

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'I Strijp buiten de Ring 2019 (Sportlaan-Hastelweg)'

Inleiding

Initiatiefnemer stichting Trudo is voornemens 73 wooneenheden voor sociale huur te realiseren aan de Hastelweg en Sportlaan te Eindhoven. Hiertoe worden 72 verouderde woningen gesloopt. 14 bestaande woningen aan de Sportlaan worden gerenoveerd (en behoren niet tot dit planvoornemen). Het betreffen 57 eengezinswoningen (twee bouwlagen met kap) en 16 seniorenwoningen (één bouwlaag met kap).

In de huidige situatie zijn 152 parkeerplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Door middel van een parkeeronderzoek is het huidig gebruik onderzocht. Op basis van de rekentool en het parkeeronderzoek is het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie vastgesteld op 112 parkeerplaatsen.

De realisatie van 73 wooneenheden (na sloop van 72 woningen) is passend in het regionaal woonbeleid van het SGE en de Woondeal. De huurprijzen liggen tussen de €418 tot €711.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Strijp buiten de Ring 2019' biedt geen ruimte voor de realisatie van voornoemd planvoornemen. Het plangebied is bestemd voor 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Bedrijf-Nutsvoorziening'. Er wordt gebouwd buiten het bouwvlak. Om het woningbouwplan te realiseren, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de locatie. Dit nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'I Strijp buiten de Ring 2019 (Sportlaan-Hastelweg)'.





Samenspraak en inspraak

Omwonenden zijn op meerdere momenten via een informatiebrief geïnformeerd: 4 juni 2019, 6 november 2019 en 29 juni 2020.

Momenteel worden nog gesprekken gevoerd met een aantal reguliere huurders om te kijken naar passende woonruimte in dan wel de nieuwbouw aan de Sportlaan Hastelweg, de renovatiewoningen aan de Sportlaan of elders binnen het bezit van Trudo.

Op 6 juli 2020 zijn de aangrenzende percelen aan de Botenlaan, de bedrijven aan de Hastelweg en de school en sportvelden aan de zijde van Sportlaan middels een informatiebrief geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen aan de Sportlaan Hastelweg. Op deze informatiebrief is één reactie binnengekomen.

De reactie is van een bewoner aan de Botenlaan. Hij heeft in juni 2020 zijn woning gekocht met het idee dat zijn garage aan de achterzijde toegankelijk is (via het parkeerhofje) voor een auto. In de nieuwe situatie zouden er parkeerplaatsen en groen komen, waardoor zijn garage niet meer toegankelijk was. Uiteindelijk hoeft Trudo minder parkeerplaatsen aan te leggen en zijn er parkeerplaatsen vervallen op het binnenterrein, bij de toegang naar zijn garage. Door wijziging in de stedenbouwkundige opzet is het probleem opgelost.

Verder is het plan besproken met Trefpunt Groen Eindhoven, Henri van Abbe stichting en Stichting Wederopbouw Eindhoven en allen zijn akkoord met de ontwikkeling.

Het ontwerp bestemmingsplan 'I Strijp buiten de Ring 2019 (Sportlaan-Hastelweg)' heeft vanaf 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijzen heeft betrekking op de sloop van een aantal woningen aan de Sportlaan en dat er teveel groen zou verdwijnen in het plangebied. De zienswijze is samengevat en voorzien van een beantwoording in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen'.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

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



Voorstel

- 1 Indiener in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond te verklaren;
- 3 Het bestemmingsplan 'I Strijp buiten de Ring 2019 (Sportlaan-Hastelweg)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80387-0301.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 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Argumenten

1.1. Reclamant in zijn zienswijze ontvankelijk verklaren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en dus ontvankelijk.

2.1 De ingediende zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond geacht.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt om de redenen zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond geacht.

3.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een papieren 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/?planid=NL.IMRO.0772.80387-0301>. 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.

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. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten verhaald op de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

n.v.t.



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 sector RE van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

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.

De indiener van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Ook wordt men geïnformeerd over de beroepsmogelijkheden.

Planning en uitvoering

Het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Het besluit wordt aangemerkt als een besluit waartegen één beroepsgang (bij RvS) 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 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(n) bij dit voorstel behoren:

- Nota van Zienswijzen
- Ingekomen zienswijze
- Bestemmingsplan 'I Strijp buiten de Ring 2019 (Sportlaan-Hastelweg)'

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 11 mei 2021;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 8 juni 2021;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 15 juni 2021;
gelet op de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies,
gemeenten, waterschappen en openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba;

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'I Strijp buiten de Ring 2019 (Sportlaan-Hastelweg)' 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 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat er één zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijze tijdig is ontvangen en dat deze ontvankelijk is;
- dat de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond wordt verklaard;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepsschrift 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 Crisis- en Herstelwet;

besluit:

- 1 Indiener in zijn zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen' ongegrond te verklaren;
- 3 Het bestemmingsplan 'I Strijp buiten de Ring 2019 (Sportlaan-Hastelweg)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80387-0301.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 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 juni 2021.

J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

**behorende bij het bestemmingsplan 'I Strijp buiten de Ring
2019 (Sportlaan-Hastelweg)'**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
april 2021

5915701

April 2021 Nota van zienswijzen - behorende bij het bestemmingsplan 'I Strijp buiten de Ring 2019 (Sportlaan-Hastelweg)'.
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

April 2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Zienswijze en gemeentelijk standpunten	5
2.1 Overzicht zienswijze en ontvankelijkheid	
2.2. Gemeentelijk standpunt per zienswijze.	
Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijze behoort bij het bestemmingsplan 'I Strijp buiten de Ring 2019 (Sportlaan-Hastelweg)'.

Initiatiefnemer stichting Trudo is voornemens 73 wooneenheden voor sociale huur te realiseren aan de Hastelweg en Sportlaan te Eindhoven. Hiertoe worden 72 verouderde woningen gesloopt. 14 bestaande woningen aan de Sportlaan worden gerenoveerd (en behoren niet tot dit planvoornemen). Het betreffen 57 eengezinswoningen (twee bouwlagen met kap) en 16 seniorenwoningen (één bouwlaag met kap).

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Strijp buiten de Ring 2019' biedt geen ruimte voor de realisatie van voornoemd planvoornemen. Het plangebied is bestemd voor 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Bedrijf-Nutsvoorziening'. Er wordt gebouwd buiten het bouwvlak. Om het woningbouwplan te realiseren, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de locatie. Dit nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'I Strijp buiten de Ring 2019 (Sportlaan-Hastelweg)'.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan I is in het kader van vooroverleg en samenspraak, ingevolge de 'Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008' verzonden aan Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), de Henri van Abbe Stichting en stichting Wederopbouw Eindhoven. Zij zijn geïnformeerd over (de terinzagelegging van) dit plan en zijn akkoord met de ontwikkeling.

Op 19 januari 2020 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden waar het nieuwbouwplan is gepresenteerd. Omwonenden zijn overwegend enthousiast over de plannen.

Kennisgeving van de ter inzagelegging en de mogelijkheid om een reactie in te dienen is in het weekblad Groot Eindhoven van 19 maart 2020 gepubliceerd, alsmede op de gemeentelijke website en Staatscourant. Het ontwerp bestemmingsplan is tevens gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

Naar aanleiding van de tervisielegging is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is in hoofdstuk 2 van deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Hoofdstuk 2 Zienswijze en gemeentelijk standpunt

2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste wijze ingediend. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

In deze 'Nota van zienswijze' (verder: Nota) is de zienswijze samengevat opgenomen. De samenvatting heeft alleen tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief (met bijlagen), zoals deze bij de gemeente is binnengekomen, betrokken.

In verband met de privacy is de naam- en adressering van de indiener van de zienswijze (verder: indiener) in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is de zienswijze kenbaar gemaakt door een bewoner aan de Sportlaan.

2.2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

■ Zienswijze

Indiener geeft aan dat de zienswijze met name is ingediend vanwege de sloop van een aantal bestaande (huur)woningen aan de Sportlaan. De woningen zijn in optiek van indiener cultuurhistorisch waardevol en kunnen beter gerenoveerd worden. Vervolgens somt indiener een uitgebreid epistel op over de voorgeschiedenis van het gebied, gaat in op een huurgarantieplan, kwaliteit van de buurt, renovatieplannen, hogere huren en een vergelijk met woningen uit Amsterdam. Ook gaat men in op klimaatneutraal bouwen en stikstof (vergelijking nieuwbouw en renovatie). Er wordt geadviseerd hoe de woningen het beste te bouwen (grasdaken, hittestress) en er verdwijnt te veel groen.

Antwoord:

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt voor een klein gedeelte binnen een cultuurhistorisch stedenbouwkundig gebied, namelijk 'Aan de weg gerelateerde bebouwing'. Dit betreft echter slechts één woning, in het noorden van het plangebied. De woning in het noorden wordt, net als de andere woningen, gesloopt. In dit specifieke geval wordt eenzelfde type woning op dezelfde plek teruggebouwd (ook in een rij van vier). Hierdoor blijft de aan de weg gerelateerde bebouwing hetzelfde en wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische stedenbouwkundige situatie. Ook de Van Abbestichting en de Stichting Wederopbouw Erfgoed Eindhoven zijn akkoord met dit plan.

Stikstofdepositie

Het plangebied is op relatief grote afstand van de Natuurnetwerk Brabant (NNB) gelegen. Samen met de aard en de relatief beperkte omvang van de ingreep (herontwikkeling in het stedelijk gebied) is er geen negatief effect te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNB. Voor Natura 2000-gebieden geldt dat het plangebied op grote afstand hiervan is gelegen (circa 5,1 km). Gezien de aard en de beperkte omvang van de ingreep zorgt dit ervoor dat eveneens geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden. Dit is met een stikstofdepositie berekening bevestigd, er is geen sprake van stikstofdepositie op Natura 2000. De berekeningen zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Groen

Onderdeel van de Beleidsregel groencompensatie is het 'Groenplan' dat voor iedere ontwikkeling dient te worden opgesteld. Voor onderhavig plan zijn er een aantal onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van het geheel te toetsen. Dit valt uiteen in een analyse van de bomen, een toets op de klimaatadaptatie d.m.v. waterberging en een compensatieplan naar de mogelijkheden rondom groen en ecologie.

Iedere woning zal zijn voorzien van een eigen achtererfgebied. Deze variëren van circa 50 m² tot 85 m² per woning. Met name de seniorenwoningen zullen een kleinere tuin hebben. In de openbare ruimte wordt het aandeel groen eveneens vergroot. Tussen de parkeerplaatsen zijn groenperken voorzien. Ook is er tussen de openbare weg en het trottoir een haag voorzien. Het parkeerterrein ter plaatse van het nutsgebouw in het oosten wordt vergroend met een speelveld. Ten slotte wordt een groene doorsteek gerealiseerd tussen de Sportlaan en Hastelweg. Deze doorsteek is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer en wordt van relatief veel groen voorzien. Ook wordt er gedacht aan verticaal groen, met name bij de eindwoningen. Dit draagt bij aan het vergoenen van de buurt, al is de Hastelweg ter plaatse van veel groen voorzien.

Met het plan wordt circa 1.487 m² groen in de openbare ruimte gerealiseerd. Dit is een toename van 1.155 m² ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op het voorgaande voldoet dit plan aan het Groenbeleidsplan en Beleidsregel groencompensatie.

Ook Trefpunt Groen Eindhoven heeft ingestemd met de ontwikkeling.

Tot slot

De overige zaken die aangehaald worden in de zienswijze zijn van beschrijvende aard. Omdat hier geen concrete zienswijzen worden weergegeven, kunnen deze niet worden beantwoord.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels en/of verbeelding). De zienswijze wordt daarom ongegrond verklaard.