



EINDHOVEN

VERZONDEN 25 JULI 2017

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 17bst01073
Dossiernummer 17.30.652
B&W beslisdatum 25 juli 2017

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Vredesplein e.o. (1e herziening)

Inleiding

In april 2011 is voor Vredesplein e.o. een bestemmingsplan vastgesteld dat de sloop en herbouw van circa 440 woningen mogelijk maakt. De uitvoering van deze herstructureringsopgave is gestart. Fase 1 en 2 is in uitvoering en deels gerealiseerd.

In de loop van der tijd zijn enkele inzichten gewijzigd. Daarom is het stedenbouwkundig plan aangepast en behoeft ook het bestemmingsplan aanpassing op enkele punten.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het mogelijk maken van een ontsluiting naar de achterzijde van een blok;
- Het anders invullen van gronden die waren bedoeld als ontsluiting;
- Het mogelijk maken van patiowoningen;
- Het mogelijk maken van dakkapellen en dakopbouwen, waardoor een extra bouwlaag ontstaat;
- Het mogelijk maken van Warmte-koude-opslag die groter is dan 15m²;
- Toevoegen van poortwoningen;
- Aanpassen van stedenbouwkundige aard, bijvoorbeeld bouwblokken verruimen.

Daarnaast wordt voor een gedeelte van het plangebied, (fase 3) gecoördineerde besluitvorming voorbereid op basis van de coördinatieregeling van de Wro en de coördinatieverordening ruimtelijk beleid Eindhoven 2011 (vastgesteld door uw gemeenteraad op 20 december 2011). Dit betekent dat de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen volgens één procedure tot stand komen. De voorbereiding, bekendmaking en ter visie legging vindt tegelijkertijd plaats. Doordat de coördinatieregeling en coördinatieverordening wordt toegepast kan ons college daags na vaststelling van het bestemmingsplan de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning hebben van 18 mei tot 28 juni ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. TGE heeft positief gereageerd op het wijzigingsplan.

■ Wettelijke taak



Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een actuele planologische situatie gecreëerd voor de verdere herstructurering van Vredesplein e.o. Daarnaast kan, nadat het plan is vastgesteld, de omgevingsvergunning voor fase 3 verleend worden.

Voorstel

- 1 Ambtshalve de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - toevoegen aan artikel 4.3 sub c dat het toegelaten is om af te wijken van de goothoogte en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de maximum goothoogte van hoofdgebouwen wordt verhoogd tot maximaal 11 meter, mits sprake is van een stedenbouwkundige goede inpassing.
- 2 Het bestemmingsplan 'Vredesplein e.o. (1^e herziening)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80294-0301.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 1 juli 2017 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
- 3 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 4 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1. De ambtshalve wijziging is een optimalisering van het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming Gemengd – 2 mag een 'plint' gerealiseerd worden om bijvoorbeeld horeca, detailhandel of dienstverlening toe te laten. Een plint heeft meestal een hogere bouwhoogte dan de bouwlaag van een woning. Er wordt een extra afwijkingsbevoegdheid toegevoegd om de goothoogte te verruimen, zodat het mogelijk is om boven de plint twee bouwlagen met wonen mogelijk te maken. Het is wel van belang dat deze extra hoogte stedenbouwkundig goed ingepast wordt. Vandaar dat dit als voorwaarde voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid is opgenomen.

2. Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor de vaststelling digitaal raadpleegbaar via pilot.ruimtelijkeplannen.nl. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een verbeelding daarvan op papier worden vastgesteld.

3. De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie



anderszins verzekerd is. (art. 6.2.1a Bro). Voor het Vredesplein geldt dat er een anterieure overeenkomst is gesloten met woningcorporatie 'Thuis'.

4. De raad moet bij GS een verzoek indienen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Om de doorlooptijd te versnellen kan Gedeputeerde Staten verzocht worden het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit.

Kantttekeningen

N.v.t.

Kosten

Het werk voor bestemmingsplannen vindt vooral plaats voordat het vaststellingsdossier wordt geschreven. Het aantal uren dat wordt besteed aan een bestemmingsplan kan sterk wisselen en is afhankelijk van de complexiteit en de grootte van het bestemmingsplan en het aantal zienswijzen dat wordt ontvangen. De ambtelijke inzet voor dit bestemmingsplandossier wordt geraamd op 40 uren.

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld. De ambtelijke inzet wordt op basis van deze overeenkomst doorbelast aan woningbouwcorporatie 'Thuis'.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.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 Gedeputeerde Staten. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan Gedeputeerde Staten en aan het Rijk beschikbaar gesteld. Gelijktijdig met de terinzagelegging van het bestemmingsplan, ligt ook het samenhangende besluit (de omgevingsvergunning) ter inzage.

Planning en uitvoering

Daags na vaststelling kan het college de omgevingsvergunning verlenen voor de gecoördineerde omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan en het samenhangende besluit worden tegelijkertijd bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Alle besluiten worden als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij RvS) openstaat voor belanghebbenden. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat belanghebbenden in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe/aanvullende beroepsgronden meer worden aangevoerd. In beginsel doet de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak.



Evaluatie

N.v.t

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 'Vredesplein e.o. (1^e herziening)'
- Verbeelding

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

i.o. 
, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 juli 2017;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

- 1 Ambtshalve de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - toevoegen aan artikel 4.3 sub c dat het toegelaten is om af te wijken van de goothoogte en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de maximum goothoogte van hoofdgebouwen wordt verhoogd tot maximaal 11 meter, mits sprake is van een stedenbouwkundige goede inpassing.
- 2 Het bestemmingsplan 'Vredesplein e.o. (1e herziening)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80294-0301.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 1 juli 2017 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
- 3 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 4 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 20 september 2017.

J. Verheugt, griffier.