

Verslag

Startbijeenkomst Striip-T bestemmingsplan

25 november 2020, online

Totaal aanwezig: 33

Boudie Hoogedeure, contactpersoon vanuit GEVA Vastgoed voor bedrijven op Striip-T, opent de bijeenkomst. Hij is blij met zo'n grote belangstelling van ondernemers voor de bijeenkomst. Daarna geeft hij het woord aan Theo Dohle, gespreksleider van de startbijeenkomst.

Opening door Theo Dohle

Theo Dohle is van De Wijde Blik, het bureau dat het participatietraject voor Striip-T begeleidt. Hij licht toe dat voor de participatie begint, het belangrijk is om alle partijen die actief zijn op Striip-T te informeren over het hoe en waarom van een nieuw bestemmingsplan. Begin 2021 volgen participatiebijeenkomsten voor alle betrokkenen en bijeenkomsten specifiek voor omwonenden en andere betrokkenen van aangrenzende delen van respectievelijk Drents Dorp, Striip-S en Groenewoud.

Alle informatie over het participatietraject is straks te vinden op www.striip-t-straks.nl

Toelichting Bob Goevaers, GEVA Vastgoed

Bob Goevaers licht de rol van het familiebedrijf GEVA Vastgoed toe. GEVA Vastgoed heeft in de loop der jaren flinke delen van Striip-T verworven. Vanaf 2007 zagen zij de potentie van Striip-T door de opkomst van Striip-S en omdat de stad steeds dichterbij komt. Al enkele jaren zijn zij bezig met de vernieuwing van het terrein, zodat het transformeert van een bedrijventerrein naar een bedrijvenpark. Het gaat dan onder meer om het verbeteren van de openbare ruimte, zoals aanleg van meer groen en parkeervoorzieningen. Daarnaast zien ze dat Striip-T meer en meer aantrekkelijk wordt voor innovatieve maakbedrijven, die weer andere eisen stellen aan de gebouwen en omgeving dan traditionele bedrijven. Het nieuwe bestemmingsplan dient om goed in te spelen op die veranderingen. Het gaat voornamelijk over het herverdelen van de bestaande rechten.

Theo Dohle heeft nog enkele vragen aan Bob Goevaers:

Betekent het nieuwe bestemmingsplan nu dat in de toekomst bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt kunnen gaan worden?

Nee, zeker niet. Alle bedrijven die er nu zitten moeten er gewoon kunnen blijven zitten en eventueel zelfs uitbreiden. Maar we het vestigingsklimaat verbreden, zodat er straks bedrijven bij kunnen

komen die nu formeel niet mogen in het oude bestemmingsplan. Het is meer een herverdeling van de bestaande rechten op het terrein.

Hoe belangrijk vinden jullie jij dat ondernemers mee gaan denken in deze fase?

‘We vinden het heel belangrijk. We beschouwen het bedrijvenpark net als een woonwijk en het is belangrijk dat je het goed met je burens kan vinden. We doen het met elkaar en voor elkaar. Daar heb je elkaar hard bij nodig.’

Presentatie Wanda Blommensteijn over het bestemmingsplan

Wanda Blommensteijn is als jurist verbonden aan BRO en opsteller van het bestemmingsplan. Haar presentatie is, net als de toelichting op de participatie apart te downloaden van de site. Hieronder zijn de vragen en antwoorden opgenomen.

Waarom valt het park buiten het bestemmingsplan?

Voor het park is vrij recent een plan voor gemaakt. Dit plan is vrij actueel. Er verandert niet veel aan de functies, het komt er wel iets anders uit te zien. Op het moment dat we met het bestemmingsplan bezig waren was dit park nog niet in het bezit van de familie Goevaers.

Kan er ook een kinderdagverblijf komen in het bestemmingsplan?

Helaas is dat nu niet mogelijk. Dit heeft te maken met het feit dat het een bedrijventerrein is en er zijn strenge regels voor kinderdagverblijven bijvoorbeeld met geluid. We willen geen beperkingen toevoegen voor bedrijven die daarin kwetsbaar zijn.

Als we kijken naar wat er wel kan, wat zijn dingen die nu niet mogelijk zijn, maar later wel? Bijvoorbeeld horeca?

Ja dat kan zeker, daar is veel ruimte. De ontmoetingsfunctie is belangrijk in het bestemmingsplan.

Hoe zit het met de fysieke verbinding tussen Strijp-T en Strijp-S

Er wordt nog niet geanticipeerd hierop. We beperken hierop tot het bedrijvenpark. De verbinding hiertussen wordt met name geuit in het grensgebied (zachte bedrijvigheid en horeca). Je creëert hiermee een overgangssituatie.

Wordt er wel gekeken naar wat er bij de burens gebeurt?

Ja zeker, we hebben concrete overleggen bijvoorbeeld met ProRail. Helaas wijzigen deze plannen vaak waardoor het vooruitgeschoven wordt. Er zijn ook ideeën geweest om een verbinding te leggen met een soort brug bijvoorbeeld. We zijn hierin niet trekkend maar willen zeker meedenken met dit soort ideeën.

Is het mogelijk dat er een overzicht wordt gemaakt om het verschil tussen oud en nieuw in kaart te brengen vanuit de optiek van bedrijven?

Het zijn inderdaad twee verschillende plannen. Het oude plan is nogal traditioneel. Het wordt misschien appels met peren vergeleken maar we kunnen hier zeker een overzicht van maken. De basis is dat er voor de rechten van bedrijven niks veranderd alleen de omgeving. Bij het overzicht komt ook een kaartje.

N.B.: dit overzicht is eveneens opgenomen op de website.

Hoe zit het met de warmte en koude centrale op het terrein (biomassacentrale)? Heeft dit veel impact gehad op het bestemmingsplan?

Ja, de geluidzone is bijvoorbeeld een resultante van de biomassacentrale. Dit is nog steeds mogelijk en toegestaan. Het is een uitgangspunt voor het plan geweest.

Hoe zit het met functies van bedrijven die niet in het oude bestemmingsplan stonden maar nu wel van toepassing zijn? Kunnen deze in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen? (Lichte en zware bedrijvigheid)

Deze functies kunnen worden aangegeven bij Boudie, zodat gekeken kan worden of het mogelijk is deze op te nemen. Als het om functies gaat die veel impact hebben, dient dit afgestemd te worden met de gemeente.

Bedrijven in de lichte milieucategorieën zouden strikt genomen niet in het huidige bestemmingsplan mogen en in het nieuwe bestemmingsplan is dat wel mogelijk. Zware bedrijvigheid is lastiger op deze locatie. Het is van oudsher gegroeid. Het is een binnenstedelijke locatie met veel woningen. Dat is geen probleem, want het is een bestaande situatie. Om fors te gaan uitbreiden, maakt het lastiger. Wat er nu bestaat, dat blijft bestaan. Zware en lichte bedrijvigheid ligt elkaar niet in de weg.

Kan er makkelijk worden uitgebreid bij het nieuwe bestemmingsplan?

Het nieuwe bestemmingsplan biedt in veel gevallen meer mogelijkheden. Zo zijn er op veel plekken meer mogelijkheden om hoger te bouwen. Het is niet persé dat er heel veel bouw bij mag komen, maar we kunnen zeker uitbreidingsmogelijkheden bieden. Het totaal aantal m² neemt niet toe ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Maar het wordt op een andere locatie mogelijk gemaakt.

Hoeveel van je kavel mag bebouwd worden en wat is de maximale bouwhoogte?

Dat verschilt per kavel. Het is zichtbaar op de bestemmingsplankaart. Bij sommige kavels dicht bij de woningen is het bijvoorbeeld 40%, op andere plekken ligt dat percentage hoger.

Ook de bouwhoogte kan verschillen, maar de maximale bouwhoogte is 29 meter met ruimte voor enkele uitschieters.

Is het zeker gesteld dat van de huidige bedrijven de meest actuele vergunde situatie als input is gebruikt in het voorontwerp?

Wanda heeft zelf alle onderzoeken gecoördineerd. Hier is ook controle op uitgevoerd. Een van de uitgangspunten was: dat er niks veranderd voor rechten van bedrijven. Bij twijfel kunnen bedrijven hun gegevens aanleveren bij Boudie. Dan zorgen we voor een reactie.

Veel deelnemers bedanken aan het einde de familie Goevaers en de sprekers voor de presentatie en informatie.