



gemeente Eindhoven

1234912
 Raadsnummer
 Inboeknummer 12bst00750
 Dossiernummer 12.21.251
 Beslisdatum B&W 22 mei 2012

Raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Tegenbosch en het op dit gebied betrekking hebbend beeldkwaliteitplan.

Inleiding

In 2003 heeft u het bestemmingsplan "1 Buitenplaats Tegenbosch" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 17 vrijstaande woningen, 3 woningen onder één kap, 1 woongebouw (8 appartementen) en een paardenhouderij met dienstwoning. Dit plan nadert zijn voltooiing behoudens het woongebouw en de paardenhouderij.

Aan de oostzijde van het gebied bevindt zich een tenniscomplex dat niet meer in gebruik is. De ontwikkelaar heeft de wens te kennen gegeven deze strook te willen bebouwen met 8 vrijstaande woningen (zogenaamde Boslaanwoningen) en ter compensatie te willen afzien van de bouwmogelijkheid van het woongebouw (dat ten hoogste 8 appartementen zou mogen omvatten). Vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt wordt deze ontwikkeling als aanvaardbaar beoordeeld. Het omzetten van appartementen in grondgebonden woningen past volledig binnen de vastgestelde Prioriteitennota (21 december 2010).

Om aan deze ontwikkeling medewerking te kunnen verlenen moet het bestemmingsplan worden herzien. Ook is het nodig gebleken een aantal correcties door te voeren omdat het nu nog geldende bestemmingsplan in juridische zin enkele gebreken vertoont. Verder dient rekening te worden gehouden met het meeste recente provinciale beleid (Verordening Ruimte 2011) en met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Met het oog op het behoud van de esthetische kwaliteit in samenhang met het al gerealiseerde gebiedsdeel is het verder van belang om het daarop van toepassing zijnde beeldkwaliteitplan aan te vullen, toegespitst op de nieuwe ontwikkeling.

Bestuurlijk kader

◆ Wettelijke taak

Uw raad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om voor het grondgebied van de gemeente bestemmingsplannen vast te stellen. In zo'n plan worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en met het oog op die bestemming regels gegeven. Ook is uw raad op grond van artikel 12a van de Woningwet gehouden een welstandsnota vast te stellen. Een dergelijke nota



bevat beleidsregels en criteria die worden toegepast bij de beoordeling van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Het beeldkwaliteitplan kan gezien worden als een gebiedsgerichte uitwerking daarvan.

- ◇ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
<Klik hier voor toelichting>
- ◇ Onvermijdelijk
<Klik hier voor toelichting>

Doelstelling

Het kunnen beschikken over een geactualiseerd bestemmingsplan is van belang om sturing te kunnen geven aan de gewenste ontwikkelingen in dit gebied. Een bestemmingsplan vormt tevens een toetsingskader voor het realiseren van bouwplannen in dit gebied en het gebruik van gronden en opstallen. Het beeldkwaliteitplan biedt waarborgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande en het nog te ontwikkelen gebiedsdeel.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Tegenbosch' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO. 0772.80042-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal ongewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBE (versie april 2012) alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. kennis te nemen van paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden met dien verstande dat bij de uitvoering van het project:
 - a. voldaan moet worden aan de gemeentelijke beleidsregels 'bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid';
 - b. het mogelijk moet zijn dat van de risicobron af kan worden gevluht;
 - c. nadere ontruimingsafspraken worden gemaakt;
4. de herziening (versie 27 februari 2012) van het op 6 juni 2006 voor het gebied Tegenbosch vastgestelde beeldkwaliteitplan vast te stellen en op te nemen in de Welstandsnota als beleidsregels voor de beoordeling van welstandsaspecten (artikel 12a van de Woningwet).

Argumenten

1.1. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Van 15 december 2011 tot en met 25 januari 2012 stond voor iedereen de gelegenheid open om (schriftelijk of mondeling) zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.



1.2 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet daarvan ook een volledige analoge versie worden vastgesteld.

Een bestemmingsplan moet ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening digitaal worden vastgesteld. Vóórdat u het plan vaststelt kunt u het digitaal raadplegen op "pilot.ruimtelijkeplannen.nl". Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding daarvan op papier worden vastgesteld.

1.3 De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan kunnen ongewijzigd worden vastgesteld.

De verbeelding en de regels van een bestemmingsplan hebben een juridisch bindende werking, maar de toelichting niet. Zowel de verbeelding als de regels van dit plan behoeven geen wijziging ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp.

2.1 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 kan uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Het verhaal van de grondexploitatiekosten is in dit geval anderszins verzekerd omdat er met de grondeigenaar/ontwikkelaar een anterieure grond(exploitatie)overeenkomst is gesloten.

3.1 De regelgeving betreffende externe veiligheid verplicht tot een verantwoording van het groepsrisico ingeval tot vaststelling van een bestemmingsplan wordt besloten.

De Oirschotsedijk is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De omvang van de ontwikkeling in het plangebied is beperkt (maximaal 8 woningen die niet specifiek bedoeld zijn voor personen die beperkt zelfredzaam zijn). De (rekenkundige) invloed van deze ontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen is marginaal te noemen. Wel is van belang dat een aantal voorschriften in acht worden genomen. Deze hebben betrekking op bluswatervoorzieningen, vluchtroutes en ontruimingsafspraken.

4.1 Door het beeldkwaliteitplan vast te stellen wordt de (samenhangende) ruimtelijke kwaliteit in het gebied Tegenbosch gewaarborgd.

Het op 6 juni 2006 door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitplan voor het gebied Tegenbosch ziet niet op de nieuwe/gewijzigde ontwikkelingen in dit gebied. De toe te voegen bebouwing dient niet alleen in stedenbouwkundige, maar ook in esthetische zin goed aan te sluiten op de aanwezige bebouwing. Met het oog op de



in dit gebied specifiek na te streven kwaliteit is het van belang het beeldkwaliteitplan te herzien. Tijdens de gehouden inspraakprocedure betreffende het voornemen om het voor dit gebied eerder vastgestelde beeldkwaliteitplan te herzien heeft niemand gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een reactie te geven. Wel is nadien op verzoek van de ontwikkelaar het beeldkwaliteitplan nog aangepast door daarin vast te leggen dat de nieuwe Boslaanwoningen voorzien moeten worden van een met natuurlijk riet gedekt dak. Verder is daaraan toegevoegd dat aan de beeldkwaliteitsregels voorbij mag worden gegaan ingeval sprake is van een bijzondere situatie of van een architectonische meerwaarde. De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft deze aanpassingen onderschreven. Opgemerkt dient te worden dat in de Kadernota 2012-2015 is aangegeven dat wij streven naar een verregaande vorm van deregulering in het Ruimtelijk Domein. Welstand is hier een onderdeel van. Niet uit te sluiten is dat nadere besluitvorming in dit kader op enig moment ook gevolgen heeft voor dit beeldkwaliteitplan. Het is echter niet verstandig om hierop vooruit te lopen.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

Artikel 6.12 Wro verplicht uw raad tot het vaststellen van een exploitatieplan tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Onder 'anderszins verzekerd' wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst verstaan. In de overeenkomst zijn de kosten die de gemeente moet maken voor het bestemmingsplan verzekerd. Per saldo zijn er voor de gemeente aan de realisatie van het plan geen kosten verbonden.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl

In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt gewezen op de mogelijkheid om in rechte daartegen op te komen. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving daarvan digitaal verzonden aan het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Infrastructuur, gedeputeerde staten en aan het waterschap De Dommel. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig bekendgemaakt in Groot Eindhoven.

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 kan worden ingesteld 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 voorzitter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzitter te worden afgewacht. In die uitspraak wordt aangegeven of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- ◆ Bestemmingsplan 'Tegenbosch' bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.0772.80042-0301.gml, regels en toelichting;
- ◆ beeldkwaliteitplan van 27 februari 2012.

☐ 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;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 mei 2012;
overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'Tegenbosch', 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 15 december 2011 tot en met 25 januari 2012 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat de concept-herziening van het op 6 juni 2006 vastgestelde beeldkwaliteitplan van 28 april tot en met 8 juni 2011 in het kader van inspraak voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat van de geboden gelegenheid om meningen kenbaar te maken niemand gebruik heeft gemaakt;
- dat de beeldkwaliteitscriteria voor de Boslaanwoningen zijn gewijzigd, alsmede de bevoegdheid is toegevoegd om tot afwijking van de in het beeldkwaliteitplan opgenomen regels te besluiten;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Tegenbosch' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO. 0772.80042-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal ongewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBE (versie april 2012) alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. kennis te nemen van paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden met dien verstande dat bij de uitvoering van het project:
 - d. voldaan moet worden aan de gemeentelijke beleidsregels 'bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid';
 - e. het mogelijk moet zijn dat van de risicobron af kan worden gevluht;
 - f. nadere ontruimingsafspraken worden gemaakt;



4. de herziening (versie 27 februari 2012) van het op 6 juni 2006 voor het gebied Tegenbosch vastgestelde beeldkwaliteitplan vast te stellen en op te nemen in de Welstandsnota als beleidsregels voor de beoordeling van welstandsaspecten als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet,

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 juni 2012.

R. van Gijzel, voorzitter.

J. Verheugt, griffier.

hvr/LG12003468

I:\STB\Afdeling Stedenbouw\RUIMTELIJKE PLANNEN\BESTEMMINGSPANNEN\80042
Tegenbosch\04 Vaststelling\LG12003468 rdsvgl. vaststl. bst.plan en bldkw.plan.doc