

Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Stationsplein Zuid (District E)

Inleiding

Op 13 juni 2017 heeft het college van B&W besloten om AMVEST Woningen-Nova Projectontwikkeling B.V (hierna te noemen Amvest) aan te wijzen als winnaar van de Tender voor de ontwikkeling Stationsomgeving Zuidplein. Uw raad is hierover geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

De plannen zijn door Amvest inmiddels uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Hiermee is het plan op een dusdanig uitwerkingsniveau dat een start is gemaakt met het bestemmingsplantraject. In september 2019 is het voorontwerp bestemmingsplan aan de vooroverleg instanties verzonden. Eind oktober zijn alle reacties hierop binnen gekomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Met deze raadsinformatiebrief wordt uw raad geïnformeerd over de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en de ter inzagelegging hiervan.

- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Coalitieafspraken
- Motie/amendement/toezegging
- Anders, namelijk

Besluit van college van burgemeester en wethouders

1. Beslissen dat voor het bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District- E) geen milieueffectrapport moet worden gemaakt.
2. Instemmen met ontwerpbestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E);
3. Instemmen met het voornemen om hogere waarden geluid vast te stellen;
4. De raad vooraf aan de vaststelling van het bestemmingsplan te informeren over het voorstel om het groepsrisico te verhogen.

Argumenten/kanttekeningen

1.1 De drempelwaarden voor een mer-procedure worden niet overschreden en er zijn geen significant negatieve milieueffecten

In het Besluit mer is opgenomen in welke gevallen een mer-procedure van toepassing is. In dit geval worden maximaal 510 woningen en 15.500m² bvo commerciële functies toegevoegd. Weliswaar wordt de drempelwaarde uit het Besluit mer niet gehaald, maar er heeft wel een beoordeling of een milieueffectrapportage nodig is plaatsgevonden.



Hieruit blijkt dat er geen sprake is van dusdanige effecten dat een mer-procedure aan de orde is.

Onderdeel van deze beoordeling is tevens het aspect stikstofdepositie. Uit de beoordeling van de milieueffecten blijkt dat er in de gebruiksfase en realisatiefase geen negatieve milieueffecten te verwachten zijn en een milieueffectrapportage niet nodig is.

2.1 Het college wordt op de hoogte gebracht van de inhoud en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is opgesteld om het project District E, een ondergrondse parkeergarage en drie (woon/werk)torens op de huidige VVV-locatie, te kunnen realiseren. Het besluit tot instemmen met het ontwerp van het bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E) heeft geen juridische grondslag of noodzaak. Door middel van dit besluit wordt bewerkstelligd dat het college op de hoogte wordt gebracht van de formele start van de procedure voor het bestemmingsplan.

3.1. De woningen gelegen aan de spoorzijde voldoen niet aan de voorkeursgrenswaarde geluid

Op de huidige VVV-locatie, ten behoeve van het project District E, worden maximaal 510 woningen toegevoegd. Bij het spoor is sprake van een geluidszone. Hierdoor voldoen de woningen die gelegen zijn binnen deze geluidszone niet aan de voorkeursgrenswaarden. De woningen voldoen wel aan de maximale ontheffingswaarde. Dat betekent dat er hogere waarden voor geluid moeten worden verleend. Het college is hiervoor het bevoegd gezag. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd.

4.1 Verhoging van het groepsrisico is aan de orde

Binnen de gemeente wordt gewerkt aan een ruimtelijke invulling van de spoorzone. District E is, naast Strijp-S, de eerste grote ontwikkeling binnen deze spoorzone. In 2017 is door de gemeente de tender uitgeschreven om te komen tot een ontwikkeling op de VVV-locatie. Amvest heeft deze tender gewonnen met haar inschrijving District E.

Het project kent een ruim programma (groot volume) met een grote diversiteit aan functies. Alle ontwikkelingen binnen de spoorzone, dus ook District E, geven een spanningsveld op het gebied van externe veiligheid. De Brabantroute (spoor) wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zal ook zo blijven, het Rijk wil het vervoer zelfs intensiveren. Daarnaast staan we voor een forse woningbouwopgave. Deze woningbouwopgave zal vooral plaatsvinden in stedelijk gebied en daarmee ook in de spoorzone.

Met de ontwikkeling van het project District E én het huidig wettelijk toegestane vervoer van gevaarlijke stoffen stijgt het groepsrisico op deze locatie van 2,6 maal de oriëntatiewaarde naar 9,2 maal de oriëntatiewaarde. Dit is een forse stijging van het groepsrisico. Met een verdere verdichting langs het spoor, op basis van alle geplande ontwikkelingen in dit gebied, (waaronder de gezamenlijke XL-opgave met rijk en provincie) zal dit groepsrisico nog verder stijgen in de toekomst.

Kanttekeningen

2.1 De Collonade is niet opgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan

Amvest heeft in haar inschrijving een Tinkerstreet opgenomen aan de noordzijde van het bouwplan. Aan deze Tinkerstreet liggen aan de zuidzijde onder andere tinkerspaces/ateliers en horecaruimtes in de plinten van de te realiseren torens en aan de noordzijde



tinkerspaces in de bestaande Collonade. De Collonade bestaat uit een aantal kleine bestaande ruimtes onder het spoor, in eigendom van NS.

Amvest en gemeente zijn in gesprek met NS over de ontwikkelmogelijkheden van deze Collonade. Op dit moment komt het te vroeg om hiervoor al een planologisch kader op te stellen. Dit onderdeel zal later, zodra partijen een ontwikkel- en inrichtingsplan hebben, in een aparte planologische procedure mogelijk worden gemaakt.

De veiligheid en aantrekkelijkheid van de Tinkerstreet wordt op dit moment voldoende geborgd door de ruimtelijke invulling van de plinten aan deze zijde.

2.2 Er wordt voldaan aan beleidsregels parkeren op eigen terrein

Ten tijde van de tenderuitvraag gold de Nota parkeernormen 2016. Daarbij hebben we toen aangegeven dat de te realiseren aantallen parkeervakken echter verminderd mochten worden door het bezoekers parkeren in omliggende parkeergarages op te mogen lossen. In omliggende parkeergarages is aangetoond dat nog voldoende ruimte bestaat voor extra bezoekers.

Inmiddels heeft Amvest in haar bouwplan (kelder) een capaciteit van 120 plaatsen beschikbaar.

In de nieuwe huidige Nota Parkeernormen is opgenomen dat uitbreiding van parkeren in en rond het centrum bij groei van behoefte niet gewenst is. Amvest vindt het niet reëel dat de gemeente nieuwe 'spelregels' introduceert. Gelet op het feit dat in hun huidige plannen het totaal aantal parkeerplaatsen al minder is dan het ten tijde van de tender voorgeschreven aantal en bij de tender geen storting/betalingsregeling is voorgeschreven, is het onredelijk om met terugwerkende kracht deze eis alsnog te stellen.

4.1 Groepsrisico

Ongevallen nabij het spoor zijn niet geheel uit te sluiten. Om bij een ongeval slachtoffers zoveel als mogelijk te voorkomen, zijn maatregelen getroffen (zie bijlage). Deze maatregelen, de mondiale beweging van stedelijke verdichting (zuinig ruimtegebruik) versus stadsuitbreidingen in de bestaande groenzones, en het feit dat de rijsnelheden rondom het passeren van het station relatief laag/lager zijn, legitimeert in onze ogen dit hogere risico als er zich ter hoogte van het plangebied een calamiteit op het spoor voordoet.

Kosten en dekking

In de grondafnameovereenkomst met Amvest is afgesproken dat de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan voor rekening komen van Amvest. Ook de kosten voor het bouwrijp maken van de grond zijn voor Amvest.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van het plan District E mogelijk. De kosten die gepaard gaan met het vrijmaken van bovengrondse belemmeringen en het woonrijp maken alsmede de overige gemeentelijke apparaatskosten komen voor rekening van de gemeente en zijn opgenomen in de vastgestelde grondexploitatie Stationsgebied, deelgebied VVV-locatie (520-500). De opbrengst van de te verkopen gemeentegrond komt ten gunste van deze exploitatie.

Bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt voor een ieder ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris