



## **tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stationsplein Raadsvoorstel (District-E)**

### **Inleiding**

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de ontwikkeling District E van Amvest op de voormalige VVV-locatie gelegen naast het Centraal Station Eindhoven.

Voor de stationslocatie is aan de markt gevraagd om hier een hoogwaardig plan te ontwikkelen dat een bijdrage levert aan de kwaliteit van de binnenstad en dat voorziet in een stedelijk woonmilieu. Ontwikkelaar Amvest heeft hiervoor District E ingediend, waarbij drie hoge torens voorzien in een hoeveelheid van functies, zoals wonen, dienstverlening, congressen en hotel.

Aan de hand van het interactieplan zijn in nauw overleg met omwonenden en tal van omgevingspartijen het voorlopig ontwerp en het ontwerpbestemmingsplan voor Stationsplein Zuid (District E) tot stand gekomen. Omwonenden en het Eindhovense publiek hebben in drie grote publieksbijeenkomsten hun reacties kunnen geven op de ontwerpvoorstellen. Daarnaast is er veelvuldig overleg gevoerd met belanghebbenden en vertegenwoordigers van de organen die een adviesfunctie hebben voor inspraak en ruimtelijke plannen. In het participatieverslag (bijlage 19 van het bestemmingsplan) is een overzicht van de uitkomsten van de participatie opgenomen. Hierin staat wat is meegenomen in de plannen, wat niet en welke onderwerpen nog aan bod komen bij de uitwerking. Voor de communicatie en participatie hebben Amvest en gemeente Eindhoven nauw samengewerkt vanuit de verantwoordelijkheid van Amvest voor de gebouwen en die van de gemeente Eindhoven voor de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van een ondergrondse fietsenstalling bij het station.

Vervolgens is het bestemmingsplantraject opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 februari tot 1 april 2020 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er 20 zienswijzen ontvangen die zijn verwerkt in de nota van zienswijzen, die is bijgevoegd bij dit voorstel.

De zienswijzen hebben vooral betrekking op verkeer en parkeren en de beschreven milieu-effecten van het bestemmingsplan. Voor verkeer en parkeren geldt dat voor District E in het mobiliteitsplan rekening is gehouden met de ligging bij het NS-station, busstation en binnenstad waardoor het autobezit en de autobewegingen laag kunnen blijven.

Voor wat betreft de milieu-effecten zijn er onder andere zorgen over hittestress, windhinder en externe veiligheid. Voor hittestress geldt dat de gebouwen een bron zijn



van meer hitte, maar dat ze ook zorgen voor meer schaduw. Verder is het belangrijk dat het groenplan dat onderdeel uitmaakt van het bouwplan ook echt uitgevoerd wordt. Het bestemmingsplan is aangepast om dit te borgen.

Voor windhinder zijn uitgebreide onderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is de situering van de westtoren nog iets aangepast. Alhoewel de beleidsregel windhinder bij het ontwerpen van dit plan nog niet was vastgesteld, is deze beleidsregel inhoudelijk wel doorlopen. Er is één gedeelte waar sprake is van een matig windklimaat. Onderzoeken onderbouwen dat de ontwikkelaar alles heeft gedaan om de windhinder zoveel mogelijk te beperken. De gemeente zal bij de herinrichting van het Stationsplein inspannen om daar waar mogelijk maatregelen nemen om windhinder te beperken. Dit wil zeggen, dat als het mogelijk is binnen het programma van eisen voor het Stationsplein extra groen wordt aangeplant. Voor het overige blijft de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de oplossingen met betrekking tot windhinder ten gevolge van de nieuwe gebouwen.

Externe veiligheid is een belangrijk punt, omdat het groepsrisico toeneemt. Daarom is hiervoor ook een apart besluit van uw raad nodig (punt 2 van dit voorstel). Vanuit DistrictE worden maatregelen genomen, zoals een vloeistofgoot, om de effecten van een ongeval op het spoor zoveel mogelijk te beperken.

- Wettelijke taak  
Het behoort tot de taken van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen.
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- Onvermijdelijk

## Doelstelling

Het bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District-E) maakt de realisatie van drie woon-werktorens met ondergrondse parkeergarage mogelijk op de voormalige VVV-locatie naast het Centraal Station Eindhoven.

## Voorstel

- 1 Voor het bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District- E) vast te stellen dat geen milieu effectrapportage hoeft te worden gemaakt gelet op de m.e.r-beoordeling;
- 2 Het groepsrisico vanwege transport van gevaarlijke stoffen over het spoor aanvaardbaar te achten;
- 3 Reclamant in zijn zienswijze genoemd onder 2.13 in de nota van zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren;
- 4 De zienswijzen van *het Waterschap de Dommel* overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen gegrond te verklaren; de zienswijze van reclamanten genoemd onder 2.1, 2.4 en 2.7 in de nota van zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de overige zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;



- 5 De volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het plan aan te brengen:
  - *Artikel 3.2.4 en 4.2.3 toevoegen sublid ondergronds bouwen:*  
*Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat de bouw niet meer dan 0,5 meter opstuwing van het grondwater veroorzaakt.*
  - *Artikellid 3.3 specifieke bouwregel toevoegen:*  
*Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 3.2.1 wordt uitsluitend verleend als per gebouw wordt voorzien in een duurzame groenvoorziening met een omvang van minimaal 500m<sup>2</sup>.*
- 6 Ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
  - *Verbeelding aanpassen door het maatvoeringsvlak van de westtoren 20 centimeter te verruimen.*
  - *In de regels artikel 8.1 lid a aanpassen:*  
*De zinsnede uit artikel 8.1 lid a: 'met dien verstand dat maximaal 120 parkeerplaatsen zijn toegelaten' wordt vervangen door:*
    1. *voor de berekening van de parkeeropgave toepassing wordt gegeven aan de in de Actualisatie nota parkeernormen 2019 opgenomen mobiliteitscorrectie,*
    2. *parkeervoorzieningen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd voor:*
      - *bewoners van woningen;*
      - *bezoekers van woningen en voor gebruikers van andere functies dan woningen indien er aantoonbaar geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving zoals beschreven in de Actualisatie nota parkeernormen 2019.*
  - *In de regels een wijzigingsbevoegdheid toevoegen aan artikel 3.6 die het mogelijk maakt dat het hotel en/of de short stay (deels) kunnen worden vervangen door extra woningen tot maximaal 800 woningen.*
  - *In de bijlage van de toelichting het aangepaste onderzoek windhinder, het advies van de Veiligheidsregio, de oplegnotitie externe veiligheid en de oplegnotitie laddertoets opgenomen.*
- 7 Het bestemmingsplan Stationsplein (District-E) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80327-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 8 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 9 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.



## Argumenten

### *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 15.500m<sup>2</sup> bvo commerciële functies toegevoegd.

Weliswaar wordt de drempelwaarde uit het Besluit mer niet gehaald, maar er heeft wel een beoordeling of een milieueffectrapportage 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 Het groepsrisico neemt toe doordat er woningen worden gebouwd in de nabijheid van het spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*

Binnen de gemeente wordt gewerkt aan een ruimtelijke invulling van de spoorzone. District E is, na Strijp-S, de tweede 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 project 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, leiden tot spanning op het gebied van externe veiligheid. Om deze reden zijn er diverse maatregelen genomen om het risico zo veel mogelijk te beperken, zoals:

- tussen het spoor en de gebouwen komt een vloeistofgoot;
- de gebouwen binnen 30 meter van het spoor worden brandwerend uitgevoerd;
- de trappenhuizen zijn explosiewerend.

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 in de spoorzone.

Met de ontwikkeling van District E én het huidige 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, zal dit groepsrisico nog verder stijgen.

Voor de verantwoording van dit verhoogde groepsrisico zijn een aantal punten van belang. Dit zijn:

1. Hoogte groepsrisico (getal)
2. Noodzaak van de ontwikkeling
3. Maatregelen voor een lager groepsrisico
4. Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid



De toelichting van het bestemmingsplan en in de rapportages externe veiligheid als bijlage bij het bestemmingsplan bevatten een uitgebreide groepsrisicoverantwoording. De Veiligheidsregio heeft meegekeken naar dit plan en hierover advies uitgebracht. In het bestemmingsplan zijn de bovengenoemde maatregelen opgenomen zodat personen in de gebouwen zo veel mogelijk worden beschermd bij een calamiteit.

Voor de wijzigingsbevoegdheid om hotel en/of shortstay om te kunnen zetten naar meer woningen is een oplegnotitie gemaakt, waarbij is onderzocht wat het effect is van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Hieruit blijkt dat het groepsrisico niet hoger wordt dan in de variant met hotel en shortstay.

*3 De meeste indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.*

Van donderdag 20 februari 2020 tot en met woensdag 1 april 2020 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard.

Eén zienswijze is op 23 april 2020 ontvangen. Deze is ruim buiten de gestelde wettelijke termijn ontvangen. Voor de volledigheid is deze zienswijze opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Voor het overige zijn de zienswijzen binnen de termijn ontvangen en ontvankelijk.

*4 De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard met uitzondering van de zienswijze van het Waterschap de Dommel. Daarnaast zijn drie zienswijzen deels gegrond verklaard.*

De zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de nota van zienswijzen, ongegrond verklaard.

De enige zienswijze die leidt tot aanpassing van het juridisch deel van het bestemmingsplan is de zienswijze van het Waterschap. Zij vragen om een bepaling op te nemen om te borgen dat het grondwater niet stijgt vanwege de bouwwerkzaamheden, met name voor de ondergrondse parkeerkelder.

De zienswijzen van bewoners die in het zienswijzenrapport genoemd staan onder punt 2.1, 2.4 en 2.7 met betrekking tot het borgen van groen op het gebouw hebben geleid tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van dit groen. De kwaliteit van het totale plan wordt mede bepaald door dit groen. Vandaar dat de opmerking van deze bewoners er toe heeft geleid dat er een regel in het bestemmingsplan is opgenomen, zodat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de torens ook getoetst kan worden aan dit aspect.

*5 De raad dient de regels gewijzigd vast te stellen*

Naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap is in artikel 3 en artikel 4 een extra bouwregel opgenomen die ziet op het voorkomen van opstuwing van het grondwater.



Naar aanleiding van de zienswijze over het groen is geregeld dat de gebouwen moeten voorzien in een groenvoorziening met een omvang van minimaal 1500m<sup>2</sup>

## *6 De raad dient ambtshalve wijzigingen vast te stellen*

Het gaat om de volgende aanpassingen ter verbetering van het plan:

Van de verbeelding wordt het maatvoeringsvlak van de westtoren wordt 20 centimeter verruimd. Dit maatvoeringsvlak heeft alleen betrekking op het bovenste deel van de toren. Deze aanpassing is gemaakt om te komen tot een verdere optimalisatie van de torens in relatie tot windhinder.

In de regels is een maximum aantal parkeerplaatsen opgenomen dat is gebaseerd op het huidige voorgestelde bouwplan. Het bestemmingsplan bevat een flexibele regeling, waarbij ook een andere mix van het programma mogelijk is.

De zinsnede uit artikel 8.1 lid a: 'met dien verstand dat maximaal 120 parkeerplaatsen zijn toegelaten' wordt vervangen door:

1. voor de berekening van de parkeeropgave toepassing wordt gegeven aan de in de Nota Parkeernormen 2019 opgenomen mobiliteitscorrectie,
2. parkeervoorzieningen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd voor:
  - bewoners van woningen;
  - bezoekers van woningen en voor gebruikers van andere functies dan woningen indien er aantoonbaar geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving zoals beschreven in de Nota Parkeernormen 2019.

Een derde ambtshalve wijziging heeft betrekking op het toelaten van extra woningen. Ten gevolge van de coronacrisis is het op dit moment onzeker hoe de markt zich voor de hotelfunctie al dan niet in combinatie met short-stay zich zal gaan ontwikkelen. Het is belangrijk voor de haalbaarheid van het plan om voor deze functies een alternatieve invulling beschikbaar te hebben. Aan de regels is daarom de mogelijkheid toegevoegd dat het college het plan kan wijzigen, zodat het aantal woningen verhoogd kan worden van 510 woningen naar maximaal 800 woningen.

Tot slot zijn een aantal bijlagen vervangen of toegevoegd. Het onderzoek windhinder is aangepast. Het advies van de Veiligheidsregio is toegevoegd. Ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid zijn een oplegnotitie externe veiligheid en een oplegnotitie laddertoets opgenomen.

## *7 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld*

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website [pilot.ruimtelijkeplannen.nl](http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl) via de direct link

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80327-0301>

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.



*8 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan*

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In dit geval verkoopt de gemeente de gronden aan Amvest en is het kostenverhaal op deze manier verzekerd. De afspraken hierover zijn opgenomen in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen.

*9 De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren*

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

## **Kanttekeningen**

### *2. Groepsrisico*

Ongevallen op het spoor zijn niet uit te sluiten. Om bij een ongeval slachtoffers zoveel als mogelijk te voorkomen, zijn maatregelen getroffen. Deze maatregelen zijn echter nooit voldoende. Door District E op de huidige locatie te situeren riskeer je meer slachtoffers als zich ter hoogte van het plangebied een calamiteit voordoet op het spoor.

### *6. Wijzigingsbevoegdheid college*

Aan de regels is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, waarbij hotel en/of shortstay deels kunnen vervallen. Het is nu nog niet duidelijk of dit programma komt te vervallen. Als dit komt te vervallen kunnen er extra woningen worden gerealiseerd. Het college is bevoegd om dit wijzigingsplan vast te stellen. Het voordeel hiervan is dat een procedure sneller doorlopen kan worden en dat het de ontwikkelaar extra flexibiliteit geeft. Ook is de voorbereidingsprocedure van toepassing op het wijzigingsplan. Dat wil zeggen dat het wijzigingsplan 6 weken ter inzage ligt en dat in deze periode zienswijzen ingediend kunnen worden. Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid stemt uw raad ook in met het laten vervallen van deze programma-onderdelen en het toelaten van extra woningen op deze locatie.

## **Kosten**

De gemeente is eigenaar van de gronden. Binnen de grondexploitatie zijn de kosten voor het bestemmingsplan opgenomen. Leges worden na afloop van het vergunningentraject geïnd. Tot die tijd worden deze kosten voorgefinancierd binnen de



daartoe beschikbare middelen van de sector Ruimtelijke Expertise. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening. Tot op heden zijn hier ongeveer 250 uren mee gemoeid.

## **Communicatie**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website [www.eindhoven.nl](http://www.eindhoven.nl). In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

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

## **Planning en uitvoering**

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

## **Evaluatie**

Niet van toepassing

## **Bijlage(n)**

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan Stationsplein (District-E)
- Ingekomen zienswijzen
- Nota van zienswijzen
- Samenvatting en participatie

- De bijlagen worden meegestuurd





**EINDHOVEN**

Inboeknummer 21bst00182

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



## Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ;  
overwegende,

- dat het ontwerp-bestemmingsplan Stationsplein (District-E), met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1<sup>e</sup> lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp-bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 20 februari 2020 tot en met woensdag 1 april voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van 20 indieners een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan is ontvangen;
- dat 19 zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat 1 zienswijze buiten de gestelde termijn is ontvangen en dat indiener hiervan niet in zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard
- dat in de nota van zienswijzen deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, regels en toelichting onderschrijft;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;
- de Crisis- en herstelwet is van toepassing;

besluit:

- 1 Voor het bestemmingsplan Stationsplein Zuid (District- E) vaststellen dat geen milieu effectrapportage hoeft worden gemaakt gelet op de merbeoordeling;
- 2 Het groepsrisico vanwege transport van gevaarlijke stoffen over het spoor aanvaardbaar te achten;
- 3 Reclamant in hun zienswijze genoemd onder 2.13 in de nota van zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren;
- 4 De zienswijzen van *het Waterschap de Dommel* overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen gegrond verklaren; de zienswijze van reclamanten genoemd onder 2.1, 2.4 en 2.7 in de nota van zienswijzen gedeeltelijk gegrond verklaren en de overige zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 5 De volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het plan aan te brengen:
  - *Artikel 3.2.4 en 4.2.3 toevoegen sublid ondergronds bouwen:*



*Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat de bouw niet meer dan 0,5 meter opstuwing van het grondwater veroorzaakt.*

- *Artikellid 3.3 specifieke bouwregel toevoegen:*

*Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 3.2.1 wordt uitsluitend verleend als per gebouw wordt voorzien in een duurzame groenvoorziening met een omvang van minimaal 500m<sup>2</sup>.*

6 Ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:

- *Verbeelding aanpassen door het maatvoeringsvlak van de westtoren 20 centimeter te verruimen;*

- *In de regels artikel 8.1 lid a aanpassen:*

*De zinsnede uit artikel 8.1 lid a: 'met dien verstand dat maximaal 120 parkeerplaatsen zijn toegelaten' wordt vervangen door:*

*1. voor de berekening van de parkeeropgave toepassing wordt gegeven aan de in de Actualisatie nota parkeernormen 2019 opgenomen mobiliteitscorrectie,*

*2. parkeervoorzieningen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd voor:*

- bewoners van woningen;*
- bezoekers van woningen en voor gebruikers van andere functies dan woningen indien er aantoonbaar geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving zoals beschreven in de Actualisatie nota parkeernormen 2019.*

- *In de regels een wijzigingsbevoegdheid toevoegen aan artikel 3.6 die het mogelijk maakt dat het hotel en/of de short stay (deels) kunnen worden vervangen door extra woningen tot maximaal 800 woningen.*

- *In de bijlage van de toelichting het aangepaste onderzoek windhinder, het advies van de Veiligheidsregio, de oplegnotitie externe veiligheid en de oplegnotitie laddertoets opgenomen.*

7 Het bestemmingsplan Stationsplein (District-E) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80327-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

8 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;

9 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

, voorzitter

, griffier.