



Openbare Ruimte, Verkeer & Milieu
Stedenbouw

Raadsnummer

14R6009

Inboeknummer 14bst01405

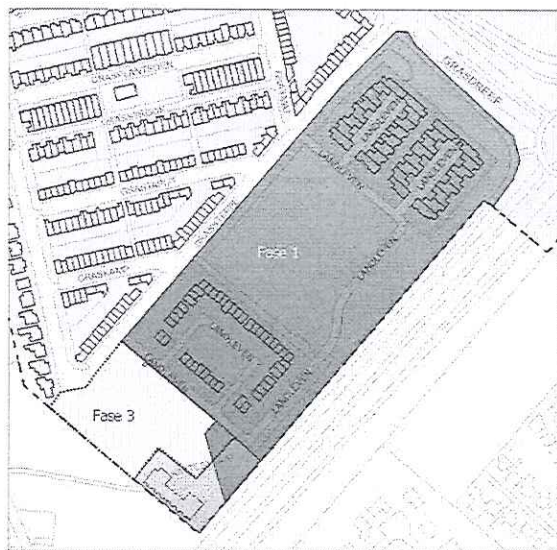
Beslisdatum B&W 23 september 2014

Dossiernummer 14.39.651

Raadsvoorstel tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan "Landhof, fase 3"

Inleiding

De locatie Landhof ligt in de Eindhovense wijk Meerhoven. Meerhoven is onderverdeeld in vijf afzonderlijke deelgebieden met een eigen karakter, ontstaan door een specifiek landschappelijk thema. In 2009 zijn de eerste buurten Grasrijk en Zandrijk gebouwd. Ook in Bosrijk en Waterrijk zijn al woningen gebouwd.. Landhof is het vijfde deelgebied. De eerste twee fasen zijn al in ontwikkeling. Het bestemmingsplan heeft betrekking op fase 3 van dit gebied.



Abbeelding 1: Ligging Landhof, fase 1, 2 en 3

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen ten zuiden van Grasrijk. Het hele gebied van Landhof wordt ontwikkeld als een afzonderlijke buurt met een eigen karakter, nadrukkelijk anders dan het aangrenzende Grasrijk. De oorspronkelijke plangrenzen van de locatie waren gebaseerd op de plannen om een kantorenlocatie te realiseren. In de loop van de tijd bleek de ontwikkeling van kantoren niet rendabel en er is besloten om daar woningbouw te realiseren. Door de



verandering van de bestemming en planontwikkelingen in de omgeving is besloten om de plangrenzen voor geheel Landhof opnieuw te bepalen.

Het bestemmingsplan is digitaal vormgegeven en ingericht overeenkomstig de daartoe geldende wettelijke voorschriften. Ook is het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg bekendgemaakt, beschikbaar gesteld en ter inzage gelegd. Van de gelegenheid om zienswijzen in te brengen is gebruik gemaakt door de Provincie Noord-Brabant.

Doelstelling

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan er een omgevingsvergunning worden verstrekt.

Voorstel

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk verklaren;
2. De zienswijze van de Provincie Noord Brabant gegrond verklaren
3. De volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze in het bestemmingsplan overnemen:
 - ten aanzien van *Stedelijke ontwikkeling; nieuwbouw van woningen*: Paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan aanpassen naar de meest recente woningbouwafspraken (2013-2022) opgenomen in de Verordening ruimte 2014;
 - ten aanzien van de *Boringsvrije zone*: op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opnemen.
4. Het bestemmingsplan "Landhof, fase 3" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80220-0301.gml met bijbehorende bestanden, digitaal gewijzigd vaststellen en te bepalen dat voor de locatie van de geometrisch planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBE, versie augustus 2014. Daarnaast ook van dit gewijzigde bestemmingsplan de afgeleide analoge verbeelding vaststellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken geen bezwaar te hebben tegen vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

Argumenten

1.1. De indiener van zienswijze is in zijn zienswijzen ontvankelijk

Met ingang van 19 juni tot en met 30 juli 2014 stond voor iedereen de gelegenheid open om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Landhof, fase 3'. Op 23 juli 2014 is een schriftelijke zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ontvangen.



Voordat er inhoudelijk kan worden ingegaan op de zienswijzen dient eerst te worden vastgesteld of de zienswijze binnen de gestelde wettelijke termijn is ingediend. Dit is het geval.

2.1 en 3.1 De ingebrachte zienswijze is gegrond, het plan is aangepast.

Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

a. Stedelijke ontwikkeling; nieuwbouw van woningen

De in de toelichting opgenomen paragraaf over de volkshuisvesting bevat niet de juiste verantwoording in relatie tot de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Er wordt verzocht om de tekst aan te passen refererend aan de meeste recente woningbouwafspraken (2013-2022).

b. Boringsvrije zone

Op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan ontbreekt de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' terwijl deze wel is opgenomen in de regels.

Standpunt gemeente:

a. Gebleken is dat abusievelijk een verouderde tekst is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De tekst wordt aangepast.

b. Gebleken is dat abusievelijk de aanduiding niet is opgenomen op de verbeelding. De verbeelding wordt aangepast en de aanduiding wordt toegevoegd.

4.1. Het bestemmingsplan dient digitaal te worden vastgesteld

Met ingang van 1 januari 2010 zijn de bij en krachtens de Wet ruimtelijke ordening gestelde digitale verplichting ten aanzien van alle ruimtelijke plannen van kracht. De digitale verplichtingen hebben betrekking op de vormgeving, inrichting, beschikbaarstelling, bekendmaking en terinzagelegging van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Landhof, fase 1' is in overeenstemming met deze verplichtingen in procedure gebracht. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestemmingsplan digitaal moet worden vastgelegd en ook zo moet worden vastgesteld. Ook is in het Bro voorgeschreven dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt.

Het bestemmingsplan 'Landhof, fase 3', met daarin de voorgestelde wijzigingen, is voor u digitaal raadpleegbaar via de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl

Aan de hand van de volgende link komt u direct bij het desbetreffende plan:

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80220-0301>

3.2 Een analoge versie van het bestemmingsplan moet gelijktijdig worden vastgesteld.

Op grond van artikel 1.2.3 Bro dient gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan ook een verbeelding daarvan op papier te worden vastgesteld.

Daarom is ook een analoge versie van het bestemmingsplan met de daarin vervatte wijzigingen ter besluitvorming voorgelegd. Mocht de inhoud van het digitale en



analoge bestemmingsplan aanleiding geven tot een verschil in uitleg dan is de inhoud van het digitale plan beslissend.

5.1 Wettelijke verplichting tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan dient te worden vastgesteld tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Aangezien het verhaal van de kosten verzekerd is, namelijk middels een anterieure overeenkomst voor het particuliere deel en een vastgestelde grondexploitatie voor het gemeentelijke deel, is er geen exploitatieplan opgesteld.

6.1 Voorkomen van onnodige vertraging van de bestemmingsplanprocedure.

Binnen twee weken nadat tot vaststelling van het bestemmingsplan is besloten moet het besluit worden bekendgemaakt. Wanneer het een *gewijzigd* plan betreft, dan bedraagt de wachtperiode zes weken.

De voorgestelde wijzigingen hebben geen betrekking op nationale of provinciale belangen. Zowel de VROM-Inspecteur regio Zuid als Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben te kennen gegeven dat in voorkomend geval aan hen een verzoek kan worden voorgelegd tot vervroegde bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verrekend via de anterieure overeenkomst en de grondexploitatie. Tot die tijd worden de kosten voorgefinancierd binnen de daartoe beschikbare middelen van de sector ORVM.

Communicatie

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl (onder 'nieuws' → officiële publicaties) en de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl

In die bekendmaking wordt aangegeven dat het een gewijzigd plan betreft. Tevens wordt vermeld dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl waarbij een directe link naar het desbetreffende plan wordt vermeld.

De bekendmaking bevat verder informatie over de mogelijkheden om beroep in te dienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan en/of de aangebrachte wijzigingen.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het (gewijzigde) bestemmingsplan gedurende een



periode van 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 nadat 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.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- ◆ bestemmingsplan 'Landhof, fase 3' bestaande uit verbeelding NL.IMRO.0772.80220-0301.gml, regels en toelichting
- ◆ het ontwerp-bestemmingsplan 'Landhof, fase 3'.
- ◆ zienswijze van 23 juli 2013 van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

- ◇ 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.

L.v.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 september 2014;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan "Landhof, fase 3", 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 19 juni tot en met woensdag 30 juli 2014 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze in te brengen;
- dat van de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een op schrift gestelde zienswijze, gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen op 23 juli 2014;
- dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en dat de indiener ervan in de zienswijze kan worden ontvangen;
- dat hij de zienswijze, overeenkomstig de in het raadsvoorstel verwoorde argumenten gegrond beoordeelt;
- dat hij het nodig acht de in het raadsvoorstel geformuleerde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals deze ter inzage heeft gelegen, in het bestemmingsplan aan te brengen;
- dat met de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan geen nationale of provinciale belangen in het geding zijn;
- dat voor het plangebied een vastgestelde grondexploitatie geldt voor het hele gebied van Meerhoven.

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze van de Provincie Noord Brabant gegrond te verklaren;
3. De volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze in het bestemmingsplan over te nemen:
 - ten aanzien van *Stedelijke ontwikkeling; nieuwbouw van woningen*:
Paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan aanpassen naar de meest recente woningbouwafspraken (2013-2022) opgenomen in de Verordening ruimte 2014;



- ten aanzien van de *Boringsvrije zone*: op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opnemen.
- 4. Het bestemmingsplan "Landhof, fase 3" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80220-0301.gml met bijbehorende bestanden, digitaal gewijzigd vast te stellen en te bepalen dat voor de locatie van de geometrisch planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBE, versie augustus 2014. Daarnaast ook van dit gewijzigde bestemmingsplan de afgeleide analoge verbeelding vast te stellen;
- 5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken geen bezwaar te hebben tegen vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 november 2014.

R. van Gijzel, voorzitter

J. Verheugt, griffier