatsvinden. Het gaat dus niet om een zelfstandig kantoor en het object kan dan ook niet als kwetsbaar object worden aangemerkt. Daarnaast ligt er volgens de risicokaart een tehuis aan de Zwaanstraat. Echter op deze locatie ligt Morgan electro Ceramics. Ook dit is een bedrijf en dus geen kwetsbaar object. Ook bij de WKC is geen sprake van een knelpunt. Binnen de PR10-6 contour liggen geen kwetsbare objecten. De PR10-6 contour gaat slechts over een trappenhuis van een nabijgelegen beperkt kwetsbaar object. De enige kwetsbare objecten in het plangebied zijn de woningen aan de Bezuidenhoutseweg. Deze zijn in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming woondoeleinden. De risicovolle inrichtingen waarvan de PR10-6 contour tot over de bestemmingsgrens van de bestemming bedrijfsdoeleinden strekt, zijn op de plankaart opgenomen. Daarnaast liggen er in het plangebied twee bedrijven waarvan de PR10-6 contour binnen de bestemmingsgrens van de bestemming bedrijfsdoeleinden valt. In de toelichting wordt een kaartje opgenomen waarop ook deze contouren staan. Bedrijventerrein Zwaanstraat is een bestaand bedrijventerrein. Het bestemmingsplan betreft een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Er zijn binnen het plangebied géén concrete nieuwe ontwikkelingen voorzien. In het bestemmingsplan is de bestaande bebouwing en het gebruik van deze bebouwing vastgelegd. Het bouwvlak is zodanig gelegd dat enige uitbreiding van de bedrijven mogelijk is. De mogelijkheid tot het toenemen van de populatie in het plangebied, en daarmee het groepsrisico, wordt op deze manier beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien zijn zowel op basis van het vigerende bestemmingsplan als op basis van onderhavig bestemmingsplan nieuwe risicovolle inrichtingen toegestaan. Echter, met dien verstande dat op basis van onderhavig bestemmingsplan risicovolle inrichtingen slechts onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Ook dit betekent dat in de nieuwe situatie de mogelijkheid tot een eventuele toename van het groepsrisico veel meer wordt ingeperkt dan momenteel het geval is. Behoudens de strook woningen aan de Bezuidenhoutseweg, liggen er in het plangebied geen woningen of dienstwoningen. Deze zijn ook niet toegestaan. Ook zelfstandige kantooractiviteiten
--	---	--

Implementatie van het Bevi voor toekomstige ontwikkelingen inzake risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten zijn op een goede manier in het plan geregeld. <u>Railtransport</u> De spoorlijn Eindhoven – Tilburg/ 's-Hertogenbosch is een risicobron voor het plangebied. In het voorontwerp wordt verwezen naar het rapport van adviesbureau Save uit mei 2003. Het is de directie niet duidelijk of de studie van Save voldoet aan de eisen die in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van 2004 voldoet. Bovendien is voor Strijp S een veel recentere studie verricht door TNO. De directie verwacht in het vastgesteld plan een rapport toegevoegd dat de risico's door vervoer van gevaarlijke stoffen inzichtelijk maakt conform de systematiek uit de circulaire van 2004 (Cat. II). Op grond hiervan moet beoordeeld worden of het plan ontwikkelingen toelaat die kunnen leiden tot een grotere populatie in het invloedsgebied en daarmee tot een hoger groepsrisico. In dat geval moet deze toename in het plan worden verantwoord. De Regionale Brandweer dient dan om advies te worden verzocht (Cat. III). <u>Wegtransport</u> Uit de risicostudie 'Transport gevaarlijke stoffen door de gemeente Eindhoven' van Royal Haskoning, september 2006, blijken geen knelpunten rond het plangebied. De studie is niet beschikbaar voor verificatie, maar gezien de aard van de omliggende wegen is de conclusie aannemelijk. <u>Buisleidingen</u> De Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is het juridische kader voor de beoordeling van het vervoer van aardgas door buisleidingen. De WKC wordt bevoorraadt met een 40 bar aardgasleiding. Indien deze leiding zich in het plangebied bevindt, is het wenselijk dat deze in het plan inzichtelijk wordt gemaakt. Ook omdat rond deze leiding o.g.v. de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen beperkingen gelden aan de bebouwing (Cat. II). <i>Milieu-aspecten</i> Ten aanzien van industrielawaai is het noodzakelijk dat op de plankaart de omvang van het gezoneerde gebied van de WKC is aangegeven. De omvang hiervan moet in overeenstemming zijn met de geldende milieuvergunning van de WKC (Cat. II). De paragraaf luchtkwaliteit (lokaal verkeer) is	alsmede voorzieningen die niet gerelateerd zijn aan het bedrijventerrein zijn niet toegestaan. Gelet op bovenstaande zal de toename van het groepsrisico dus zeer beperkt zijn en in ieder geval beperkter dan volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Ter kennisgeving aangenomen. De risico's zijn bepaald op basis van de vervoersprognose van Prorail van 2003. Daaruit blijkt dat een afname te verwachten is van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Brabant spoor (o.a. de spoorlijn Eindhoven – Tilburg/'s-Hertogenbosch) in verband met de ingebruikname van de Betuweroute. Ook de Ketenstudies van het kabinet laten een afname van het vervoer van gevaarlijke stoffen zien. Bij het huidige vervoer ligt de PR10-6 op maximaal 26 meter vanuit het hart van het buitenste spoor (TNO risico-studie voor Strijp S). Deze zal, gelet op de toekomstverwachtingen van zowel Prorail als het kabinet, afnemen. De bedrijven liggen ruimschoots buiten die 26 meter. Er is dus geen sprake van een knelpunt. Ook het Groepsrisico zal verder afnemen. Zoals hierboven beschreven is, is het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan zodanig gelegd dat enige uitbreiding van de bedrijven is toegestaan. Daarmee wordt de mogelijkheid tot het toenemen van de populatie in het plangebied veel meer beperkt dan tot nu toe het geval was onder vigeur van het huidige bestemmingsplan. Bovendien zal, in verband met de ingebruikname van de Betuweroute, het vervoer van gevaarlijk stoffen afnemen. Een eventuele toename van het groepsrisico als gevolg van een eventuele uitbreiding van bedrijven staat ondergeschikt aan de afname van het groepsrisico als gevolg van de verwachte afname van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ter kennisgeving aangenomen. De ligging van de aardgastransportleiding is inmiddels bekend en op de plankaart opgenomen. Gelet op de leidinggegevens dient, op basis van de VROM-circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" een veiligheidsafstand van 14 meter te worden aangehouden. Op de plankaart is de zone van de WKC opgenomen. Deze zone is in overeenstemming met de milieuvergunning. Daarnaast zal ook de ligging van de WKC op de plankaart worden aangegeven. De paragraaf is aangepast.
---	---

	gebaseerd op de berekening met het CAR II-model, versie 4.0. Inmiddels is de versie 5.1 beschikbaar. De directie verzoekt de paragraaf, inclusief de conclusie, hierop aan te passen (Cat. II). In het vastgestelde plan moet worden aangegeven op welke wijze overleg is gevoerd met de waterbeheerder(s) (Cat. II). <i>Cultuurhistorie</i> De directie geeft in overweging om de historische bouwkundige waarden van de bebouwing in het plangebied nader in beeld te brengen en waar nodig te beschermen (Cat. II). <i>Overig</i> Op pagina 26 van de toelichting wordt aangegeven dat productiegebonden detailhandel zonder meer is toegelaten. Echter, in artikel 3.5.3.b is hiervoor een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. De directie heeft er geen bezwaar tegen om de productiegebonden detailhandel zonder meer toe te staan (Cat. III). In de nieuwe Wro wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de DURP-standaarden 2006. Onderdeel hiervan is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De directie adviseert met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen (Cat. III).	Waterschap De Dommel heeft bij brief van 4 januari 2007 ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan. De bebouwing heeft geen formele status van monument. Derhalve is in het bestemmingsplan geen extra bescherming voor de bebouwing opgenomen. Wel is bij het leggen van het bouwvlak rekening gehouden met de noordzuid gerichte ligging van de bebouwing. De voorschriften worden aangepast zodat productiegebonden detailhandel zonder meer is toegestaan. De Taskforce actualisatie bestemmingsplannen van de gemeente Eindhoven heeft de opdracht gekregen alle verouderde en globale bestemmingsplannen van het stedelijk gebied van Eindhoven te actualiseren en tevens te digitaliseren. Dit gebeurt volgens één heldere systematiek. Daarbij wordt zoveel mogelijk ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. De laatste bestemmingsplannen zullen op dezelfde manier worden vervaardigd.
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel d.d. 04-01-07	Het waterschap stemt in met het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Zwaanstraat 2006.	Ter kennisgeving aangenomen.
Rijkswaterstaat Postbus 90157 5200 MJ 's-Hertogenbosch d.d. 26-10-06	Beleidsmatige opmerkingen worden via de PPC ingebracht. Opmerkingen i.v.m. beheer, onderhoud en aanleg van rijksinfrastructuur worden separaat met de gemeente afgehandeld. Mochten er dergelijke belangen in het plan voorkomen dan zal rijkswaterstaat daaromtrent binnenkort een reactie toezenden.	Rijkswaterstaat heeft geen nadere reactie met opmerkingen i.v.m. beheer, onderhoud en aanleg van rijksinfrastructuur verzonden. Er wordt van uitgegaan dat dergelijke belangen niet in het plan voorkomen.
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven Postbus 985 5600 AZ Eindhoven d.d. 23-10-06	Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven heeft geen opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Zwaanstraat 2006.	Ter kennisgeving aangenomen.
PPC Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's Hertogenbosch d.d. 12-03-07	De PPC heeft het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Zwaanstraat behandeld in de vergadering 28 februari 2007 behandeld en adviseert overeenkomstig het advies van de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.	Ten aanzien van deze reactie zij verwezen naar het ingenomen standpunt ten aanzien van de reactie van Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.

9.2 Overig overleg

Naam	Inspraakreactie (samengevat)	Reactie burgemeester en wethouders
------	------------------------------	------------------------------------

Nederlandse Gasunie N.V. Postbus 444 2740 AK Waddinxveen	In het plangebied ligt een gastransportleiding van de Gasunie. Tot voor kort gaf de Gasunie een advies omtrent de aan te houden veiligheidsafstanden gebaseerd op de Circulaire "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" van VROM uit 1984. Inmiddels is het ministerie van VROM bezig het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voorkomen die afwijken van de circulaire uit 1984. De Gasunie geeft bij de brief de leidinggegevens door en verzoekt om het RIVM te raadplegen omtrent de aan te houden afstanden.	Ten aanzien van aardgastransportleidingen zijn nog geen nieuwe aan te houden afstanden bekend. Derhalve wordt teruggevallen op de VROM-circulaire "zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen". Gelet op de leidinggegevens dient op basis van de circulaire een veiligheidsafstand van 14 meter te worden aangehouden. De aardgastransportleiding, inclusief de veiligheidsafstand is op de plankaart opgenomen.
---	--	--

9.3 Inspraak

Naam	Inspraakreactie (samengevat)	Reactie burgemeester en wethouders
Draka Postbus 1442 5602 BK Eindhoven d.d. 04-12-06	Inspreker geeft aan dat de tenaamstelling van het bedrijf onjuist is en dat deze moet zijn Draka Comteq Fibre BV. Daarnaast komt de situatietekening niet overeen met de bestaande bebouwing op het terrein. Op de plankaart ontbreken de twee laatste uitbreidingen: het magazijn- en kantoorgebouw (ref. 1998/0471) en de glasvezelfabriek (ref. 00/1173). Ook het reeds in aanbouw zijnde opslag-/distributiegebouw (ref. 06/0877) staat niet op de plankaart.	De tenaamstelling is aangepast. De situatie is nogmaals goed bekeken. De plankaart is aangepast.
Cleton & Com Namens Amvest Projectontwikkeling Postbus 23377 3001 KJ Rotterdam d.d. 06-12-06	<u>Geluid</u> Amvest is betrokken bij de ontwikkelingen van het aangrenzende gebied Strijp R. De Wet geluidhinder gaat uit van zonering van het hele industrieterrein en niet van uitsluitend een op dat terrein gevestigde zoneringplichtige inrichting. In het voorontwerp is alleen de geluidszone van de WKC opgenomen, deze contour valt buiten het plangebied Strijp R. Echter wanneer het gehele terrein gezoneerd gaat worden, dan kan de contour wel over het plangebied Strijp R vallen. Dit houdt in dat dan getoetst moet worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. <u>Externe veiligheid</u> Voorheen lagen er aanzienlijke contouren van bedrijven op Strijp T over het gebied van Strijp R. Gevraagd wordt of deze in het kader van het nieuwe plan daadwerkelijk zullen verdwijnen.	Op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder is het verplicht om een zone vast te stellen rondom een industrieterrein, wanneer op dit industrieterrein nieuwe geluidszoneringplichtige inrichtingen zijn toegestaan (zie ook de MvT). Het bestemmingsplan bedrijventerrein Zwaanstraat laat geen nieuwe geluidszoneringplichtige bedrijven toe. Derhalve wordt bij het bestemmingsplan geen nieuwe geluidszone vastgesteld. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de meest actuele situatie. Contouren (PR10-6) die binnen de bestemmingsgrens van bedrijfsdoeleinden vallen, worden niet op de kaart opgenomen. Contouren die over deze grens heen strekken worden op de plankaart opgenomen. In het plangebied van bedrijventerrein Zwaanstraat liggen 3 bedrijven waarvan de contour tot over de bestemmingsgrens strekt. Het gaat daarbij om Philips Air Liquide, de Warmtekrachtcentrale en Draka Comteq Fibre BV. Door aanpassingen in het bedrijf kunnen contouren worden verkleind. Zo had de PR10-6 van Draka Comteq Fibre BV voorheen een straal van 109 meter. Doordat de opslag van gassen veiliger is gemaakt, is de straal verkleind naar 53 meter. Daarmee is de PR10-6 verkleind.