

Zienswijzennota bestemmingsplan I Gestelse Ontginning 1993 (Croy 25)

Inleiding

Het bestemmingsplan I Gestelse Ontginning 1993 (Croy 25) maakt de vestiging van Vacansoleil op het bedrijventerrein Croy mogelijk.

Vacansoleil

Vacansoleil is een gerenommeerd toeristisch bedrijf dat een sterke groei doormaakt en daardoor in de huidige bedrijfshuisvesting op Eindhoven Airport uit zijn jasje is gegroeid. Het aantal werknemers bedraagt thans 160 en zal naar verwachting groeien naar 220. Om die reden heeft Vacansoleil net over de grens in België al een hal van 1500 m² gehuurd omdat het huidige bedrijfspand op Eindhoven Airport te klein is.

Het pand dat Vacansoleil achter laat is een redelijk courant pand. Het valt dus niet onder de categorie "gedateerd kantoorpand".

Onder meer uit bedrijfseconomische overwegingen wil Vacansoleil zijn verspreid liggende vestigingen nu centraliseren. Vacansoleil had serieuze plannen om Eindhoven te gaan verlaten omdat wij geen locaties konden aanbieden die op hun bedrijfsvoering was toegesneden; namelijk huisvesting voor veel administratief personeel in combinatie met veel magazijnruimte. In dat verband zijn de toen leegstaande bedrijfspanden van Van Gansewinkel aan Croy ter sprake gekomen.

Op deze locatie kan een groot administratiegebouw worden gebouwd in combinatie met de verbouw van de bestaande opslaggebouwen en dat in de "etalage van Brainport Avenue".

Alles afwegende is ingestemd met de vestiging van Vacansoleil op het perceel aan Croy onder de voorwaarde: ten minste 40 % opslag en maximaal 60 % administratie.

Er is een bouwplan ontwikkeld dat voldoende ruimte biedt aan Vacansoleil om de komende jaren zowel de opslag als administratieve functies op een goede wijze onder te kunnen brengen.

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan is er een matig bezochte inloopmiddag geweest.

De periode tussen terinzagelegging en vaststelling van het bestemmingsplan heeft lang geduurd omdat onzeker was of de geprojecteerde bebouwing daadwerkelijk gerealiseerd zou worden. Het bestemmingsplan biedt voldoende kader, zo is thans geconcludeerd door Vacansoleil.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende de periode 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode was het voor een ieder mogelijk om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Van deze mogelijkheid is gebruikt door drie bewoners die in de omgeving van het plangebied woonachtig zijn. De zienswijzen zijn tijdig kenbaar gemaakt zodat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

1. Reclamanten woonachtig op de Bouvigne 27 en 29 hebben in een gezamenlijk schrijven van 24 juli 2011 de volgende zienswijze kenbaar gemaakt.

1.1 *Zienswijze*

Het valt niet in te zien dat Croy als meest geschikte locatie in de nabijheid van Eindhoven Airport wordt geclassificeerd, terwijl in de onmiddellijke nabijheid van Eindhoven Airport een nieuw industrieterrein wordt ontwikkeld naast de A2/N2. Op die locatie is hoogbouw veel beter op zijn plaats (betere zichtbaarheid) en is geen ontheffing en/of aanpassing van een bestemmingsplan noodzakelijk.

Reactie

Niet de gemeente heeft deze locatie als meest geschikte gekwalificeerd; dat is de constatering die Vacansoleil heeft gemaakt. Nog afgezien van het feit dat ons niet duidelijk is op welk industrieterrein appellanten doelen en waarop Vacansoleil zich zou kunnen vestigen zonder dat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, is het niet aan de gemeente om te bepalen waar een ondernemer zich moet vestigen.

Het is aan de gemeente om een oordeel te geven over het verzoek van een ondernemer/bedrijf om zich op een bepaalde locatie te mogen vestigen.

Wij hebben geconcludeerd dat het bedrijf geen of nagenoeg geen milieuhinder veroorzaakt maar wel veel ruimte nodig heeft om zijn bedrijfsactiviteiten op een goede wijze te kunnen uitvoeren.

De betreffende locatie is daartoe uit planologische overwegingen geschikt.

1.2 *Zienswijze*

In de afgelopen jaren is vaker ontheffing t.a.v. de bouwhoogtebeperking aangevraagd en verleend. Dit werkt als vrijbrief om verder invulling te geven aan de Brainport ambitie om een aaneengesloten lint van hoogbouw te realiseren langs de N2\A2.

Een hoogbouwlint zal de woonwijk Genderbeemd letterlijk in de schaduw plaatsen, het uitzicht bederven en privacyverlies veroorzaken.

Een bestemmingsplan en regelgeving waarvan regelmatig en zonder steekhoudende argumenten of slechts omwille van vage stedelijke ambities wordt afgeweken, vormt een inbreuk op het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie

Appellanten beschrijven in algemene zin hoe zij ervaren hoe de gemeente omgaat met wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening, zonder daarbij overigens concreet te worden.

In algemene zin kan in dit verband het volgende worden opgemerkt. Wanneer er verzoeken om vergunningen worden ingediend die niet in het geldende bestemmingsplan passen is het de wettelijke plicht dergelijke verzoeken op hun planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid te beoordelen.

Wanneer de uitkomst van deze toets negatief is volgt een weigering van de vergunning.

Wanneer de uitkomst van de toets positief uitvalt en het verzoek zodoende voor vergunningverlening in aanmerking komt zal de daarvoor voorgeschreven procedure worden gevolgd.

Onderdeel van een dergelijke procedure is het bieden van de mogelijkheid aan belanghebbenden om hun mening omtrent dit voornemen kenbaar te maken.

Vervolgens zullen de in het geding zijnde belangen worden gewogen en volgt besluitvorming op het verzoek om een vergunning/bestemmingsplanherziening.

Bij de beoordeling van een verzoek om planologische medewerking wordt met name ook bekeken of er sprake is van de aantasting van de privacy en ook wordt bezien of er sprake is van schaduwwerking die als niet aanvaardbaar moet worden beschouwd.

Zo nodig wordt hiertoe een bezonningsdiagram opgesteld.

Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing, in casu vanaf de geprojecteerde hoogbouw tot de woningen van appellanten van meer dan 150 meter, is noch van aantasting van privacy, noch van schaduwwerking sprake.

Aan het feit dat het uitzicht uit de woningen van appellanten verandert wordt niet een zodanig belang gehecht, zeker gelet op de feitelijke situatie en afstanden, dat dit zou moeten leiden tot de aanpassing van de toegestane hoogte.

1.3 Zienswijze

Er zijn om onduidelijke redenen geen fijnstof metingen naar PM 10 en NO₂ uitgevoerd.

Reactie

In de toelichting is verwoord dat het bestemmingsplan, blz. 25 en 26, voldoet aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit.

1.4 Zienswijze

Er wordt een bouwhoogte van 36 meter aangegeven. Door het toestaan van antenne-inrichtingen, kunst – en reclame-uitingen op het gebouw kan de gezicht- en schaduw bepalende hoogte aanmerkelijk toenemen (10 meter is toelaatbaar volgens het ontwerp)

Reactie

Voor de reactie op deze zienswijze kan verwezen worden naar de reactie onder ad 1.2.

1.5 Zienswijze

Het valt niet in te zien dat een kampeerbedrijf het ideale boegbeeld is om de Brainport ambitie kracht bij te zetten. Het is evident dat dit bedrijf niet valt in de categorie "High Tech".

Reactie

Dat het bedrijventerrein Croy aan de zogenaamde Brainport Avenue ligt impliceert niet dat er langs deze avenue alleen hightech bedrijven zijn toegestaan.

1.6 Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan wordt nergens de minimaal vereiste richtafstand tussen een gemengd gebied en een "rustige woonwijk" vermeld.

Reactie

Bij het toestaan van bedrijvigheid dient een bepaalde afstand in acht te worden genomen ten opzichte van de dichtstbijzijnde woonfunctie.

In de toelichting op het bestemmingsplan, blz. 23 en 24, is aangegeven dat het een "gemengd gebied" is en is verantwoord dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woning ruim voldoende is, afgaande op de betreffende richtlijnen.

1.7 Zienswijze

Het industrieterrein Croy is ontsloten via een enkele smalle toegangsweg (ook Croy genaamd) met veel bochten die via een kleine rotonde is aangesloten op de recent sterk versmalde Bouvigne. Bouvigne sluit weer aan op de Meerveldhovenseweg (een wijkverbindingsweg met gescheiden rijbanen). De Meerveldhovenseweg heeft een aansluiting op de A2. De capaciteit van de weg Croy en de toegang daar naartoe is volstrekt ongeschikt voor een groot (groter) aanbod van personenauto's en voor het transport met grote vrachtauto's die de rotonde en de smalle bochtige weg nauwelijks kunnen nemen. Bovendien maakt al het vrachtverkeer voor de Croy gebruik van de Bouvigne, de ontsluitingsweg voor de woonwijk, tevens de busbaan. Dit geeft dagelijks aanleiding tot filevorming die door die extra toestroom van verkeer van de 150 werknemers en het extra verkeer alleen maar zal toenemen. De zoektocht van automobilisten om deze file te omzeilen zal ongetwijfeld leiden tot extra verkeersoverlast en extra onveilige situaties voor de bewoners van de wijk Genderbeemd.

Reactie

De bedrijven rondom Croy maken onderdeel uit van industrieterrein De Hurk. Dit deel van het industrieterrein wordt ontsloten via de centraal gelegen Croy. Croy wordt aan de noordzijde ontsloten via de gebiedsontsluitingsweg Meerenakkerweg en vervolgens via de Langendijk.

Vanaf het zuiden wordt dit deel van het industrieterrein ontsloten via de Meerveldhovenseweg en een klein deel van Bouvigne.

De Meerveldhovenseweg is een gebiedsontsluitingsweg en heeft een verkeersfunctie. De Bouvigne heeft tevens een ontsluitende functie. Dat wil zeggen dat Bouvigne tot de rotonde Croy – Bouvigne een ontsluitende functie heeft voor zowel Genderbeemd als het zuidelijk deel van industrieterrein De Hurk.

Vanaf de rotonde Croy – Bouvigne mag vrachtverkeer niet via Bouvigne richting Genderbeemd rijden, aangezien hier een vrachtwagenverbod van toepassing is.

Vrachtverkeer zal daarom vanaf de rotonde Bouvigne – Croy de weg Croy moeten volgen.

Vanaf de rotonde Croy – Bouvigne richting het noorden heeft Bouvigne een wijkontsluitende functie en dit deel is recent gereconstrueerd.

Aangezien het zuidelijk deel van industrieterrein De Hurk zowel vanuit het noorden als uit het zuiden voor (vracht)verkeer ontsloten

moet worden (o.a. vanwege eventuele calamiteiten) dienen deze ontsluitingswegen hierop gedimensioneerd te worden. De rotonde Croy – Bouvigne is derhalve gedimensioneerd op de aanwezigheid van vrachtverkeer en om die reden voorzien van een voldoende brede rijloper en een breed overrijdbaar gedeelte waar opleggers van vrachtwagens gebruik kunnen maken.

Verder is Croy circa 7 meter breed en volgens de richtlijnen van het CROW dient er bij Croy een minimale rijbaanbreedte van 6 meter gehanteerd te worden. Hier wordt dus ruimschoots aan voldaan. Zowel Croy als rotonde Bouvigne – Croy zijn dan ook geschikt voor vrachtverkeer.

De voorgenomen ontwikkeling van het pand Croy 25 betreft het verbouwen van een voormalig bedrijfspand van Van Gansewinkel. Dit bedrijfspand werd in het verleden hoofdzakelijk aangedaan door vrachtverkeer.

Het aandeel vrachtverkeer zal afnemen, aangezien een deel van het voormalig bedrijfspand van Van Gansewinkel wordt verbouwd tot een functie die geen vrachtverkeer genereert.

In het nieuwe pand zullen op termijn circa 220 personeelsleden gehuisvest worden en er is geen publieksfunctie voorzien.

In het voormalig pand van Van Gansewinkel was ook personeel werkzaam, dus genereerde die functie ook een aantal verkeersbewegingen. De feitelijke verkeerstoename zal dus niet zodanig toenemen dat er een onverantwoorde situatie zal ontstaan. . Bovendien zijn de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen niet dermate hoog dat er doorstromingsproblemen worden verwacht. De route Croy – Bouvigne – Meerveldhovenseweg/Karel de Grotelaan is gedimensioneerd op de verwerking van dergelijke verkeersaantallen.

1.8 Zienswijze

De aanwezigheid van de regionale digitenne zender vormt weliswaar geen toetsingskader, het ontslaat de gemeente Eindhoven niet van haar plicht om zorg te dragen voor een veilige woon- en werkomgeving.

Zoals het instorten van de zendmast in Hoogersmilde recentelijk heeft aangetoond is het instortingsgevaar niet denkbeeldig.

Uit het oogpunt van collectieve veiligheid van vele, werknemers dient een bouwlocatie binnen valafstand van een hoge zendmast als zeer ongewenst dan wel niet - acceptabel gekwalificeerd te worden.

Reactie

Niet valt in te zien dat het deels instorten van een overigens niet

vergelijkbare mast in Hoogersmilde zich ook hier voor zou kunnen doen.

1.9 Zienswijze

De aanwezigheid van de digitennezender vormt weliswaar geen toetsingskader, het ontslaat de gemeente Eindhoven niet van haar plicht om zorg te dragen voor een gezonde woon- en werkomgeving. Het valt niet in te zien dat de gemeente voornemens is om een hoogbouwvestiging met veel kantoorruimte mogelijk te maken op een locatie in de directe nabijheid van een digitennemast. Er zijn elektromagnetische veldmetingen uitgevoerd. Om onduidelijke redenen zijn de meetresultaten uit de planologische toelichting weggelaten en blijven de resultaten onbesproken. Bovendien moet worden opgemerkt dat uit het meetrapport blijkt dat herhaaldelijk van de voorgeschreven meetduur van minimaal 6 minuten is afgeweken, hetgeen aanleiding geeft tot lagere meetwaarden.

Op de beoogde locatie zullen vele mensen gedurende vele uren per dag op een afstand van hemelsbreed 40 meter van de krachtige hoogvermogen digitennezender verblijven.

Het moet de gemeente bekend zijn dat er veel gezondheidsklachten optreden bij wijkbewoners tot op honderden meters afstand van de zendmast.

Ook moet het de gemeente bekend zijn dat de WHO onlangs de risicoclassificatie van radiofrequente straling heeft verhoogd naar "mogelijk kankerverwekkend".

De Europese raad heeft de advies-emissiewaarde verlaagd naar 0.6 V/m.

Uit bovengenoemde metingen is gebleken dat ter plaatse van de kantoren waarden tot boven 8 V/m zijn geconstateerd. Dit betekent dat het totale stralingsvermogen meer dan 170 maal hoger is dan geadviseerd door de Europese raad.

Dit leidt zonder twijfel tot een zeer hoge stralingsbelasting voor de werknemers en bezoekers van het bedrijf zoals zwangeren, kinderen en mensen met levensondersteunende hulpmiddelen kunnen niet worden uitgesloten van blootstelling aan de hoge elektromagnetische velden.

Een feilloze werking van levensondersteunende hulpmiddelen zoals pacemakers is bij de geconstateerde veldsterkten niet meer gegarandeerd. Hierdoor kunnen levensbedreigende situaties ontstaan.

Ook tijdens de bouwfase is het onvermijdelijk dat onwetende kraanmachinisten en bouwwerklui aan zeer hoge elektromagnetische

veldsterkten worden blootgesteld.

Het is de taak van de overheid om onwetende burgers en werknemers te beschermen tegen de risico's van de blootstelling aan hoge elektromagnetische veldsterkten.

Reactie

Zoals appellanten terecht stellen vormt de door de digitennezender veroorzaakte straling geen toetsingskader voor de aanvaardbaarheid van de beoogde vestiging van Vacansoleil.

Deze zienswijze is erg technisch van aard en naar het oordeel van appellant zijn de gezondheidsrisico's niet aanvaardbaar.

Overbodig om op te merken dat ook wij belang hechten aan de gezondheid tijdens de bouw en van de toekomstige gebruikers van het gebouw.

Inzake de veldsterkte merken wij het volgende op.

Wij conformeren ons, net zoals dat is gebeurd bij de vergunningverlening voor de digitennemast, aan de standpunten dienaangaande van de Gezondheidsraad en van de Raad van State.

Het volgende voorschrift is opgenomen in de vergunning voor de digitennemast: "De door de in de inrichting aanwezige zend- en antenne-installaties gezamenlijk opgewekte elektrische veldsterkte mag buiten de inrichting op plaatsen **die toegankelijk zijn voor publiek** niet hoger zijn dan 3 V/m."

Het betreft in casu geen voor publiek toegankelijk gebouw. Immers, het is geen openbaar gebouw waar iedereen zomaar vrijelijk in en uit kan lopen.

De metingen, die appellant memoreert, waren metingen in het "vrije veld". Dit om inzicht te kunnen krijgen in de hoogte van stralingsniveau in de huidige situatie op bepaalde hoogte. Dit met het oog op het zo nodig nemen van maatregelen om goede arbeidsomstandigheden te realiseren en de werking van elektronische apparatuur veilig te stellen.

Na de realisering van het pand zullen er namens Vacansoleil nieuwe metingen worden verricht om te verifiëren of voldaan wordt aan de wettelijke voorschriften.

Voor wat betreft de blootstellinglimieten voor elektromagnetische veldsterkte wordt in de regelgeving onderscheid gemaakt tussen algemeen publiek en werknemers.

De blootstellinglimieten zijn vastgesteld door ICNIRP, de International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP). Deze commissie bestaat uit een groep onafhankelijke wetenschappers. ICNIRP heeft internationale richtlijnen vastgesteld

voor de blootstelling van de mens aan elektromagnetische velden in het frequentiegebied van 0 Hz tot 300 GHz. Binnen dit gebied vallen ook de frequenties voor mobiele telecommunicatie (100 kHz tot 300 GHz). In 1999 heeft de Raad van Europa de richtlijnen van ICNIRP aanbevolen aan haar lidstaten. Nederland hanteert de richtlijnen van ICNIRP.

Frequentie	Algemeen publiek	Werknemers
10-400 MHz	28 V/m	61 V/m
900 MHz (gsm)	41 V/m	90 V/m
1800 MHz (gsm)	58 V/m	127 V/m
2100 MHz (UMTS) en hoger	61 V/m	137 V/m

Bovenstaande informatie m.b.t. blootstellinglimieten is afkomstig van de website

www.antennebureau.nl/onderwerpen/gezondheid/blootstellingslimieten+voor+elektromagnetische+velden

De veldsterkte van 3 V/m, welke wij op basis van de uitspraken van de Raad van State aan de vergunning moesten verbinden, heeft er mee te maken dat de zendmast niet meer "ruimte" nodig heeft en ook niet heeft aangevraagd. Dat betekent dus niet dat 28 V/m geen veilige waarde meer zou zijn.

Inzake de mogelijke blootstelling van personeel aan de straling van de digitennemast merken wij op dat er regelgeving is ter bescherming aan dergelijke straling. In dit verband verwijzen wij uw raad naar de site

www.arbokennisnet.nl/images/dynamic/Dossiers/Straling/D_Elektromagnetische_straling.pdf

2. Reclamant, woonachtig op de Bouvigne 21 maakt bij brief van 24 juli 2011 de volgende zienswijzen kenbaar.

2.1 Zienswijze

Het bestemmingsplan past niet in de hoogbouwvisie.

De hoogbouwvisie, die door de raad is vastgesteld in zijn vergadering van 16 december 2008, is het toetsingskader waarmee de wenselijkheid van hoogbouw kan worden bepaald.

In deze nota staat: "Het is zaak dat gebieden in de stad zich sterk van elkaar onderscheiden om daarmee die diversiteit te waarborgen.

Vanuit die visie bezien moeten duidelijke keuzes worden gemaakt over die gebieden waar hoogbouw wel of niet wordt toegestaan." Tevens staat er: "Minder potentie voor hoogbouw hebben de woonmilieus in de laagdynamische gebieden. Deze gebieden zijn ook niet gebaat bij veel hoogbouw omdat dit de leefbaarheid van de buurten niet bevordert".

In de hoogbouwvisie kiest de gemeente voor concentratie van hoogbouw.

Langs de A2 is dat het gebied rond de kruising met de Noord – Brabantlaan, en niet aan de Croy.

De hoogbouwvisie kiest ook voor het ontzien van woonmilieus. De wijk Genderbeemd is zo'n aangewezen laagdynamisch gebied.

Het ontwerpplan past daarom niet in de gemeentelijke hoogbouwvisie.

Reactie

Op het eerste oog lijkt het dat het bestemmingsplan in strijd is met de hoogbouwvisie. Wanneer de hoogbouwvisie echter integraal wordt bezien blijkt dit niet het geval te zijn.

De hoogbouwvisie kent meer doelen dan het doel waar appellant naar verwijst.

Het hoogbouwbeleid bestaat uit twee delen, te weten een quick scan van gebieden waar hoogbouw wel of niet wenselijk is en criteria waar hoogbouw aan moet voldoen.

Het doel waar appellant in zijn zienswijze naar verwijst, is het veilig stellen dat Eindhoven een stad moet blijven waar het goed en rustig wonen is. Om die reden wordt met hoogbouw in woonbuurten terughoudend omgegaan en is in beginsel alleen bij buurtcentra hoogbouw tot een beperkte hoogte mogelijk.

De locatie aan Croy betreft echter geen woongebied maar het betreft een bedrijfsterrein. Het vormt als het ware een appendix aan het bedrijventerrein De Hurk (tekening blz. 11 hoogbouwvisie)

De onderhavige locatie ligt feitelijk in een onbenoemd gebied. Het gebied maakt geen onderdeel uit van een bestaande cultuurhistorisch waardevolle hoogbouwstructuur (welke behouden moet blijven), is ook geen primair stedelijk knooppunt (waar hoogbouw wordt gestimuleerd) en het is tenslotte ook geen laagbouwmilieu (waar hoogbouw per definitie ongewenst is).

Om die reden is de locatie beschouwd op zijn aanvaardbaarheid voor een hoger element. Dit onder meer op basis van de uitgangspunten die nagestreefd worden voor de A2, te weten de nader uit te werken

integrale visie snelweglandschap, licht en kunst 'Raamwerk Brainport Avenue'.

De hoogbouwvisie heeft ook tot doel intensivering mogelijk te maken op die plekken die dynamisch van karakter zijn.

Dat heeft onder meer te maken met de noodzaak tot een intensief en zo mogelijk meervoudig grondgebruik; gelet op de ruimtenood is dit noodzakelijk en een van de uitgangspunten van de gemeente bij het opstellen van ruimtelijk beleid. Overbodig om op te merken dat dit op een verantwoorde wijze zijn beslag dient te krijgen.

De A2 zone, de Brainport Avenue, is een dergelijke (hoog)dynamische zone waar intensivering op een verantwoorde wijze kan plaatsvinden. Over het knooppunt Westcorridor A2 - zone, waar appellant in zijn zienswijze naar verwijst, geeft de hoogbouwvisie aan dat, gelet op de samenkomst van belangrijke vervoersassen en verkeersknooppunten, hier bebouwing kan komen tot een hoogte van maximaal 75 meter, de L - categorie dus.

Het kantoor van Vacansoleil ligt direct aan de A2 en valt daarmee onder de Ruimtelijke Criteria Brainport Avenue, zoals die zijn geaccordeerd door de gemeentebesturen van die gemeenten die grenzen aan de Brainport Avenue.

De Ruimtelijke Criteria Brainport Avenue stellen voor de eerste schil van het bedrijventerrein de Hurk een herstructurering voor. Vanaf de Brainport Avenue functioneert deze schil als een soort "etalage". Een sterke en markante bebouwing aan de oostrand van de Brainport Avenue geeft bovendien oriëntatie aan de reiziger. Het stedelijk zwaartepunt van de regio wordt hierdoor ook duidelijk geaccentueerd; de stad wordt als het ware voelbaar. Precieze hoogteaanduidingen worden niet gegeven, maar wel wordt vastgesteld dat de dominantie van I - park (het knooppunt bij de Noord - Brabantlaan) noodzakelijk is. I - park is geclassificeerd in de L - categorie (tot 75 meter), de M - categorie (tot 45 meter) is daarmee het absolute maximum voor dit het gebied de Hurk.

Verstedelijking en intensivering in de vorm van incidentele hoogbouw is in deze zone zodoende mogelijk, echter niet hoger dan de M - categorie, om hiermee de unieke positie van het knooppunt te respecteren en te accentueren.

2.2 *Zienswijze*

De A2 bij Eindhoven krijgt een uitstraling vergelijkbaar met die van de A2 bij Zaltbommel en Den Bosch.

Bij Den Bosch en Zaltbommel staan kilometerslang kantoorpanden die als voornaamste doel lijken te hebben om als reclamebord te

dienen. Wil Eindhoven eenzelfde uitstraling langs de A2. Appellant denkt van niet. Dit is precies waar de hoogbouwvisie over gaat; door hoogbouwlocaties zorgvuldig te kiezen en hoogbouw daar te concentreren krijgt Eindhoven smoel.

Het ontwerpplan gaat over een heel klein gebied. Het bestemmingsplan van een deel van een straat (Croy) wordt aangepast om daar een vestiging van Vacansoleil mogelijk te maken. Zou het niet beter zijn, aldus appellant, om in één keer de randvoorwaarden neer te zetten voor alle bebouwing langs de A2. Nu wordt Croy aangepast, straks de burens enz. enz. Het resultaat wordt een rommeltje.

Reactie

Hoewel het bestemmingsplan inderdaad over een beperkt gebied gaat, is het plan, zoals hierboven is aangegeven, uiteraard getoetst binnen een groter geheel.

2.3. Zienswijze

Het ontwerpplan past niet in de kantorennota.

In de kantorennota 2005 staat: "Solitaire kantoorlocaties zijn relatief steeds minder in trek bij grotere gebruikers dan multifunctionele locaties. De werknemer van tegenwoordig stelt steeds meer eisen aan de werkomgeving. Alleen een omgeving met kantoren, naast een snelweg wordt niet als aantrekkelijk ervaren" en "opmerkelijk is dat met name solitaire kantoren aan snelwegen het moeilijk hebben. In en rond Eindhoven is dit ook te zien. Er staan relatief veel kantoren leeg op Science Park, Flight Forum, De Hurk en kantoren op Eindhoven Airport".

De situatie is nu niet anders. Er is veel kantoorruimte in Eindhoven. Aan de Croy alleen al staan 2 kantoorpanden leeg: Croy 1 en Croy 9. De kantorennota pleit daarom voor concentratie van nieuwbouw in de locaties die ook in de hoogbouwvisie gekozen zijn: Land Forum en Flight Forum.

Het ontwerpplan daarentegen is precies zo'n solitaire kantoorlocatie waar de kantorennota tegen waarschuwt. Wie wil dit gebouw huren als Vacansoleil over een paar jaar de huur opzegt.

Reactie

Er is in casu geen sprake van een solitaire kantoorlocatie. Ware dit wel het geval geweest dan was er geen medewerking verleend aan de vestiging van Vacansoleil op deze locatie.

De definitie van kantoor (art. 1.17) luidt als volgt: een kantoor is een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve

werkzaamheden en werkzaamheden **die verband houden met het doen functioneren van** (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen. De kantoorfunctie is dus een zelfstandige functie.

In casu houden de administratieve werkzaamheden alleen verband met het functioneren van het **eigen** bedrijf. Het betreffen feitelijk voorbereidende werkzaamheden om daadwerkelijk tot de verhuur van tenten en stacaravans te kunnen komen.

Het bestemmingsplan kiest dan ook niet voor een bestemming **kantoor** maar voor de bestemming **bedrijf**. Bij ieder bedrijf worden administratieve werkzaamheden verricht. Dat de administratieve werkzaamheden bij dit bedrijf groter zijn dan bij de meeste bedrijven maakt dit bedrijf, gelet op de definitie van kantoor, nog geen kantoor. Om er voor zorg te dragen dat er geen solitaire kantoorvestiging kan ontstaan in de toekomst is in de regels opgenomen, art. 3.1 sub b, dat de gronden ook zijn bestemd voor een **onzelfstandig kantoor, behorende bij de bedrijfsfunctie**.

Een toetsing aan de kantorennota is dus niet aan de orde.

2.4. Zienswijze

Het industrieterrein aan de Croy is ideaal voor kleine en startende ondernemers. Kleinschalige ondernemers zijn de grootste bron van groei van werkgelegenheid. In de Croy zijn diverse ondernemingen ooit klein begonnen. Sommigen zitten daar nog.

Het is voor de werkgelegenheid in Eindhoven van groot belang dat geschikte huisvesting geboden wordt aan kleinschalige ondernemers. Het industrieterrein Croy was hiervoor bedoeld en huisvesting van dit soort bedrijven past goed in het bestaande bestemmingsplan. Op het eerste gezicht biedt de huisvesting van Vacansoleil veel nieuwe werkgelegenheid maar als je iets dieper graaft is dat effect zeer beperkt. Er komen geen nieuwe arbeidsplaatsen bij, ze verdwijnen elders en verhuizen.

Kleinschalige ondernemers creëren juist nieuwe arbeidsplaatsen. Het ontwerpplan vermindert de huisvestingsmogelijkheden voor die kleinschalige ondernemers en is daarom slecht voor de werkgelegenheid in Eindhoven.

Reactie

Appellant poneert in deze zienswijze een aantal stellingen die deels onjuist zijn en overigens ook niet feitelijk zijn onderbouwd.

Het is juist dat de bedrijfsmatige bebouwing achter de woningen van appellanten aan de Bouvigne bedoeld is voor kleinschalige bedrijven;

de woningen aan de westzijde van de Bouvigne en waarvan appellant er een bewoont waren oorspronkelijk dienstwoningen bij de achter deze woningen gelegen bedrijfsbebouwing.

De overige bedrijfsmatige bebouwing is daar nimmer met deze door appellant aangegeven doelstelling geprojecteerd.

Het is verder een onjuiste veronderstelling dat het aantal arbeidsplaatsen niet zal toenemen als gevolg van de nieuwbouw. Het tegendeel is het geval. Het aantal werknemers bij Vacansoleil zal ten opzichte van de huidige situatie nagenoeg verdubbelen (van 120 naar op termijn 250) en het gebouw is hier ook op afgestemd.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond.

I:\STB\Afdeling Stedenbouw\RUIMTELIJKE
PLANNEN\BESTEMMINGSPANNEN\80113 I Gestelse Ontginning 1993 (Croy
25)\04 Vaststelling\LG11027882.zienswijzennota.doc