EINDHOVEN

VERZONDEN 22 AUG. 2017

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 2424524 / 17bst01092
B&W beslisdatum 22 augustus 2017
Dossiernummer 17.34.653

Raadsvoorstel

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan III Stratum buiten de Ring (Tijgerstraat-Neushoornstraat)

Inleiding

Initiatiefnemer Woonbedrijf is van plan om in de wijk Tivoli in Stratum ter plaatse van de locatie Tijgerstraat en Neushoornstraat 63 wooneenheden te realiseren. In verband met de realisatie van dit woningbouwproject dienen de bestaande 50 woningen te worden gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw van appartementen, rij-, beneden- en bovenwoningen. De bedrijfsbebouwing op het binnenterrein is reeds gesloopt en de grond is gesaneerd en bouwrijp gemaakt. Binnen het plangebied is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
De beoogde ontwikkeling is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie te worden gemaakt. In het voorliggend bestemmingsplan III Stratum buiten de Ring (Tijgerstraat-Neushoornstraat) is het juridisch ruimtelijk kader voor de beoogde ontwikkeling en de onderbouwing daarvan vastgelegd. Trefpunt Groen en de Van Abbestichting zijn door Woonbedrijf in het voorbereidingsproces betrokken en staan positief ten opzichte van de beoogde ontwikkeling. Hun adviezen zijn meegenomen in het uiteindelijke ontwerp bestemmingsplan III Stratum buiten de Ring (Tijgerstraat-Neushoornstraat).
De communicatie met betrokkenen in het gebied van de beoogde ontwikkeling heeft onder meer via een wijkinfo plaatsgevonden. Daarnaast is op 19 juli 2017 een informatieavond geweest. De bezoekers van deze avond waren positief ten aanzien van de beoogde ontwikkelling en de in gang gezette bestemmingsplanprocedure.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 22 juni 2017 tot en met woensdag 2 augustus 2017 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage legging is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft geleid tot enkele wijzigingen in de planregels en verbeelding ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

■ Wettelijke taak

☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college

☐ Onvermijdelijk

Doelstelling
Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch ruimtelijk kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Voorstel
De raad voor te stellen:

1. reclamant in zijn zienswijze conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van reclamant conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. In het bestemmingsplan onderstaande wijzigingen ten op zichte van het ontwerp bestemmingsplan aan te brengen:
   - op de verbeelding de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het gedeelte van de bestaande ontsluitingsweg grenzend aan de gronden achter de percelen Tivolilaan 1 t/m 27, oneven huisnummers, wijzigen in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en het aantal van 64 in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wijzigen in 63;
   - in de regels een nieuw artikel 3 tussenvoegen dat als volgt luidt:

   Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

   3.1 Bestemmingsomschrijving

   De voor `Verkeer - Verblijfsgebied´ aangewezen gronden zijn bestemd voor :

   a. woonstraten;
   b. fiets- en voetpaden;
   c. parkeervoorzieningen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. speelvoorzieningen;
   f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

   met daarbij behorende:

   g. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

   3.2 Bouwregels

   Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en anders dan lichtmasten is de maximum bouwhoogte 3 m.;
4. het bestemmingsplan 'III Stratum buiten de Ring (Tijgerstraat-Neushoornstraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80303-0301.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 gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan als vermeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten
1.1. De zienswijze is ontvankelijk

Per aangetekende brief van 10 juli 2017, ontvangen op 11 juli 2017, heeft ARAG SE Nederland namens reclamant een zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig, binnen de inzagetermijn vanaf 22 juni 2017 tot en met 2 augustus 2017, en op de voorgeschreven wijze ingediend. Gelet hierop is de zienswijze van reclamant ontvankelijk.

2.1 De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond

In zijn zienswijze wijst reclamant op de vrije toegang tot de achterzijde van zijn perceel aan de Tivolilaan en de verkeersbestemming van de gronden van deze toegangsweg. Reclamant merkt op dat deze verkeersbestemming in het vigerend bestemmingsplan Stratum buiten de Ring 2004 planologisch is verankerd en verwijst daarbij naar een uitsnede van de plankaart. Met het voorliggend ontwerp bestemmingsplan III Stratum buiten de Ring (Tijgerstraat-Neushoornstraat), waar deze toegangsweg de bestemming 'Wonen' heeft, is de feitelijke bereikbaarheid van de achterzijde van de percelen Tivolilaan met oneven huisnummers 1 t/m 27 niet verzekerd. Reclamant is van mening dat ondanks dat het stedenbouwkundig ontwerp van de beoogde ontwikkeling de indruk wekt dat de achterzijde van deze percelen toegankelijk blijft, dit, gelet op de woonbestemming, planologisch niet is verankerd. De bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden is in voorliggend bestemmingsplan geheel wegbestemd. Reclamant is van mening dat de zorgvuldigheid hier niet in acht is genomen.

Gemeentelijk standpunt: De stelling van reclamant dat de verkeersbestemming van de toegangsweg planologisch is verankerd in het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring 2004 is niet geheel juist. Gedeeltelijk ligt deze toegangsweg binnen het planbied waar het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring II 2016 van kracht is. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de toegangsweg de bestemming 'Wonen'. Het andere gedeelte van de toegangsweg heeft op grond van het nu nog daarop geldende bestemmingsplan Stratum buiten de Ring 2004 de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. Reclamant stelt terecht dat hier met het wegbestemmen van de verkeersbestemming niet de nodige zorgvuldigheid is betracht. Mede gelet op de woonbestemming van het voorliggend plan op grond waarvan een ruime planologische invulling van de gronden ter plaatse van de toegangsweg is toegelaten, zowel voor wat betreft gebruik als bebouwing. Teneinde voor de toekomst de ontsluiting van de achterzijde van de percelen aan de Tivolilaan via de toegangsweg naar de Neushoornstraat te kunnen garanderen, is in voorliggend plan de woonbestemming op de toegangsweg gewijzigd in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Deze nieuwe bestemming is zowel in de planregels als op de verbeelding vastgelegd. Met deze wijziging is de functie van ontsluitingsweg planologisch veilig gesteld.

In verband met het voornemen van reclamant om een garage op zijn perceel te bouwen vraagt hij zich af of het voorliggend bestemmingsplan hem daarin kan belemmeren. Reclamant is van mening dat het voorliggend plan geen inbreuk kan maken op zijn rechten en bouwmogelijkheden.

Gemeentelijk standpunt: Het perceel van reclamant is niet gelegen in het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse van het perceel van reclamant is het bestemmingsplan Stratum buiten de Ring II 2016 van kracht. Dit houdt dus in dat de op grond van dit bestemmingsplan ter plaatse toegelaten bouwmogelijkheden op zijn perceel van toepassing zijn. Het voorliggend bestemmingsplan doet daar niets aan af.

De vrees dat met voorliggend bestemmingsplan inbreuk wordt gemaakt op de bouwmogelijkheden op het perceel van reclamant is gelet hierop niet terecht.

Tot slot wijst reclamant op een discrepantie in het bestemmingsplan tussen de verbeelding en de toelichting op het bestemmingsplan. Op de verbeelding staat het aantal van 64 aangeduid als het maximum aantal wooneenheden terwijl in de toelichting staat vermeld dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een maximum aantal van 63 wooneenheden.
Gemeentelijk standpunt: Reclamant wijst hier terecht op de discrepantie tussen de verbeelding en de toelichting. Abusievelijk staat op verbeelding bij de aanduiding van het maximum aantal wooneenheden 64 vermeld. Inmiddels is dit op de verbeelding gewijzigd in 63.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de zienswijze van reclamant gegrond is voor wat betreft de ontsluitingsweg en het maxum aantal wooneenheden en ongegrond is voor wat betreft de bouwmogelijkheden op zijn perceel.

3.1 Op de verbeelding en de planregels zijn naar aanleiding van de zienswijze wijzigingen aangebracht

De zienswijze van reclamant is voor wat betreft de toegangsweg en de aanduiding van het maximum aantal wooneenheden gegrond. In verband hiermee dienen zowel op de verbeelding als in de planregels van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen te worden aangebracht:
Op de verbeelding is de bestemming 'Wonen' op het gedeelte van de toegangsweg vanaf de Neushoornstraat dat binnen het plangebied ligt, gewijzigd in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Verder is op de verbeelding het aantal van 64 bij de aanduiding maximum aantal wooneenheden gewijzigd in 63.
In verband met de wijziging in de verbeelding van een gedeelte van de toegangsweg van de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is in de planregels een nieuw artikel inhoudende de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' toegevoegd dat als volgt luidt:

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Verkeer - Verblijfsgebied´ aangewezen gronden zijn bestemd voor :
a. woonstraten;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daarbij behorende:
g. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en anders dan lichtmasten is de maximum bouwhoogte 3m.

Een beschrijving van deze verkeersbestemming is in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

4.1 Het bestemmingsplan moet digitaal en analoog worden vastgesteld
Een bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor u vóór vaststelling digitaal raadpleegbaar via pilot.ruimtelijkeplannen.nl. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een verbeelding daarvan op papier worden vastgesteld.

5.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan
Voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen zoals hier is beoogd, moet tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit hoeft niet als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of indien er geen kosten hoeven te worden verhaald. Met initiatiefnemer Woonbedrijf is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is kostenverhaal verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.1 De raad moet bij GS een verzoek indienen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren
De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Om de doorlooptijd te versnellen kan Gedeputeerde Staten verzocht worden het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Kosten
Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten zullen op basis hiervan worden verhaald op initiatiefnemer.

Communicatie
Voor het gebied III Stratum buiten de Ring (Tijgerstraat-Neushoornstraat) heeft de communicatie met betrokkenen via een wijkinfo plaatsgevonden. Daarnaast is een informatieavond geweest waarbij de buurt is geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. In verband met de bestemmingsplanprocedure is op woensdag 19 juli 2017 een inloopbijeenkomst gehouden voor de buurt. TGE is ook betrokken geweest tijdens de voorbereidingsfase van het plan en heeft positief geadviseerd.
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 zijn de beroepsmogelijkheden opgenomen. De indiener van de zienswijze wordt per brief in kennis gesteld van het besluit door toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en uitvoering
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. Het bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie en er kan beroep 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 en een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak wordt aangegeven of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlage(n)
Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:
- Bestemmingsplan III Stratum buiten de Ring (Tijgerstraat-Neushoornstraat)
- Ontwerp-raadsbesluit

☐ De bijlagen worden meegestuurd
■ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

EINDHOVEN

Inboeknummer 17bst01092

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2017;
gelet op de behandeling in Meningsvormende Vergadering van 12 september 2017;

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'III Stratum buiten de Ring (Tijgerstraat-Neushoornstraat)' is opgesteld en in procedure is gebracht om een juridisch kader te bieden voor een omgevngsvergunnng voor het plan voor de bouw van maximaal 63 wooneenheden op deze locatie;
- het bestemmingsplan met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1e lid van de Wet ruimtelijke ordening, is voorbereid;
- het ontwerpbestemmingsplan 'III Stratum buiten de Ring (Tijgerstraat-Neushoornstraat)' met de daarbij behorende stukken voor iedereen ter inzage heeft gelegen vanaf 22 juni 2017 tot en met woensdag 2 augustus 2017 en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- binnen de gestelde termijn ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze is ingediend;
- de zienswijze van reclamant ontvankelijk is;
- de zienswijze deels grond en deels ongegrond is;
- naar aanleiding van de zienswijze aan de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht;
- is vereist, dat voor het bouwplan waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- een exploitatieplan achterwege kan blijven omdat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten op grond waarvan het kostenverhaal is verzekerd;
- in verband met de wijzigingen aan het bestemmingsplan een termijn van 6 weken na het besluit tot gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan in acht dient te worden genomen eer dat er tot bekendmaking en ter inzage legging van het bestemmingsplan mag worden overgegaan;
- dat aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant dient te worden verzocht om eerder te mogen publiceren teneinde de doorlooptijd te versnellen

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

besluit:

1. reclamant in zijn zienswijze conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. in het bestemmingsplan onderstaande wijzigingen ten op zichte van het ontwerp bestemmingsplan aan te brengen:
   - op de verbeelding de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het gedeelte

van de bestaande ontsluitingsweg grenzend aan de gronden achter de percelen Tivolilaan 1 t/m 27, oneven huisnummers, wijzigen in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en het aantal van 64 in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wijzigen in 63;
- in de regels een nieuw artikel 3 tussenvoegen dat als volgt luidt:

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Verkeer - Verblijfsgebied´ aangewezen gronden zijn bestemd voor :

a. woonstraten;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

g. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, is de maximum bouwhoogte 3 m.;

4. het bestemmingsplan 'III Stratum buiten de Ring (Tijgerstraat-Neushoornstraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80303-0301.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 gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan als vermeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 september 2017.

J. Verheugt, griffier.