

De bijeenkomst
begint om 16:00 uur,
nog even geduld
alstublieft.



De _____
_____ Wjde
Blik _____

GEVA VASTGOED
VERHUUR · BOUW · BEHEER

Strijp-T

Startbijeenkomst participatietraject



Welkom

- Welkom door Boudie Hoogedeure, Strijp-T
- Uitleg doel bijeenkomst door Theo Dohle, gespreksleider
- Toelichting Geva Vastgoed over aanleiding nieuw bestemmingsplan, Bob Goevaers
- Uitleg participatieproces Theo Dohle
- Toelichting huidige stand van zaken door Wanda Blommensteijn, BRO
- Vragenronde

Toekomstplannen Strijp-T



Doel van de participatie

- Kennis, wensen en aandachtspunten van betrokkenen in kaart brengen en gebruiken om het bestemmingsplan aan te scherpen.
- Gemeenteraad Eindhoven positief laten besluiten over bestemmingsplan.
Dat doen we door:
 - te laten zien dat er een zorgvuldig proces is gevoerd;
 - inbreng van omwonenden en andere stakeholders is verzameld;
 - waar mogelijk dit is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- Secundair: het proces als zodanig draagt bij aan een positief beeld van Strijp-T als innovatieve werklocatie.



Doelgroepen voor de participatie

Participatiedoelgroepen

- Ondernemers op Strijp-T zelf (blauwe contour)
- Omwonenden en ondernemers (lichtgroene contour)
- Overige stakeholders (erfgoedorganisaties, groen- en milieuorganisaties, gemeente etc.)

Communicatiedoelgroepen:

- Betrokken ambtenaren gemeente
- Gemeenteraadsleden en bestuur Eindhoven



Procesaanpak

0. In gesprek met een selectie van stakeholders
 1. Online bijeenkomst voor gebruikers op Strijp-T.
 2. Centrale start participatie met een website, een algemene digitale startbijeenkomst, waarbij stakeholders/omwonenden worden geïnformeerd over de planvorming en het proces.
 3. Digitale omgevingsbijeenkomst per buurt (3 in totaal). We zoomen in op thema's als bereikbaarheid, inrichting openbare ruimte, voorzieningen en duurzaamheid.
 4. Afsluiting door alle resultaten bij elkaar te brengen.
 5. Verslaglegging: participatieverslag.

Proces volledig te volgen via participatiewebsite

Alle informatie en verslagen zijn te vinden op www.strijp-t-straks.nl



Planning

Datum	Activiteit
oktober/november	0. in gesprek met stakeholders
Eind november	1. Online bijeenkomst ondernemers op Strijp-T
Begin januari 2020	2. Centrale start participatie
Januari/februari 2021	3. Digitale omgevingsbijeenkomst per buurt
Februari 2021	4. Afsluiting, resultaten presenteren
Maart 2021	5. Participatieverslag: verslaglegging

Toelichting bestemmingsplan Strijp-T

Wanda Blommensteijn



25 november 2020

- Onafhankelijk advies- en ontwerpbureau sinds 1962
- Projecten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, stedenbouw, landschap en economie



Wanda Blommensteijn

Senior adviseur omgevingsrecht

E Wanda.Blommensteijn@bro.nl

M +31(0)6 150 72 651



 Bortel (hoofdvestiging)

Boscheweg 107
5282 WV Bortel

E-mail: info@bro.nl

Telefoon: +31 (0)411 850 400

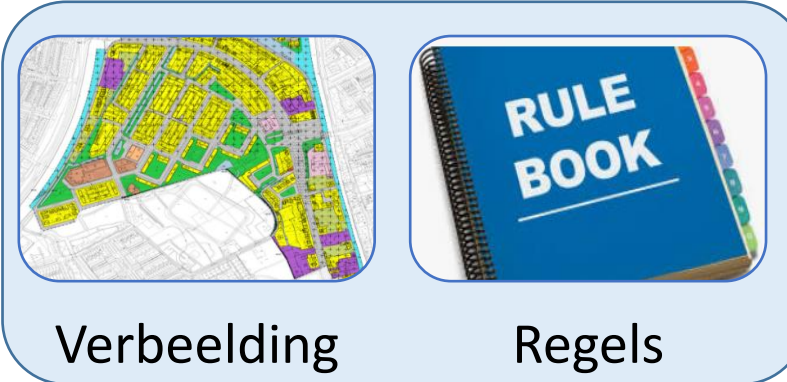
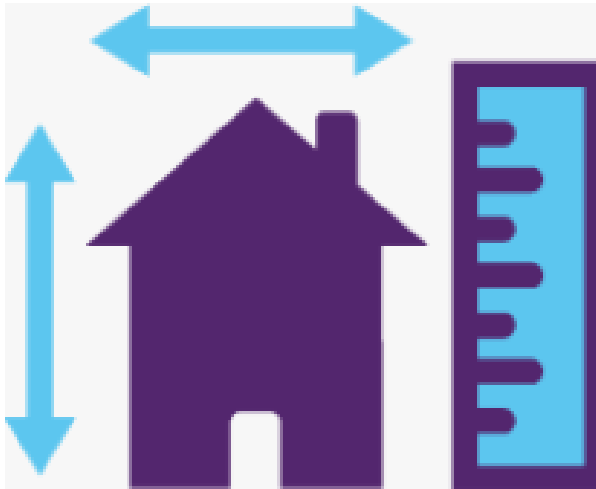
B | Я O
Ruimte | om *in* te leven



1. Wat is een bestemmingsplan?
2. Oude bestemmingsplan Strijp-T
3. Nieuwe bestemmingsplan Strijp-T
4. Uitgevoerde onderzoeken
5. Procedure



- Hoe mag je gronden en bouwwerken **gebruiken**?
- Wat mag je waar **bouwen**?
- **Beschermen** van waarden / veiligheid
- Alleen toelaten of verbieden, niets verplichten
- Gemeenteraad bevoegd



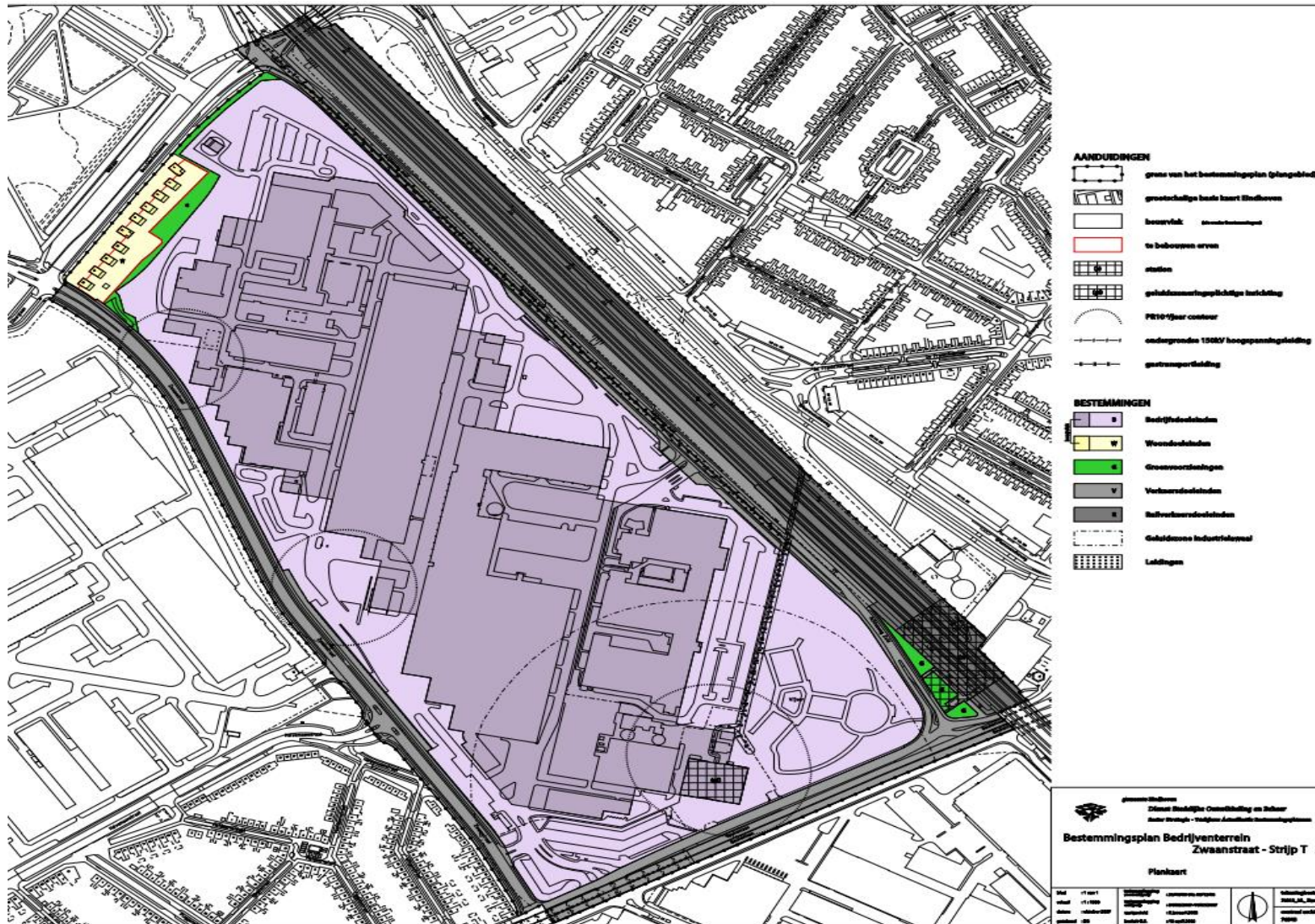
Verbeelding

Regels

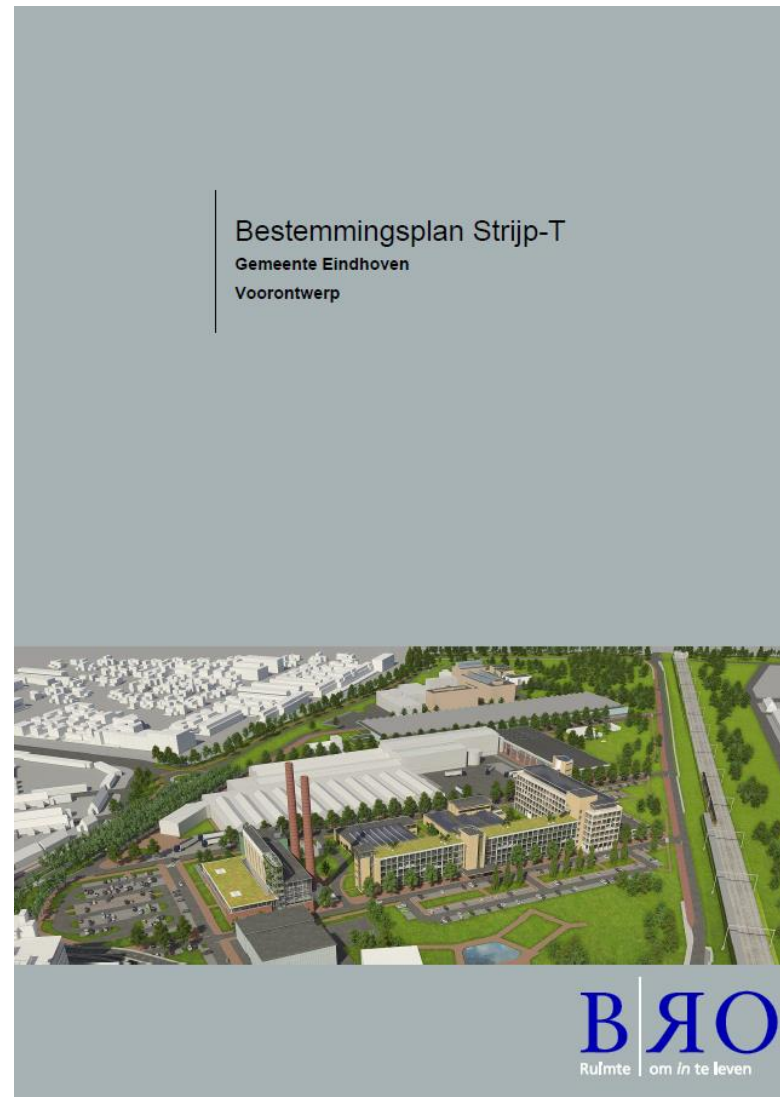


Toelichting

Onderzoek



- 14 jaar oud
- Gericht op regulier bedrijventerrein
- Zware bedrijvigheid toegestaan
- Groot bouwvlak, volledig bebouwbaar
- Make – create – innovate concept past niet (goed).



Toelichting	5	
Hoofdstuk 1 Inleiding	7	
1.1	7	
1.2	9	
1.3	10	
1.4 Crisis- en	12	
1.5 Leeswijzer	12	
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	13	
2.1 Historisch perspectief	13	
2.2 Stedenbouwkundige structuur	14	
2.3 Strijk-T naar een volgende fase ('The next step')	15	
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader	27	
3.1	27	
3.2	28	
3.3	41	
3.4 Regionaal	49	
3.5 Gemeentelijk beleid	51	
3.6 Volkshuisvesting	53	
3.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden	54	
3.8 Verkeer en parkeren	59	
3.9 Groen	63	
3.10 Detailhandel	66	
3.11 Horeca	72	
3.12 Bedrijvigheid	74	
3.13 Kantoren	76	
3.14 Kabels, leidingen en straalpaden	78	
3.15 Duurzaamheid	79	
Hoofdstuk 4 Milieuparagraaf	83	
4.1 Geur	83	
4.2	84	
4.3	88	
4.4	90	
4.5 Duurzaamheid	98	
4.6 Bodem	103	
4.7 Natuur	104	
4.8 Milieueffectrapportage	106	
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	107	
5.1 Inleiding	107	
5.3	110	
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting	113	
6.3	113	
6.4 Planregels	113	
Hoofdstuk 7 Handhaving	119	
7.1 Algemeen	119	
7.2 Financiële aspecten	121	
7.3 Beschikbare uitvoerbaarheid	123	
9.1	123	
9.2 Bekendmaking ex	123	
9.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	123	
9.4 Inspraak	123	
9.5 Zienswijzen	123	

Planbeschrijving

Toets aan beleid

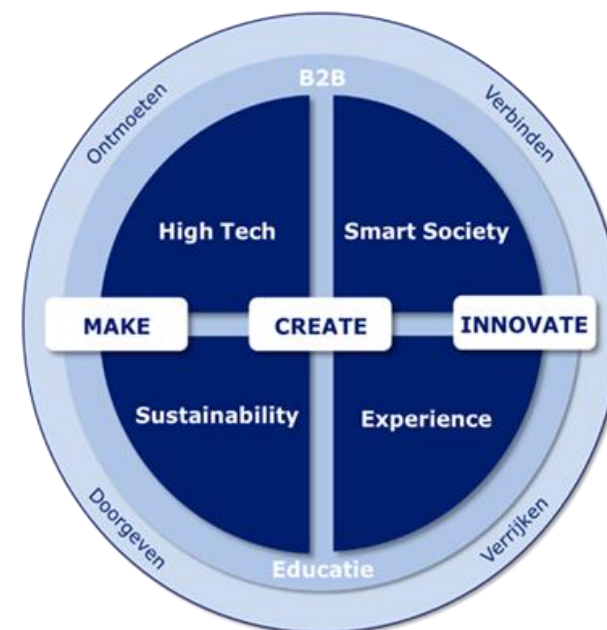
Toets aan milieuwaarden

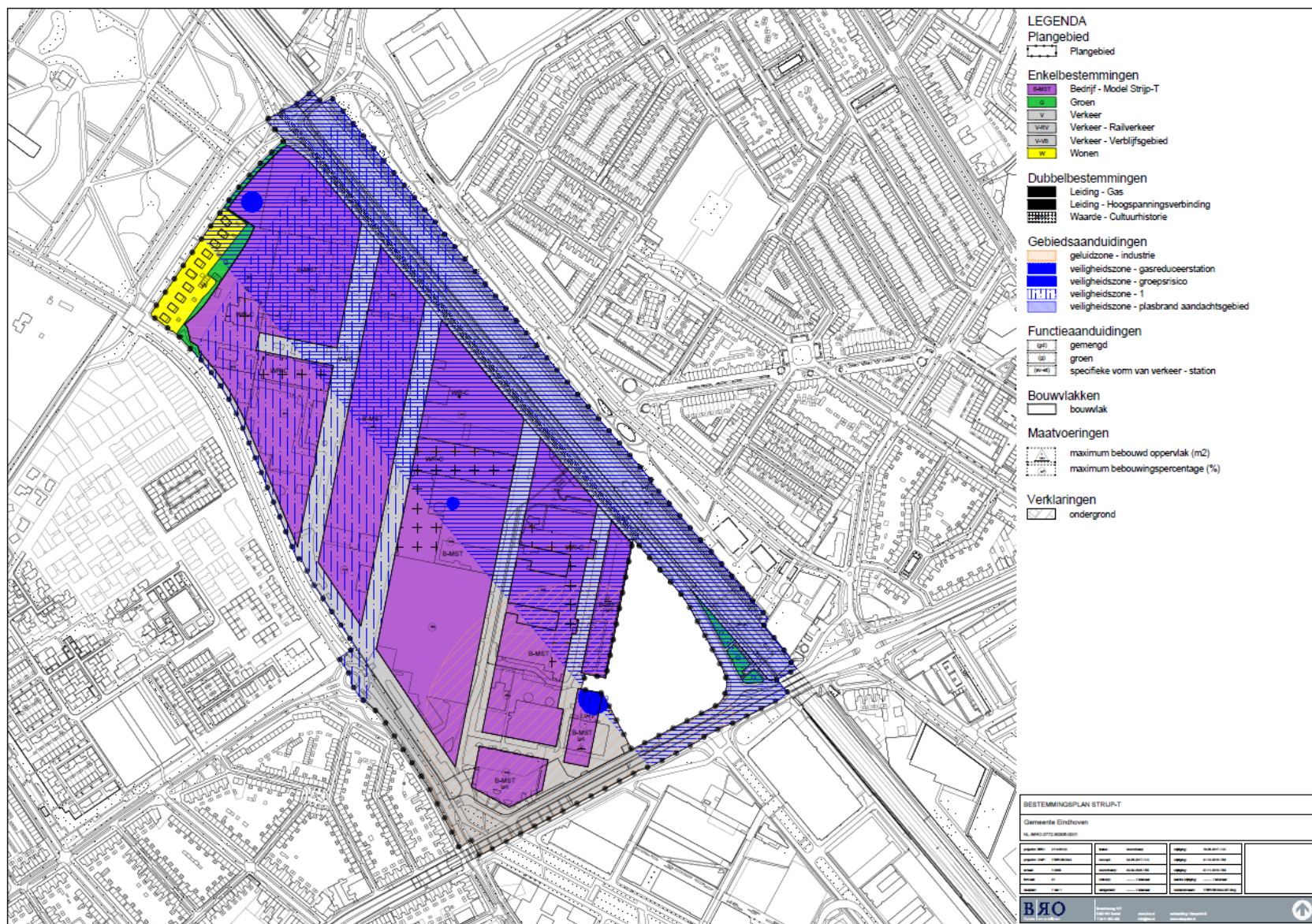
Watertoets

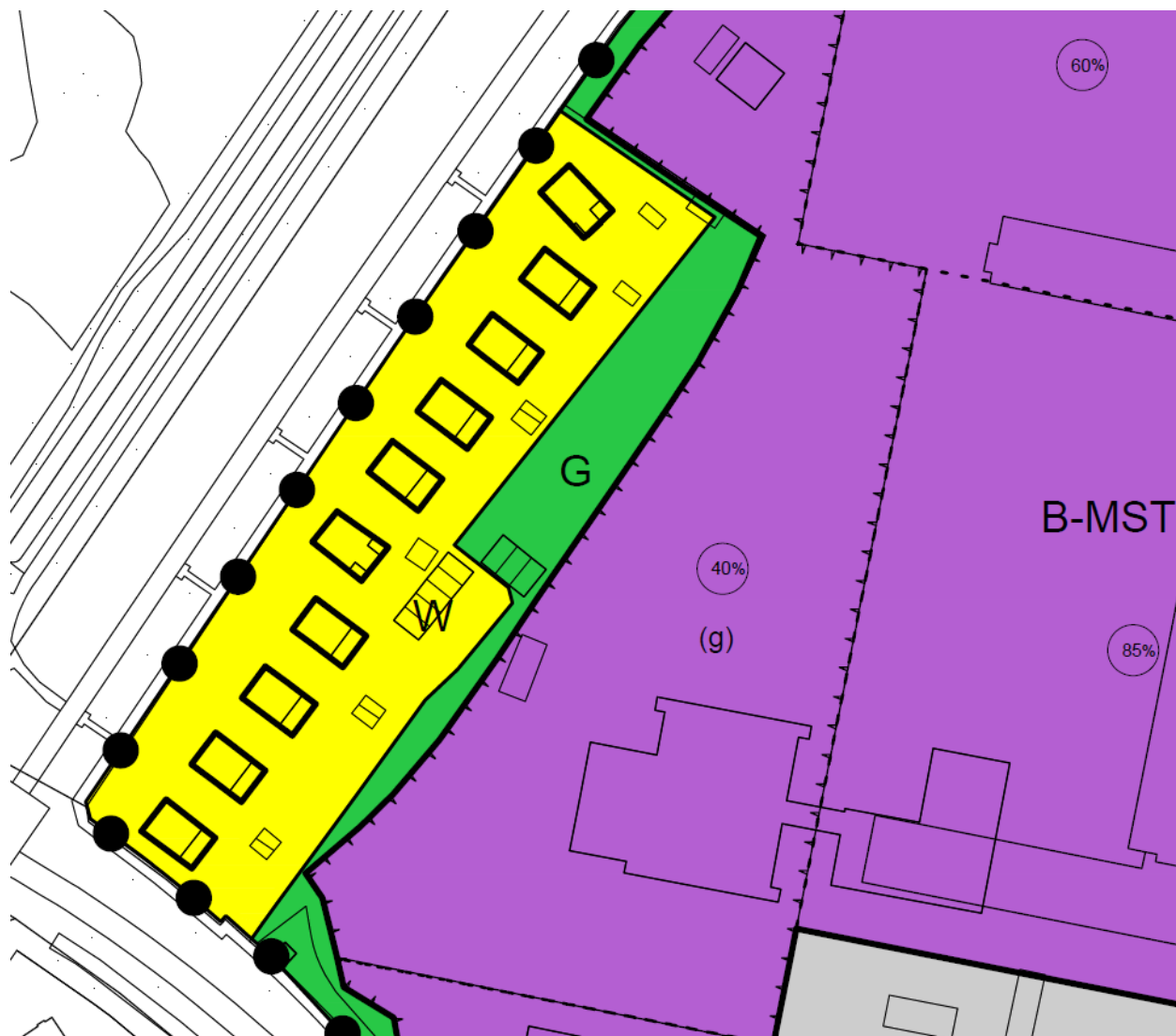
Juridische toelichting

Handhaving, financiële uitvoerbaarheid en procedure

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Bedrijf - Model Strijp-T	17
Artikel 4 Groen	25
Artikel 5 Verkeer	27
Artikel 6 Verkeer - Railverkeer	29
Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied	31
Artikel 8 Wonen	33
Artikel 9 Leiding - Gas	37
Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding	39
Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie	41
Hoofdstuk 3 Algemene regels	43
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	45
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	47
Artikel 15 Algemene wijzigingsbevoegdheid	49
Artikel 16 Overige regels	51
Artikel 17 Procedureregels	53
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	55
Artikel 18 Overangsrecht	55
Artikel 19 Slotregel	57



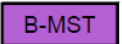
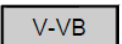
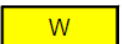




Plangebied

 Plangebied

Enkelbestemmingen

	B-MST	Bedrijf - Model Strijp-T
	G	Groen
	V	Verkeer
	V-RV	Verkeer - Railverkeer
	V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
	W	Wonen

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

	maximum bebouwd oppervlak (m2)
	maximum bebouwingspercentage (%)

Verklaringen

 ondergrond



Dubbelbestemmingen

L-G	Leiding - Gas
L-HV	Leiding - Hoogspanningsverbinding
WR-C	Waarde - Cultuurhistorie

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone - industrie
	veiligheidszone - gasreduceerstation
	veiligheidszone - groepsrisico
	veiligheidszone - 1
	veiligheidszone - plasbrand aandachtsg gebied

- Ontwikkelgericht
- Crisis- en herstelwet van toepassing → vooruitlopend op Omgevingswet
- Passend in binnenstedelijke omgeving
- Model Strijp-T: *Make – create - innovate*
- Modernisering van toegestane functies
- Voldoende ruimte voor bestaande bedrijven
- Behoud van bestaande rechten
- Ook minder zware bedrijvigheid
- Meer aandacht voor groen en parkeren
- Verbeterde afwikkeling verkeersbewegingen
- Respect voor cultuurhistorische waarden





- Externe veiligheid
- Stikstofdepositie
- Flora en fauna
- Verkeer
- Geluid
- Water
- Behoefte
- Cultuurhistorie



1. Voorontwerp bestemmingsplan:

Voorinspraak en toezending
vooroverlegpartners

2. Ontwerp bestemmingsplan:

Terinzagelegging; zienswijzen (6 weken)

3. Vaststelling door gemeenteraad

Terinzagelegging; beroep (6 weken)

Eventueel beroep bij de Raad van State

