



Raadsvoorstel *Inzake het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Blixembosch Noordoost'*

Inleiding

Met het gereedkomen van het nieuwe knooppunt Ekkersrijt (A50/A58) is een gebied beschikbaar van ca 30 ha. voor het voltooien van het woongebied Blixembosch Noordoost, inclusief het aanleggen van een nieuwe en multifunctionele geluidswal/scherm.

Sinds januari 2006 zijn besluiten genomen over het programma van eisen, het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP), de opzet van de grondexploitatie en de verkeersontsluiting. Daarnaast wordt een overeenkomst gesloten met marktpartijen over de grondverkoop ten behoeve van woningbouw. Tevens wordt een 'drie partijen'-overeenkomst gesloten tussen de Staat, de Gemeente Son en Breugel en de Gemeente Eindhoven over de hoofduitgangspunten voor voorbereiding, aanleg en beheer van het nieuwe knooppunt Ekkersrijt.

Onderhavig voorstel betreft de afronding van de planvorming met een nieuw bestemmingsplan Blixembosch Noordoost en het beeldkwaliteitplan. Dit bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan. De daarna op te stellen uitwerkingsplannen maken de realisatie mogelijk van de maximaal 450 woningen conform het onlangs vastgestelde DOSP Blixembosch Noordoost. Gekozen is voor een globaal plan vanwege de te boeken tijdwinst. Door toch alvast een globaal plan te maken kan tegelijkertijd worden gewerkt aan de stedenbouwkundige uitwerking van de wijk. Op deze manier kan in een latere fase de exacte ligging van de woningen en woonstraten worden bepaald, terwijl de bestemmingsplanprocedure reeds aanvangt.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft op de voorgeschreven wijze gedurende zes weken met ingang van 1 juli 2010 tot en met woensdag 11 augustus 2010 voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om tijdens deze termijn zienswijzen over het ontwerpplan schriftelijk of mondeling kenbaar te maken. De bekendmaking daarvan heeft eveneens op de voorgeschreven wijze plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan zijn vierenveertig zienswijzen ingediend. In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' dat bij dit raadsvoorstel is gevoegd, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Enkele zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn er



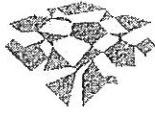
ambtshalve enkele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. De wijzigingen zijn in voornoemde nota weergegeven. De wijzigingen hebben geresulteerd in een gewijzigd bestemmingsplan dat thans ter vaststelling wordt aangeboden. Naast een digitale versie is ook in een analoge versie van het bestemmingsplan voorzien. Gedurende de inspraakprocedure op het beeldkwaliteitplan zijn vijf inspraakreacties ontvangen. In de 'Nota inspraak' zijn de inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Deze inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

Doelstelling

Met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan wordt de realisatie van maximaal 450 woningen in een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat beoogd in Blixembosch Noordoost. Hiermee wordt voldaan aan een van de doelstellingen uit uw raadsprogramma Wonen (8.1).

Voorstel

1. overeenkomstig het standpunt zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' twee zienswijzen niet ontvankelijk en de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. overeenkomstig het standpunt zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van de zienswijzen die ontvankelijk zijn zes deels gegrond en deels ongegrond, en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'Blixembosch Noordoost', met inachtneming van een en ander zoals verwoord in voornoemde nota, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.800027-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen zoals dit als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBE versie (juni 2010);
4. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 3. genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan 'Blixembosch Noordoost' vast te stellen en hoofdstuk 5 'Beeldkwaliteit en architectuur' op te nemen in de Welstandsnota als beleidsregels voor de beoordeling van welstandsaspecten als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet en de hoofdstukken 2. 'Verkavelingssuggestie', 3. 'Openbare ruimte', 4. 'Beeldkwaliteit landschap' als richtlijn voor de uitwerking van de plannen vast te stellen;
6. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Blixembosch Noordoost';
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de Inspecteur van de VROM-inspectie regio Zuid van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.



Argumenten

1.1 Een oordeel over de ontvankelijkheid van de zienswijzen en de consequentie daarvan is verplicht op basis van de Algemene wet bestuursrecht

Ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan Blixembosch Noordoost zijn vierenveertig zienswijzen kenbaar gemaakt. Voordat de zienswijzen inhoudelijk worden beoordeeld, dient de gemeenteraad, als bevoegd orgaan om het bestemmingsplan vast te stellen, een oordeel te geven over de ontvankelijkheid van de zienswijzen die zijn ingediend. Van de ontvangen zienswijzen is er één niet ontvankelijk omdat deze buiten de voorgeschreven termijn is ingediend. Een formeel inhoudelijk oordeel over deze zienswijze blijft daarom achterwege. Deze zienswijze heeft niet geleid tot ambtshalve wijzigingen op het plan. De overige zienswijzen zijn wettelijk gezien tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk. De motivering tot het oordeel over de ontvankelijkheid van de zienswijzen is in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' weergegeven.

2.1 De kenbaar gemaakte zienswijzen zijn deels inhoudelijk juist zodat deze deels gegrond en voor het overige ongegrond dienen te worden verklaard.

Van de ontvankelijke zienswijzen zijn er zes deels gegrond en deels ongegrond. De overige zienswijzen zijn ongegrond. De gemeenteraad dient als bevoegd orgaan over de gegrondheid van de ontvankelijke zienswijzen te beslissen. De motieven die tot het oordeel over de gegrondheid van de zienswijzen hebben geleid, zijn in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen weergegeven.

3.1 De raad dient op basis van het ontwerpbestemmingsplan en de wijzigingen aan de regels en verbeelding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijziging van de regels. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen in de regels en de verbeelding aangebracht. De wijzigingen zijn in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' toegelicht en weergegeven. Met de besluitvorming over de ontvangen zienswijzen en het bestemmingsplan wordt de vaststellingsfase afgerond en kan de bestemmingsplanprocedure worden vervolgd met de beroepsfase.

3.2 De raad dient het bestemmingsplan digitaal vast te stellen.

Op grond van artikel 1.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan digitaal te worden vastgelegd en vastgesteld. In artikel 1.2.4 van voornoemd besluit is voorts bepaald dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens dient te worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt. Dit is hier dienovereenkomstig ter besluitvorming voorgelegd.

4.1 Naast de digitale versie van het bestemmingsplan dient ook de analoge versie van het bestemmingsplan te worden vastgesteld

Naast een digitaal bestemmingsplan is ook voorzien in een analoge versie van het bestemmingsplan. Krachtens het bepaalde in artikel 1.2.3 lid 1 van voornoemd besluit



dient een volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier gelijktijdig te worden vastgesteld.

5.1 Voor Blixembosch Noordoost is het, gelet op de ruimtelijke kwaliteit, wenselijk om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen

De wijk dient in meerdere opzichten een aanvulling te zijn op de verschillende typen woningen in de stad. Vanwege de bijzondere locatie in combinatie met het bouwen van woningen op de geluidwal is een beeldkwaliteitsplan van belang.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de sfeer en de kwaliteit van de openbare ruimte en van de bebouwing passend binnen het stedenbouwkundig plan. Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan een verkavelingsuggestie, kavelpaspoorten voor bouwplannen en inrichtingsambities voor de openbare ruimte.

Gelet op de bezuinigingstaakstelling is er de wens om de regeldichtheid te verminderen. Uit dat oogpunt is gebleken dat het ongewenst is om al te gedetailleerde beeldkwaliteitsplannen op te stellen. Het onderhavige beeldkwaliteitsplan past in de bezuinigingstaakstelling omdat het globaal van opzet is zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de gewenste kwaliteit in het gebied.

De inspraakreacties op het beeldkwaliteitsplan betroffen met name de aansluiting van de bestaande wijk met de Blixembosch Noordoost. Het beeldkwaliteitsplan is daarop niet gewijzigd. Wel is in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte op de aansluitende percelen naast de 'Amerikaanse' buurt beperkt tot maximaal 4 m.

5.2. Positieve adviezen van het Trefpunt Groen en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Trefpunt Groen en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hebben de stedenbouwkundige uitgangspunten besproken in september en november 2009 en hebben beiden een positief advies gegeven.

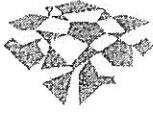
6.1 Kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd

De hoofdregel is dat een grondexploitatie dient te worden opgesteld bij de realisatie van een bestemmingsplan met één of meerdere bouwplannen. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de kosten anderszins verzekerd omdat de Gemeente Eindhoven grondeigenaar is. Het opstellen en in procedure brengen van een grondexploitatieplan conform de Wro is in dat geval niet voorgeschreven. De kosten zullen worden verhaald via grondverkoopovereenkomsten.

7.1 Versnelde bekendmaking van gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
Omdat het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan op basis van de huidige inzichten geen strijd zal opleveren met provinciale en/of nationale belangen is het onnodig om voor de bekendmaking de lange termijn van zes weken af te wachten.

Kanttelingen

De gevoerde onderzoeken naar, onder meer externe veiligheid, geluid, bodem, water, flora en fauna en archeologie tonen aan dat de realisatie van de woonwijk uitvoerbaar is.



Bij de uitwerkingsplannen zal het aspect 'geluid' nader worden uitgezocht en uitgewerkt. Van belang hierbij is de uiteindelijk positie van de woningen die een rol speelt in de geluidsbelasting ter plaatse.

Naast de te realiseren woningbouw zal de aan Rijkswaterstaat toegezegde geluidswal/schermbaan worden gerealiseerd en voorziet het plan door middel van een wijzigingsbevoegdheid in een hoofdontsluiting via het entreegebied. Door middel van samenspraak zal de inrichting van dit gebied inclusief de hoofdontsluiting nader worden bepaald.

Kosten

De kosten voor de opstelling van het bestemmingsplan zijn gedekt via de gemeentelijke grondexploitatie als onderdeel van het gemeentelijk grondbedrijf.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen. Daaraan voorafgaand is het plan aangekondigd in de Staatscourant, Groot Eindhoven en op www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl.

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan en de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen wordt op dezelfde wijze als het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd.

Het bestemmingsplan is vóór de vaststelling te raadplegen op de website:

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.80027-0301>.

Na vaststelling is het bestemmingsplan te raadplegen op de website:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.80027-0301>.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad is er de mogelijkheid om een beroepschrift tegen het bestemmingsplan in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie N.v.t.

1 Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- ◆ Bestemmingsplan 'Blixembosch Noordoost en beeldkwaliteitplan 'Blixembosch Noordoost'.
- ◇ De bijlagen worden meegestuurd
- ◆ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

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

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,
, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Blixembosch Noordoost' met ingang van 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie heeft gelegen;

dat de tervisielegging is bekend gemaakt op de wijze, zoals aangegeven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat gedurende bovenvermelde termijn vierenzeventig zienswijzen zijn ingediend;

dat het ontwerp bestemmingsplan op de volgende punten is gewijzigd:

- a. de beschermingszone van de aardgastranstportleiding is volledig op de verbeelding overgenomen;
- b. het beschermingsgebied ten behoeve van archeologie is op de verbeelding in omvang verkleind;
- c. In artikel 13 'Woongebied – Uit te werken – 6' lid 3 sub 1 onder f is toegevoegd: met uitzondering van percelen die direct grenzen aan de percelen van de Amerikaanse buurt waarbij de maximale bebouwingshoogte van het hoofdgebouw 4 meter bedraagt. Daarnaast is in lid 3 sub 2 het volgende onder 'c' toegevoegd: In uitzondering op sub b. bedraagt de maximale bebouwingshoogte van aan-, uit- en bijgebouwen 4 meter indien het perceel direct grenst aan de percelen van de Amerikaanse buurt.
- d. In de uitwerkingsregels is een bevoegdheid opgenomen om de geluidzone vanwege het industrieterrein Ekkersrijt te wijzigen;

dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is waardoor beroepsgerechtigden na afloop van de beroepstermijn niet met succes nieuwe beroepsgronden kunnen aanvoeren;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 februari 2011;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. overeenkomstig het standpunt zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' twee zienswijzen niet ontvankelijk en de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;



2. overeenkomstig het standpunt zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van de zienswijzen die ontvankelijk zijn zes deels gegrond en deels ongegrond, en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'Blixembosch Noordoost', met inachtneming van een en ander zoals verwoord in voornoemde nota, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.800027-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen zoals dit als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBE versie (juni 2010);
4. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 3. genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan 'Blixembosch Noordoost' vast te stellen en hoofdstuk 5 'Beeldkwaliteit en architectuur' op te nemen in de Welstandsnota als beleidsregels voor de beoordeling van welstandsaspecten als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet en de hoofdstukken 2. 'Verkavelingssuggestie', 3. 'Openbare ruimte', 4. 'Beeldkwaliteit landschap' als richtlijn voor de uitwerking van de plannen vast te stellen;
6. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Blixembosch Noordoost';
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de Inspecteur van de VROM-inspectie regio Zuid van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2011.

R. van Gijzel, voorzitter

J. Verheugt, griffier

Rds/def/2011/20110301/blixembosch noordoost

