



gemeente Eindhoven
Inboeknummer 17bst01821
Dossiernummer 17.51.651
Beslisdatum B&W 19 december 2017

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "II Limbeek - Woenselse Watermolen (hoek Marconilaan - Boschdijk)"

Inleiding

Al vele jaren ligt het terrein aan het Marconiplein, waar ooit Autolichtstad stond, braak en is deze locatie in het verleden in de media uitgeroepen tot 'één van de lelijkste plekken' in Nederland. Tijdens de Dutch Design Week van 2015 heeft initiatiefnemer SDK een prijsvraag uitgeschreven met de bedoeling het plein te transformeren in een entree naar het centrum. De plannen werden voorgelegd aan een vakjury en bewoners van de stad. De Bakermat, van Van Aken en Baas was de winnaar. Hieronder is een impressie van de ontwikkeling opgenomen.

De ontwikkeling bestaat voornamelijk uit gestapelde woningen (circa 220 citylofts). Daarnaast is maximaal 1.600 m² aan commerciële voorzieningen toegestaan. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan waardoor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



Door initiatiefnemer zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd in januari en april 2017. Tijdens deze bijeenkomsten waren de aanwezigen positief over de plannen.



Daarnaast heeft zowel TGE, als de HvA stichting en Stichting bescherming wederopbouw Eindhoven in het vooroverleg positief gereageerd op de plannen. Vervolgens heeft een ontwerp van het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen, van 15 juni tot en met 26 juli 2017. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Omdat uit het uitgevoerde windhinderonderzoek blijkt dat door het treffen van bepaalde maatregelen het windklimaat behoorlijk verbeterd is, is het noodzakelijk om deze maatregelen in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Zo wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hierdoor dient het plan ambtshalve gewijzigd vastgesteld te worden.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van rechtswege van toepassing omdat het hier zowel gaat om het realiseren van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied als een herstructurering van een woon- en werkgebied.

■ Wettelijke taak

Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is er op grond van de Wet ruimtelijke ordening een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Doelstelling

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

Voorstel

- 1 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:

Regels:

- in artikel 1.40 definitie windhinderonderzoek opnemen, luidende: 'een onderzoek conform NEN 8100:2006'.
- in artikel 1.41 definitie windklimaat opnemen, luidende: 'het klimaat dat heerst als gevolg van wind en beoordeeld wordt aan de hand van de kwaliteitsklassen (die tevens zijn onderverdeeld voor verschillende activiteiten) uit de NEN8100:2006. Deze kwaliteitsklassen zijn opgenomen in tabel 2.1 van de rapportage CDF-windhinderonderzoek dat als bijlage 3 behorende bij de regels is opgenomen'.
- door het opnemen van deze definitiebepalingen de overige definitiebepalingen vernummern.
- In artikel 3.2.1 sub j toevoegen, luidende: 'indien balkons worden gerealiseerd dienen de balkons als volgt uitgevoerd te worden:
 1. met toepassing van de maatregelen zoals omschreven in paragraaf 7 van bijlage 3 behorende bij de regels; daar waar geen maatregelen zijn benoemd hoeven geen maatregelen te worden getroffen, of
 2. zoals in optie 3 figuur 5.5. van bijlage 4 behorende bij de regels, of



3. zodanig uitgevoerd dat een vergelijkbaar windklimaat als voorgenoemde optie 3 onder punt 2 (zijnde windklimaat kwaliteitsklasse A) op minimaal 2/3 van het balkon gegarandeerd is.

- In artikel 3.2.2 een voorwaardelijke verplichting opnemen, luidende:

3.2.2 Voorwaardelijke verplichting

Voor gebouwen met een bouwhoogte hoger dan 30 meter geldt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitsluitend mag worden verleend indien:

- a. de maatregelen worden genomen in de vorm van technische maatregelen voor het automatisch dichtzetten van de onderdoorgang, zoals genoemd in de rapportage CDF-windhinderonderzoek dat als bijlage 3 is opgenomen bij de regels, (opgenomen in paragraaf 5.1, waar de onderdoorgang is aangeduid als '*1' op figuur 5.1), en
 - b. ter plaatse van de smalle opening de bebouwing direct aansluitend tegen de bestaande bebouwing (gedeeltelijk) gerealiseerd wordt of een afdak of luifel gerealiseerd wordt tegen de diepte (gedeeltelijk) van de bestaande bebouwing (zoals bedoeld in paragraaf 6.2 van het in bijlage 3 van de regels opgenomen CDF-windhinderonderzoek waarbij de locatie van de smalle opening is aangeven als '*2' op figuur 5.1);
 - c. in afwijking van het bepaalde in a andere maatregelen worden getroffen dan wel geen maatregelen worden getroffen, mits uit een windhinderonderzoek blijkt dat:
 1. minstens hetzelfde windklimaat vergelijkbaar met het thans bestaande windklimaat behaald wordt, of
 2. minimaal het windklimaat behaald wordt zoals volgt uit figuur 5.1 van de in Bijlage 3 opgenomen rapportage CDF-windhinderonderzoek.
- door het opnemen van de voorwaardelijke verplichting in artikellid 3.2.2 de overige leden vernummern.
 - bijlage 2 van de regels vervangen door het vastgestelde besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
 - het CDF windhinderonderzoek van DPA Cauberg – Huygen opnemen als bijlage 3 bij de regels.
 - de theoretische beschouwing windklimaat van DPA Cauberg – Huygen opnemen als bijlage 4 bij de regels.

Toelichting:

- in paragraaf 3.15 de resultaten van het CDF windhinderonderzoek verwerken.
 - paragraaf 3.5 aanpassen naar aanleiding van de afspraken met de provincie over het regionaal woningbouwprogramma.
 - doorvoeren van enkele ondergeschikte en tekstuele aanpassingen.
- 2 het bestemmingsplan "Il Limbeek – Woenselse Watermolen (Hoek Marconilaan – Boschdijk)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80297-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie mei 2017 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
 - 3 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;



- 4 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 De raad dient een aantal ambtshalve wijzigingen vast te stellen

Naar aanleiding van de uitkomsten van het windhinderonderzoek, is het noodzakelijk om het plan aan te passen zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Dit heeft geleid tot wijzigingen in de regels. In de toelichting zijn de resultaten van het windhinderonderzoek opgenomen. Ook is in de toelichting de paragraaf volkshuisvesting aangepast naar aanleiding van de recente afspraken met de provincie over het regionaal woningbouwprogramma. In de toelichting van het bestemmingsplan, in paragraaf 9.5, is nader ingegaan op de wijzigingen. Korte termijn wordt voor deze wijzigingen hiernaar verwezen.

2.1 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 direct link

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80297-0301>

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

3.1 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.

4.1 De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het bestemmingsplan zal gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.



Kosten

De Grexwet is van toepassing. 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 afdeling Ruimtelijke Ordening. Tot op heden zijn hier ongeveer 100 uren mee gemoeid geweest.

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.

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(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan "Il Limbeek – Woenselse Watermolen (Hoek Marconilaan – Boschdijk)".

- ☐ De bijlagen worden meegestuurd
☒ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerptraadsbesluit 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 19 december 2017;
overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan "II Limbeek – Woenselse Watermolen (hoek Marconilaan – Boschdijk)", 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 15 juni 2017 tot en met woensdag 26 juli 2017 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 geen zienswijzen zijn ontvangen;
- dat ambtshalve aanpassingen in de regels en de toelichting nodig zijn;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de regels en toelichting onderschrijft;
- 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 en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:

Regels:

- in artikel 1.40 definitie windhinderonderzoek opnemen, luidende:
'een onderzoek conform NEN 8100:2006'.
- in artikel 1.41 definitie windklimaat opnemen, luidende:
'het klimaat dat heerst als gevolg van wind en beoordeeld wordt aan de hand van de kwaliteitsklassen (die tevens zijn onderverdeeld voor verschillende activiteiten) uit de NEN8100:2006. Deze kwaliteitsklassen zijn opgenomen in tabel 2.1 van de rapportage CDF-windhinderonderzoek dat als bijlage 3 behorende bij de regels is opgenomen'.
- door het opnemen van deze definitiebepalingen de overige definitiebepalingen vernummeren.
- In artikel 3.2.1 sub j toevoegen, luidende:
'indien balkons worden gerealiseerd dienen de balkons als volgt uitgevoerd te worden:
 1. met toepassing van de maatregelen zoals omschreven in paragraaf 7 van bijlage 3 behorende bij de regels; daar waar geen maatregelen zijn benoemd hoeven geen maatregelen te worden getroffen, of
 2. zoals in optie 3 figuur 5.5. van bijlage 4 behorende bij de regels, of



3. zodanig uitgevoerd dat een vergelijkbaar windklimaat als voorgenoemde optie 3 onder punt 2 (zijnde windklimaat kwaliteitsklasse A) op minimaal 2/3 van het balkon gegarandeerd is.
- In artikel 3.2.2 een voorwaardelijke verplichting opnemen, luidende:
3.2.2 Voorwaardelijke verplichting
Voor gebouwen met een bouwhoogte hoger dan 30 meter geldt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitsluitend mag worden verleend indien:
 - a. de maatregelen worden genomen in de vorm van technische maatregelen voor het automatisch dichtzetten van de onderdoorgang, zoals genoemd in de rapportage CDF-windhinderonderzoek dat als bijlage 3 is opgenomen bij de regels, (opgenomen in paragraaf 5.1, waar de onderdoorgang is aangeduid als '*1' op figuur 5.1), en
 - b. ter plaatse van de smalle opening de bebouwing direct aansluitend tegen de bestaande bebouwing (gedeeltelijk) gerealiseerd wordt of een afdak of luifel gerealiseerd wordt tegen de diepte (gedeeltelijk) van de bestaande bebouwing (zoals bedoeld in paragraaf 6.2 van het in bijlage 3 van de regels opgenomen CDF-windhinderonderzoek waarbij de locatie van de smalle opening is aangegeven als '*2' op figuur 5.1);
 - c. in afwijking van het bepaalde in a andere maatregelen worden getroffen dan wel geen maatregelen worden getroffen, mits uit een windhinderonderzoek blijkt dat:
 1. minstens hetzelfde windklimaat vergelijkbaar met het thans bestaande windklimaat behaald wordt, of
 2. minimaal het windklimaat behaald wordt zoals volgt uit figuur 5.1 van de in Bijlage 3 opgenomen rapportage CDF-windhinderonderzoek.
- door het opnemen van de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.2 de overige leden vernummern.
- bijlage 2 van de regels vervangen door het vastgestelde besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- het CDF windhinderonderzoek van DPA Cauberg – Huygen opnemen als bijlage 3 bij de regels.
- de theoretische beschouwing windklimaat van DPA Cauberg – Huygen opnemen als bijlage 4 bij de regels.

Toelichting:

- in paragraaf 3.15 de resultaten van het CDF windhinderonderzoek verwerken.
 - paragraaf 3.5 aanpassen naar aanleiding van de afspraken met de provincie over het regionaal woningbouwprogramma.
 - doorvoeren van enkele ondergeschikte en tekstuele aanpassingen.
- 2 het bestemmingsplan "Il Limbeek – Woenselse Watermolen (hoek Marconilaan – Boschdijk)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80297-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie mei 2017 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;



- 3 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 4 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 januari 2018.

J. Verbruggen, griffier.