

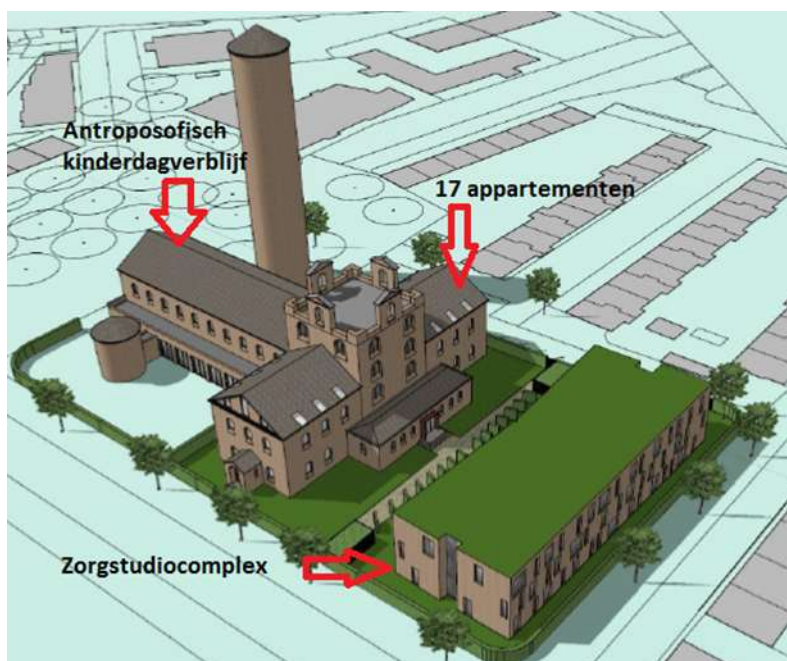
Raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'III Stratum buiten de Ring II 2016 (Mimosaplein 2)'

Inleiding

De Don Boscokerk, gelegen aan Mimosaplein 2, is sinds 10 juli 2007 aangewezen als gemeentelijk monument. Een gedeelte van deze kerk is en blijft in gebruik als antroposofisch kinderdagverblijf. Het overige gedeelte van de kerk (het transept) staat al enkele jaren leeg en hier wordt geen onderhoud meer uitgevoerd. Met dit bestemmingsplan wordt onder andere invulling gegeven aan het leegstaande gedeelte van de kerk.

De beoogde ontwikkeling in dit bestemmingsplan bestaat uit twee delen:

1. Transformatie van een gedeelte (het transept) van de Don Boscokerk naar 17 middeldure koopappartementen;
2. ontwikkeling van een zorgstudiocomplex (voor Lunet) dat voorziet in 36 zelfstandige woonunits met gemeenschappelijke ruimten voor personen met een verstandelijke beperking (intramurale zorg).



Impressie van de beoogde ontwikkeling.



Een integrale ontwikkeling is noodzakelijk om het behoud van de kerk te kunnen garanderen. De resterende tuin en buitenruimte worden ook opnieuw ingericht. Het sociaal domein heeft ingestemd met de realisatie van het zorgstudiocomplex.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat woningen niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en voor de nieuwbouw geen bouwvlak aanwezig is waardoor realisatie van het zorgstudiocomplex niet mogelijk is. Om die reden is een gedeeltelijke herziening nodig van het geldende bestemmingsplan.

Voor de beoogde ontwikkeling is een inloopavond georganiseerd die werd bezocht door ongeveer 50 mensen. De bezoekers zijn over het algemeen positief over het initiatief. Ze zijn vooral blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren met de onderkomen tuin en dat de kerk intact blijft met een nieuwe passende functie. Verder waren er vragen over inzameling huisvuil en waar er geparkeerd gaat worden. De inzameling van het huisvuil gebeurt met ondergrondse containers en dit zal in overleg met de gemeente en afvalbeheerder afgestemd worden. Het parkeren wordt voor deze ontwikkeling opgelost in de openbare ruimte. Hiervoor is een parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er ruim voldoende restcapaciteit aan parkeerplaatsen is in de openbare ruimte om de parkeerdruk van deze ontwikkeling op te vangen. Ook zet de initiatiefnemer drie deelauto's in. Het Nigellapad wijzigt niet. Parkeren is hier niet mogelijk.

Trefpunt Groen, de Henri van Abbestichting en Stichting Bescherming Wederopbouwtergoed Eindhoven kunnen instemmen met dit plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen (25 april t/m 5 juni 2019). Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Een ambtshalve wijziging wordt toegepast in de regels. Daarnaast zijn ondergeschikte tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing omdat het hier gaat om het realiseren van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Het bieden van een planologisch kader voor de transformatie van een kerk naar woningen en het realiseren van een zorgstudiocomplex.

Voorstel

1. Ambtshalve de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
De begripsbepaling waterhuishoudkundige voorzieningen opnemen in artikel 1 van de regels, luidende: *'voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit (zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen etc.)'*.



2. het bestemmingsplan III Stratum buiten de Ring II 2016 (Mimosaplein 2) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80332-0301 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 BGT, alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen.
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 De raad dient een ambtshalve wijziging vast te stellen.

In de begripsbepalingen van de regels is geen definitie opgenomen van waterhuishoudkundige voorzieningen. Het waterschap De Dommel heeft dit opgemerkt. Het is gewenst om een definitiebepaling op te nemen.

2.1 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 ruimtelijkeplannen.nl via de directe link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80332-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

3.1 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 dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Door middel van een anterieure overeenkomst worden de kosten verhaald op de initiatiefnemer.

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

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald dat, als er 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. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit.

Kanttekeningen

2.1 Een waardevolle boom kan niet behouden blijven. De boom wordt fysiek en financieel gecompenseerd.



Vlak bij het plangebied staat een waardevolle boom, die door de ontwikkeling van het zorgcomplex niet duurzaam behouden kan blijven. Volgens het bomenbeleid dient in beginsel het bouwplan aangepast te worden. Het opschuiven van de nieuwbouw is echter niet mogelijk in verband met de randvoorwaarden die zijn gesteld vanuit cultuurhistorie en stedenbouw. Ook het kleiner maken van het gebouw is, in relatie tot de exploitatie, geen optie. De boom kan niet worden vervangen door een, in de reguliere handel verkrijgbare gelijkwaardig exemplaar. De initiatiefnemer zal de (waarde van de) boom compenseren door vervangen en storting van het resterende bedrag in het Bomencompensatiefonds.

Kosten

De Grexwet is van toepassing. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengt verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

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 voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan III Stratum buiten de Ring II 2016 (Mimosaplein 2).

- ☐ De bijlagen worden meegestuurd
☒ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpbesluit 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 2 juli 2019;
overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan III Stratum buiten de Ring II 2016 (Mimosaplein 2), 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 donderdag 25 april 2019 tot en met woensdag 5 juni 2019 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat geen zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijziging ten aanzien van de regels onderschrijft;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, wat betekent dat belanghebbenden in hun beroepschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

1. Ambtshalve de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:
De begripsbepaling waterhuishoudkundige voorzieningen opnemen in artikel 1 van de regels, luidende: *‘voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit (zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen etc.)’.*
2. het bestemmingsplan III Stratum buiten de Ring II 2016 (Mimosaplein 2) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80332-0301 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 BGT, alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen.
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 september 2019.

J. Verbruggen, griffier.