

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef)'

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de voormalige boerderij Kronehoefstraat 62 en op de gronden van het aangrenzend terrein aan de Otterstraat woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Deze gronden worden getransformeerd naar een woonlocatie bestaande uit 6 grondgebonden rijwoningen ter plaatse van de boerderij Kronehoefstraat 62 en uit een appartementencomplex bestaande uit 59 wooneenheden op de gronden grenzend aan het terrein van de boerderij.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldend bestemmingsplan is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Het juridisch planologisch kader voor deze ontwikkeling is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan 'VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef)'.

In Eindhoven is sprake van een woningtekort. Om dit tekort te verminderen is er gezocht naar geschikte locaties en is op sommige plaatsen verdichting nodig. Na afweging van alle belangen is voor deze ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure opgestart. Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Gedurende de planvorming is een aantal informatiebijeenkomsten geweest voor de direct omwonenden en andere belanghebbenden. In deze fase zijn ook verschillende partijen geïnformeerd over deze ontwikkeling, zoals Trefpunt Groen Eindhoven en de Henri van Abbestichting die zich konden vinden in het woningbouwplan. Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ook voorgelegd aan het waterschap en de provincie en door hen akkoord bevonden. In verband met de start van de planprocedure heeft er nog een inloopavond plaatsgevonden waarbij omwonenden werden geïnformeerd over het bestemmingsplan en de te volgen procedure alsmede over het te realiseren bouwplan. Het plan is positief door de buurt ontvangen.

Voor deze ontwikkeling zijn het bestemmingsplan 'VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef)', de omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwbouw 6 grondgebonden woningen en bouwen van een appartementencomplex met 59 appartementen plan Kronehoef aan de Otterstraat, zaaknummer V19/39023 alsmede het besluit tot vaststellen van hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai gecoördineerd overeenkomstig de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019'. De ontwerpbesluiten hebben vanaf donderdag 18 juni 2020 tot en met woensdag 29 juli 2020 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze in te dienen. Er is 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is gericht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.



De beoordeling van de zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning wordt meegenomen in de besluitvorming over de omgevingsvergunning. De reden dat reclamant een zienswijze heeft ingediend is dat zijn aanvraag om omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning aan de Kronehoefstraat in 7 wooneenheden is geweigerd. In de Nota van zienswijze behorende bij het bestemmingsplan 'VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef)' ('Nota van zienswijze') is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. reclamant in zijn zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze' ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze' ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80339-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT versie d.d.17-06-2019, de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Argumenten

1.1 De indiener van de zienswijze kan in zijn zienswijze ontvankelijk worden verklaard. Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï hebben in het kader van de coördinatieregeling van 18 juni 2020 tot en met 29 juli 2020 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor iedereen om gedurende deze termijn een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding van de ter inzage legging is een zienswijze ingediend die zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunning is gericht. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of reclamant in zijn zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard. Zoals in de 'Nota van zienswijze' is aangegeven is dit laatste het geval omdat de zienswijze tijdig en op de voorgeschreven wijze is ontvangen.



2.1 De zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond geacht.

De zienswijze is, zoals door reclamant is gesteld, niet gericht tegen het project voor de bouw van de 6 grondgebonden woningen en de 59 appartementen. De aanleiding dat reclamant een zienswijze heeft ingediend is, dat zijn aanvraag om omgevingsvergunning voor het splitsen van een bestaande woning aan de Kronehoefstraat naar 5-7 studio's is geweigerd. Reclamant maakt met deze zienswijze in principe indirect bezwaar tegen de weigering van zijn aanvraag om een omgevingsvergunning. Reclamant vraagt zich af waarom zijn bouwplan is afgewezen en dat aan het met voorliggend bestemmingsplan beoogde bouwvoornemen medewerking wordt verleend. In de 'Nota van zienswijze' is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien waarbij de zienswijze als ongegrond is beoordeeld.

3.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Een bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor u vóór vaststelling digitaal raadpleegbaar via pilot.ruimtelijkeplannen.nl en via de direct link:

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.080339-0301>.

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

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

Op basis van 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 te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten verhaald op de initiatiefnemer.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengen verhaald op initiatiefnemer. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de sector RE.

Communicatie

Omdat de coördinatieregeling van toepassing is, wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig met de omgevingsvergunning en het besluit tot vaststellen van hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de



Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat vermeld dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In de bekendmaking staat verder vermeld de inzagetermijn en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Reclamant wordt per brief in kennis gesteld van het oordeel over de zienswijze, het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, het verlenen van de omgevingsvergunning en het besluit tot vaststellen van hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï. Daarbij wordt reclamant tevens geïnformeerd over de inzagetermijn en 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

Voor deze ontwikkeling is de gemeentelijke coördinatieregeling toegepast. Deze regeling maakt het mogelijk om verschillende ruimtelijke procedures tegelijkertijd te doorlopen.

Het belangrijkste voordeel van het coördineren van besluiten is tijdswinst omdat alle gecoördineerde besluiten tegelijkertijd ter inzage worden gelegd, en vervolgens één beroepsprocedure openstaat bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Daarnaast zorgt het toepassen van de coördinatieregeling voor transparantie. Het is voor de burger duidelijk welke besluiten met elkaar samenhangen. Voor belanghebbenden is het bij het in procedure gaan van het ontwerpbestemmingsplan direct duidelijk hoe de realisatie van het project eruit ziet. Hierdoor is er een goede samenhang tussen de besluiten. Verder hoeven de belanghebbenden zich slechts op één procedure te richten en kunnen alle eventuele bezwaren in één procedure naar voren worden gebracht. Dit bevordert een snelle rechtszekerheid voor de gemeente, de initiatiefnemer, bezwaarmakers en derde- belanghebbenden.

Daags na vaststelling van het bestemmingsplan kan ons college de omgevingsvergunning verlenen. Vervolgens worden het bestemmingsplan, het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning en het besluit tot vaststellen van hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï tegelijkertijd bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Alle besluiten worden als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij de Raad van State) openstaat voor belanghebbenden. 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 de Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter 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 'VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef)';
- Ontwerp-raadsbesluit
- Nota van zienswijze
- Ingediende zienswijze

- De bijlagen worden meegestuurd

Een ontwerp-raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Nadere toelichting bij raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef)

Onderwerp: intrekken zienswijze bestemmingsplan VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef).

Bij B&W-Besluit van 13 oktober 2020 zijn wij akkoord gegaan met het raadsvoorstel 454. Vaststelling bestemmingsplan 'VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef)'

Dit raadsvoorstel bevat de volgende beslispunten:

1. reclamant in zijn zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze' ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze' ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80339-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT versie d.d.17-06-2020, de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Bij brief van 9 november 2020 heeft Goorts + Coppens advocaten/adviseurs namens reclamant aan uw raad medegedeeld dat reclamant de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en tegen de ontwerp omgevingsvergunning intrekt. Gelet hierop dient de aan uw raad voorgestelde besluitvorming over het bestemmingsplan te worden gewijzigd. De beslispunten 1 en 2 over de zienswijze en de daarbij gemaakte overwegingen dienen in het raadsvoorstel/-besluit te vervallen. Een herzien ontwerp raadbesluit bieden wij u hierbij aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris



Herzien Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ;
overwegende,

- dat voor het project realiseren 6 grondgebonden woningen ter plaatse van de voormalige boerderij Kronehoefstraat 62 en een appartementencomplex met 59 appartementen aan de Otterstraat het ontwerpbestemmingsplan 'VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef)' is opgesteld;
- dat de coördinatieregeling op grond van de artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening Eindhoven 2019 van toepassing is op de voorbereiding en de procedure van genoemd bestemmingsplan en de daaraan aangehaakte omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwbouw 6 grondgebonden woningen en bouwen van een appartementencomplex met 59 appartementen plan Kronehoef aan de Otterstraat, zaaknummer V19/39023 en ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï;
- dat het ontwerpbestemmingsplan en de bij dit project samenhangende ontwerpbesluiten (de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwbouw 6 grondgebonden woningen en bouwen van een appartementencomplex met 59 appartementen plan Kronehoef aan de Otterstraat, zaaknummer V19/39023, alsmede het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï) voor iedereen ter inzage hebben gelegen vanaf donderdag 18 juni 2020 tot en met woensdag 29 juli 2020 en dat voor iedereen de gelegenheid open stond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, mondeling of digitaal zienswijzen in te dienen;
- dat naar aanleiding van de ter inzagelegging geen zienswijze is ontvangen;
- dat het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven nu het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, wat inhoudt 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, de Coördinatieverordening Eindhoven 2019 en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

- 1 het bestemmingsplan 'VIII Woensel buiten de Ring II 2006 (Kronehoef)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80339-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT versie d.d.17-06-2019, de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;

- 2 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 november 2020

, voorzitter.

, griffier.