



Raadsnummer	II R4598
Inboeknummer	II Bst01896
Beslisdatum B&W	15 november 2011
Dossiernummer	II.46.251

Raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'II De Halve Maan (Drents Dorp)'

Inleiding

Het bestemmingsplan 'II De Halve Maan (Drents Dorp)' voorziet in de planologische en juridische randvoorwaarden voor de bouw van 140 woningen in het noordwestelijk kwadrant in Drents Dorp.

In 2009 is voor dezelfde locatie vrijstelling op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. Door de economische crisis is het noodzakelijk om het bouwplan te wijzigen. Het plan wijkt op drie onderdelen af. In het nieuwe plan zijn minder verschillende woningtypen opgenomen en is de beukmaat verkleind. Het aantal woningen is door deze maatregel verhoogd van 129 naar 140. Daarnaast is de verhouding koop/huur gewijzigd. Voorliggend plan voorziet in circa 70 % huur. Hiernaar is nog steeds veel vraag bij Woonbedrijf. Tenslotte wijkt het nu voorliggende bouwplan af qua vormgeving van de accenten en de koppen van de bouwblokken van het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan.

Van 30 juni 2011 tot en met 10 augustus 2011 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'II De Halve Maan (Drents Dorp)'. Er zijn negen zienswijzen ingediend. De meeste bezwaren gaan over de aangepaste beeldkwaliteit, de veranderde verhouding koop/huur en de gewekte verwachtingen omdat woningen gekocht zijn op basis van de oorspronkelijke plannen.

De afwijking ten opzichte van het Beeldkwaliteitsplan zit hem met name in de accenten met een plat dak en in de hoekoplossingen. De redenen hiervoor zijn van economische en sociaal/maatschappelijk aard. Omdat er voor het oorspronkelijke plan niet voldoende markt is, is gekozen voor een ander bouwplan dat wel economisch haalbaar is. De gemeente staat voor de keuze tussen vasthouden aan het Beeldkwaliteitsplan waardoor de woningbouwplannen onzeker worden, of voor een aangepast bouwplan waardoor begin volgend jaar met bouwen kan worden gestart en de woningen kunnen worden verhuurd.

In het Beeldkwaliteitsplan Drents Dorp is een afwijkingsclausule opgenomen: "Indien sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als er kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van het Beeldkwaliteitsplan", kan na advies



van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, door het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd van het beeldkwaliteitsplan worden afgeweken. Op 2 november 2011 heeft het bouwplan, na aanpassing van met name de accenten, opnieuw voorgelegd in de CRK. De CRK is positief over het bouwplan en is van mening dat het plan beter aansluit bij de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan.

Desondanks blijven er strikt genomen verschillen tussen het bouwplan en het Beeldkwaliteitsplan. Die verschillen leiden echter niet tot kwaliteitsverlies. Daarom wordt voorgesteld dat burgemeester en wethouders bij de vergunningverlening gebruik maken van de afwijkingsclausule.

Bestuurlijk kader

◆ Wettelijke taak

Doelstelling

Om de bouw van 140 woningen juridisch planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan ex art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) nodig.

Voorstel

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op onderdelen gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- 3 de volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - in artikel 5.1.1 onder a 'woongebouwen' wijzigen in 'maximaal 140 woningen'
 - in artikel 5.2.1 onder a 'woongebouwen' wijzigen in 'woningen met maximaal 3 bouwlagen';
- 4 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - artikel 7 'Algemene bouwregels' verwijderen;
- 5 het bestemmingsplan '*Il De Halve Maan (Drents Dorp)*' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NLI.MRO.0772.80139-0301.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 GBE versie juni 2011 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 6 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;



- 7 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de Inspecteur van de VROM-inspectie regio Zuid van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

- 1 *De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen(niet) ontvankelijk worden verklaard*

Van 30 juni 2011 tot en met 10 augustus 2011 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 ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de ingebrachte zienswijzen binnen de gestelde wettelijke termijn zijn ontvangen.

- 2 *De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond geacht*

Enkele zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gegrond verklaard. Dit leidt tot wijzigingen van de regels van het bestemmingsplan en de toelichting. De zienswijzen gaan onder andere over het nieuwe ontwerp. Het voorliggende ontwerp sluit niet aan bij de bestaande woningen, het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) en het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor Drents Dorp. Daarnaast zijn reclamanten het niet eens met de gewijzigde verhouding koop / huur voor de woningen. Tenslotte geven de mensen aan dat zij teleurgesteld zijn, omdat zij op basis van de oorspronkelijke plannen hun huidige huis gekocht/gehuurd hebben en nu blijkt dat er een ander plan komt: voor de beantwoording van de zienswijzen wordt naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' verwezen.

- 3 *De raad dient de regels gewijzigd vast te stellen*

Enkele zienswijzen hebben er toe geleid dat de regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd. De raad dient deze gewijzigd vast te stellen.

Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen de toelichting op onderdelen aangepast en verduidelijkt. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

- 4 *De raad dient een aantal ambtshalve wijzigingen vast te stellen*

In de regels is ambtshalve een wijziging aangebracht. De raad dient de gewijzigde regels vast te stellen.

Daarnaast zijn ambtshalve enkele wijzigingen in de toelichting aangebracht. Zo is de waterparagraaf geactualiseerd en zijn de uitkomsten van de Flora en Faunascan en de



Bomeneffectanalyse verwerkt in de toelichting. Voor meer informatie wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

5.1 Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 140 woningen in Drents Dorp mogelijk.

In 2009 is vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend ten behoeve van de bouw van 129 woningen in Drents Dorp. Echter, het bouwplan van 2009 is aangepast, waarbij nu een plan voorligt om 140 woningen te realiseren in een soberdere uitvoering. Er kan geen gebruik meer worden gemaakt van de verleende vrijstelling. Om het nieuwe bouwplan met 140 woningen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

5.2 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 via de direct link

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80139-0301>

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

6 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 kan uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld

7 De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat indien 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. Het voormalig Ministerie van VROM heeft in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken, daartoe een verzoek indient bij de Inspecteur van de VROM-inspectie. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit.



Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en wat de beroepsmogelijkheden zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving daarvan digitaal verzonden aan de VROM-inspectie, aan Gedeputeerde Staten en aan het Waterschap. 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 voorzitter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de Voorzitter 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 'Il De Halve Maan (Drents Dorp)' bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.0772. 80139-0301.gml, regels en toelichting;



- ◆ Ingekomen zienswijzen
- ◆ 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'

- ◇ De bijlagen worden meegestuurd
- ◆ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 november 2011 ;

overwegende, dat het ontwerp bestemmingsplan '*Il De Halve Maan (Drents Dorp)*' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;

dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 30 juni 2011 tot en met woensdag 10 augustus 2011 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;

dat van negen indieners een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen;

dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;

dat in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 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;

dat op dit besluit afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is waardoor een beroepsgerechtigde de beroepsgronden in het beroepschrift moet opnemen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kan aanvullen;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op onderdelen gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;



- 3 de volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - in artikel 5.1.1 onder a 'woongebouwen' wijzigen in 'maximaal 140 woningen'
 - in artikel 5.2.1 onder a 'woongebouwen' wijzigen in 'woningen met maximaal 3 bouwlagen';
- 4 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - artikel 7 'Algemene bouwregels' verwijderen;
- 5 het bestemmingsplan '*Il De Halve Maan (Drents Dorp)*' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80139-0301.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 GBE versie juni 2011 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 6 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 7 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de Inspecteur van de VROM-inspectie regio Zuid van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2011.

R. van Gijzel, voorzitter.

J. Verheugt, griffier.

aha/LG11035933