

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Kerkdorp Acht Raadsvoorstel 2021’

Inleiding

Naar verwachting treedt per 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. Op dat moment willen we alle bestemmingsplannen actueel en digitaal raadpleegbaar hebben. Op die manier wordt het makkelijker om vervolgens een omgevingsplan te maken dat voldoet aan de nieuwe regels en standaarden van de Omgevingswet. Eén van die plannen is ‘Kerkdorp Acht 2021’.

Het plangebied ligt in het noordwestelijk deel van de gemeente en omvat Kerkdorp Acht. Het plangebied wordt globaal begrensd door het spoor Eindhoven - 's-Hertogenbosch/ Tilburg aan de westzijde, bedrijventerrein Kapelbeemd aan de noordzijde, de Boschdijk aan de oostzijde en de Anthony Fokkerweg aan de zuidzijde. De woonwagenlocatie Alblasstraat is uit voorliggend bestemmingsplangebied gehaald, omdat hiervoor een apart bestemmingsplan geldt.

‘Kerkdorp Acht 2021’ is een actualiseringsplan. Daarbij worden de geldende bestemmingsplannen als uitgangspunt genomen. Nieuwe regelgeving en beleid zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het is mogelijk gemaakt voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie te realiseren.
- Samenvoegen van verschillende woonbestemmingen (Woondoeleinden I, II en III) naar één bestemming ‘Wonen’.
- Opnemen van een aantal dubbelbestemmingen ter bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden en kenmerken van de aangewezen gebieden.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan en voorafgaand aan de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. De reacties zijn opgenomen en voorzien van een antwoord in paragraaf 9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 ter inzage gelegen. Er zijn vier inspraakreacties binnengekomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 oktober 2021 tot en met 17 november 2021 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Naar aanleiding daarvan en de daarop volgende overleggen met een aantal bewoners van het plangebied zijn wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn terug te vinden in de toelichting (paragraaf 1.3), op



de verbeelding (achterterrein Waalstraat 48 t/m 64) en in de regels (artikel 7.5 Wijzigingsbevoegdheid). Ook is ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Realiseren van een planologisch juridisch kader, zodat het bestemmingsplan en de bouw- en gebruiksmogelijkheden weer actueel zijn en daarnaast garanderen dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld wordt.

Voorstel

1. A. De volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorvoeren n.a.v. een ingebrachte zienswijze:

- Aan paragraaf 1.3 van de toelichting het volgende toe te voegen:

Tijdens overleggen gedurende de bestemmingsplanprocedure met een aantal bewoners van het plangebied is naar voren gebracht dat in het verleden toezeggingen zijn gedaan over de herontwikkeling van het achterterrein achter de panden Waalstraat 48 t/m/ 64. Ook is er een procedure gevoerd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tijdens een van de overleggen is een verkavelingsplan besproken hoe het te ontwikkelen achterterrein er uit zou kunnen komen te zien. In dat verband wordt verwezen naar de onderstaande afbeelding.



Verkavelingsplan mogelijke ontwikkeling achterterrein (blauw omrand)

De overleggen hebben ertoe geleid dat ambtshalve is overgegaan tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarmee de verandering naar de bestemming 'Wonen'



geborgd is als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn vertaald in een nieuw artikel 7.5 Wijzigingsbevoegdheid, dat deel uitmaakt van de planregels. Omdat deze wijzigingsbevoegdheid enkel geldt voor het genoemde achterterrein is op de verbeelding ter plaatse van het achterterrein de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' opgenomen.

- Voor het terrein, gelegen achter de panden Waalstraat 48 t/m/ 64, met de bestemming 'Gemengd -2' op de verbeelding een wijzigingsbevoegdheid op te nemen;
- Het volgende artikel toe te voegen aan de planregels:

'7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de aanduiding ' wetgevingzone – wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij de situering en de vorm van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak kan worden gewijzigd en tevens een of meerdere bouwvlakken kunnen worden opgenomen, onder de voorwaarden dat:

1. *er maximaal 10 grondgebonden woningen mogelijk zijn;*
2. *de woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen;*
3. *de woningen worden gesitueerd rondom een hofje of een gemeenschappelijke tuin;*
4. *er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt onderbouwd in een ruimtelijke onderbouwing, waarbij in ieder geval wordt aangetoond dat:*
 - *de maatvoering en de bouwwijze van de woningen en de inrichting van het gebied aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;*
 - *uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisering van de woningen en de bijbehorende inrichting van de gronden;*
 - *de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;*
 - *er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de aanleg van parkeervoorzieningen conform de beleidsregels Actualisatie nota parkeernormen 2019 of de opvolger daarvan.*

B. De volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorvoeren:

- Planregels

- Aan artikel 12.1 lid f toevoegen:

f. kunstwerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – kunstwerk'.

- De overige leden daaronder vernummeren naar g, h en i.

- Aan artikel 12.4.2 lid d toevoegen:

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – kunstwerk'.

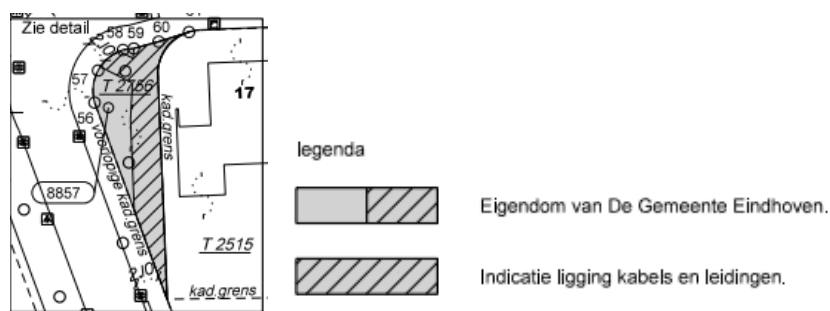
- Artikel 17.2.4 lid h wijzigen naar:

h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 5 m te bedragen.

- Het huidige artikel 17.2.4 onder h vernummeren naar i.

- Verbeelding

- De grond links van Amstelstraat 17 (zie kaartuitsnede hieronder) krijgt een woonbestemming zonder bouwvlak als gevolg van een grondverkoop. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' komt daarom hier te vervallen.



Kaartuitsnede verkoop grond (grijze gedeelte)

2. Bestemmingsplan 'Kerkdorp Acht 2021' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80355-0201.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen, 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. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling plaats te laten vinden.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Argumenten

1. Wijzigingen doorvoeren in het bestemmingsplan

Tijdens overleggen met een aantal bewoners van het plangebied is naar voren gebracht dat in het verleden toezeggingen zijn gedaan over de herontwikkeling van het achterterrein achter de panden Waalstraat 48 t/m/ 64. Ook is er een procedure gevoerd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft geleid tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarmee de verandering naar de bestemming 'Wonen' geborgd is als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Deze wijzigingsbevoegdheid is nader toegelicht in de toelichting (paragraaf 1.3) en met behulp van artikel 7.5 Wijzigingsbevoegdheid en een aanduiding, opgenomen op de verbeelding, juridisch geborgd.

Daarnaast is gebleken dat een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd moeten worden onder ander vanwege een grondverkoop.

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 directe link

<https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.80355-0301>

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

3. De wet schrijft voor dat de bekendmaking van het vaststellingsbesluit binnen twee weken na vaststelling plaatsvindt.



Ingevolge artikel 3.8 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening geschiedt de bekendmaking van het besluit tot vaststelling binnen twee weken na vaststelling;

4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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 te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kantttekeningen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

De kosten komen voor rekening van het programma Ruimte (8), onderdeel Ruimtelijke Inrichting.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, Groot Eindhoven en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan fysiek beschikbaar zijn via het Inwonersplein en digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is aangegeven 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. 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 bij dit voorstel behoort:

- Bestemmingsplan 'Kerkdorp Acht 2021'



- Zienswijze op bestemmingsplan Kerkdorp Acht 2021

☐ De bijlagen worden meegestuurd

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 17 mei 2022;

gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 7 juni 2022;

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorp Acht 2021', met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 7 oktober 2021 tot en met woensdag 17 november 2021 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 een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen;
- dat wijzigingen en ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd;
- dat de raad de voorgestelde wijzigingen en ambtshalve wijzigingen onderschrijft;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. A. De volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorvoeren n.a.v. een ingebrachte zienswijze:

- Aan paragraaf 1.3 van de toelichting het volgende toe te voegen:

'Tijdens overleggen gedurende de bestemmingsplanprocedure met een aantal bewoners van het plangebied is naar voren gebracht dat in het verleden toezeggingen zijn gedaan over de herontwikkeling van het achterterrein achter de panden Waalstraat 48 t/m/ 64. Ook is er een procedure gevoerd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tijdens een van de overleggen is een verkavelingsplan besproken hoe het te ontwikkelen achterterrein er uit zou kunnen komen te zien. In dat verband wordt verwezen naar de onderstaande afbeelding.'





Verkavelingsplan mogelijke ontwikkeling achterterrein (blauw omrand)

De overleggen hebben ertoe geleid dat ambtshalve is overgegaan tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarmee de verandering naar de bestemming 'Wonen' geborgd is als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn vertaald in een nieuw artikel 7.5 Wijzigingsbevoegdheid, dat deel uitmaakt van de planregels. Omdat deze wijzigingsbevoegdheid enkel geldt voor het genoemde achterterrein is op de verbeelding ter plaatse van het achterterrein de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' opgenomen.

- Voor het terrein, gelegen achter de panden Waalstraat 48 t/m/ 64, met de bestemming 'Gemengd -2' op de verbeelding een wijzigingsbevoegdheid op te nemen;
- Het volgende artikel toe te voegen aan de planregels:

'7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de aanduiding ' wetgevingzone – wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij de situering en de vorm van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak kan worden gewijzigd en tevens een of meerdere bouwvlakken kunnen worden opgenomen, onder de voorwaarden dat:

1. *er maximaal 10 grondgebonden woningen mogelijk zijn;*
2. *de woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen;*
3. *de woningen worden gesitueerd rondom een hofje of een gemeenschappelijke tuin;*
4. *er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt onderbouwd in een ruimtelijke onderbouwing, waarbij in ieder geval wordt aangetoond dat:*
 - *de maatvoering en de bouwwijze van de woningen en de inrichting van het gebied aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;*
 - *uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisering van de woningen en de bijbehorende inrichting van de gronden;*
 - *de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;*
 - *er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de aanleg van parkeervoorzieningen conform de beleidsregels Actualisatie nota parkeernormen 2019 of de opvolger daarvan.'*

B. De volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorvoeren:

- Planregels
- Aan artikel 12.1 lid f toevoegen:

f. kunstwerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – kunstwerk'.

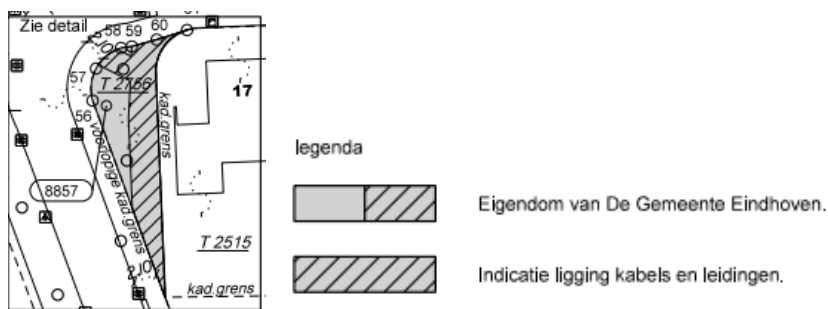
- De overige leden daaronder vernummeren naar g, h en i.
- Aan artikel 12.4.2 lid d toevoegen:

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – kunstwerk'.

- Artikel 17.2.4 lid h wijzigen naar:

h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 5 m te bedragen.

- Het huidige artikel 17.2.4 onder h vernummeren naar i.
- Verbeelding
- De grond links van Amstelstraat 17 (zie kaartuitsnede hieronder) krijgt een woonbestemming zonder bouwvlak als gevolg van een grondverkoop. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' komt daarom hier te vervallen.



Kaartuitsnede verkoop grond (grijze gedeelte)

2. Bestemmingsplan 'Kerkdorp Acht 2021' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80355-0201.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen, 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. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling plaats te laten vinden.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 juni 2022.

J. Jongbloed, griffier.