

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan ‘I Oud Woensel 2012 (Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)

Inleiding

Een initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de hoek Kronehoefstraat-Van Brakelstraat een nieuw appartementencomplex met 42 wooneenheden op te richten. Deze 42 wooneenheden worden verdeeld over vijf bouwlagen. Tevens wordt het complex voorzien van een half verdiepte parkeerkelder.

In Eindhoven is sprake van een woningtekort. Om dit tekort te verminderen is er gezocht naar geschikte locaties en is op sommige plaatsen verdichting nodig. Na afweging van alle belangen is voor deze ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure opgestart. Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Oud Woensel 2012’ biedt geen ruimte voor de realisatie van bovenstaand plan omdat de ontwikkeling deels is bestemd voor ‘Gemengd- Uit te werken’. De woonfunctie op zich past wel in deze bestemming, maar het betreft een gebied waar een uitwerkingsplan voor gemaakt moet worden. Bovendien wordt het bouwvlak vergroot of is niet aanwezig. Om het plan mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd ‘I Oud Woensel 2012 (Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)’.



Figuur impressie van een mogelijk eindbeeld vanuit zuidwestelijke richting



Er is vroegtijdig contact opgenomen met de eigenaar van het aangrenzende perceel aan de Van Brakelstraat 9. Tijdens een persoonlijk gesprek zijn de plannen toegelicht en besproken. Verder is de buurt schriftelijk uitgenodigd voor een informatieavond op 28 januari 2020 in activiteitencentrum de Jagershoef in Eindhoven. Tijdens deze avond zijn diverse omwonenden en andere belanghebbenden (circa 10) geïnformeerd over het planvoornemen en was er gelegenheid om vragen te beantwoorden.

Alle bezoekers waren positief over het plan. Men is content dat deze plek wordt ingevuld met koopwoningen en dat deze ontwikkeling een positief beeld/imago oplevert voor de buurt die nu vooral uit sociale huurwoningen bestaat.

Het plan is voorgelegd aan Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) en deze heeft positief geadviseerd. De Henri van Abbe Stichting en de Stichting Wederopbouw Eindhoven zijn tevreden dat er gebouwd wordt op deze plek in Eindhoven. Zij zijn minder enthousiast over het bouwplan (esthetisch) vanwege de historische stedenbouwkundige structuur waarvan kleinschaligheid het kenmerk zou moeten zijn met de aangrenzende monumentale boerderij buiten het plangebied.

De gemeente heeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt het plan positief beoordeeld. Met het ontwerp wordt sterk aansluiting gezocht bij de met groen omgeven monumentale boerderij op het adres Van Brakelstraat 9. Hiervoor wordt de massa in de staart sterk afgebouwd tot onder de nokhoogte van de boerderij. Als gevolg van deze subtiele overgang en de aan te houden afstand wordt de betreffende boerderij niet overschaduwd door de nieuwbouw.

Het ontwerp bestemmingsplan 'I Oud Woensel 2012 (Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)' heeft vanaf 19 maart tot en met 29 april 2020 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft betrekking op het feit dat de indiener niet tegen de bouw van de appartementen is, maar indirect bezwaar maakt tegen zijn geweigerde omgevingsvergunning voor het splitsen van een bestaande woning naar 5-7 studio's. In de 'Nota van zienswijze' is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

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

Voorstel

- 1 Reclamant in zijn zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijze' ongegrond te verklaren;



- 3 Het bestemmingsplan 'I Oud Woensel 2012 (Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)'." bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80369-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Argumenten

1.1. Reclamant in zijn zienswijze ontvankelijk verklaren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 maart 2020 tot en met 29 april 2020 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze is binnen de gestelde termijn ingediend en dus ontvankelijk.

2.1 De ingediende zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond geacht.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt om de redenen zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze' ongegrond geacht.

3.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een papieren 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/?planid= NL.IMRO.0772.80369-0301](http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.80369-0301)

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

4.1 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.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten



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 sector RE van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

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.

De indiener van de zienswijze wordt per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Ook wordt men geïnformeerd over de beroepsmogelijkheden.

Planning en uitvoering

Het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Het besluit wordt aangemerkt als een besluit waartegen één beroepsgang (bij RvS) openstaat voor belanghebbenden.

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:

- Nota van Zienswijze
- Ingekomen zienswijze
- Bestemmingsplan 'I Oud Woensel 2012 (Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)'
- ☐ 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,



EINDHOVEN

Inboeknummer 20bst01049

, secretaris.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juni 2020;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 1 september 2020;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 8 september 2020;

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'I Oud Woensel 2012 (Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)', 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 maart 2020 tot en met woensdag 29 april 2020 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat er één zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijze tijdig is ontvangen en dat deze ontvankelijk is;
- dat de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijze' ongegrond wordt verklaard;
- 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, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en Herstelwet;

besluit:

- 1 Reclamant in zijn zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijze' ongegrond te verklaren;
- 3 Het bestemmingsplan 'I Oud Woensel 2012 (Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80369-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 september 2020.

J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen

**behorende bij het bestemmingsplan 'I Oud Woensel 2012
(Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)'**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
juni 2020

5123134

juni 2020 Nota van zienswijzen - behorende bij het bestemmingsplan ' 'I Oud Woensel 2012 (Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)'.
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

Juni 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Zienswijze en gemeentelijk standpunten	5
2.1 Overzicht zienswijze en ontvankelijkheid	
2.2. Gemeentelijk standpunt per zienswijze.	
Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan 'I Oud Woensel 2012 (Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)'. Een initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de hoek Kronehoefstraat-Van Brakelstraat een nieuw appartementencomplex met 42 wooneenheden op te richten. Deze 42 wooneenheden worden verdeeld over vijf bouwlagen. Ook wordt het complex voorzien van een half verdiepte parkeerkelder.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Oud Woensel 2012' biedt geen ruimte voor de realisatie van bovenstaand plan omdat de ontwikkeling deels is bestemd voor 'Gemengd- Uit te werken'. De woonfunctie op zich past wel in deze bestemming, maar het betreft een gebied waar een uitwerkingsplan voor gemaakt moet worden. Bovendien wordt het bouwvlak vergroot of is niet aanwezig. Om het plan mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'I Oud Woensel 2012 (Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)'.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan I Halve Maan 2013 (Koenraadlaan)' is in het kader van de samenspraak, ingevolge de 'Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008' verzonden aan Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), de Henri van Abbe Stichting en stichting Wederopbouw Eindhoven. Zij zijn geïnformeerd over (de terinzagelegging van) dit plan. Op 19 januari 2020 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden waar het nieuwbouwplan is gepresenteerd.

Omwonenden zijn overwegend enthousiast over de plannen.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een reactie in te dienen is in het weekblad Groot Eindhoven van 19 maart 2020 gepubliceerd, alsmede op de gemeentelijke website en Staatscourant. Het ontwerp bestemmingsplan is tevens gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

Naar aanleiding van de tervisielegging is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is in hoofdstuk 2 van deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Hoofdstuk 2 Zienswijze en gemeentelijk standpunt

2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste wijze ingediend. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

In deze 'Nota van zienswijze' (verder: Nota) is de zienswijze samengevat opgenomen. De samenvatting heeft alleen tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief (met bijlagen), zoals deze bij de gemeente is binnengekomen, betrokken.

In verband met de privacy is de naam- en adressering van de indiener van de zienswijze (verder: indiener) in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is de zienswijze kenbaar gemaakt door een eigenaar aan de Kronehoefstraat.

2.2. samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

■ Zienswijze

Indiener geeft aan dat de zienswijze niet is gericht tegen het voornemen van de bouw van 42 appartementen aan de Kronehoefstraat. Indiener heeft recent een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend (elders aan de Kronehoefstraat) voor het splitsen van een woonhuis naar 5-7 appartementen. De aanvraag is geweigerd, omdat de gemeente Eindhoven geen medewerking wil verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierop heeft indiener een bezwaarschrift ingediend tegen de geweigerde omgevingsvergunning.

In de weigering is aangegeven dat het(ver)bouwplan van indiener geen kwalitatieve toevoeging biedt aan de bestaande woningvoorraad in het gebied. En het zou onevenredig veel invloed hebben op de leefbaarheid, vanwege het percentage reeds gesplitste woningen elders in de straat. Ook zou er druk op de leefbaarheid en veiligheid in de straat en directe omgeving zijn. Bovendien zouden de studio's een te klein woonoppervlakte krijgen.

Het bevreemdt indiener dat voor zijn bouwplan wordt gesteld dat de leefbaarheid in gedrang komt, terwijl wel medewerking wordt verleend aan het oprichten van een appartementencomplex met een veelvoud aan wooneenheden.

Immers, het maakt geen verschil of sprake is van gesplitste woningen of het oprichten van een veelvoud aan appartementen. Als wordt gesteld dat met 5 studio's de leefbaarheid in het gedrang komt, dan geldt dat eveneens bij 42 wooneenheden. Indiener stelt zich op het standpunt dat de leefbaarheid in het gedrang komt als medewerking wordt verleend aan dit bestemmingsplan, omdat dit hem ook wordt tegengeworpen.

Antwoord:

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven, die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.

U geeft aan in principe geen zienswijze/bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan 'I Oud Woensel 2012 (Kronehoefstraat - Van Brakelstraat)' op zich, maar dat u het oneens bent dat de omgevingsvergunning/splitsingsvergunning is geweigerd op grond van het gemeentelijke woonbeleid en leefbaarheid in de wijk. Hierover het volgende.

Het ontwerpbestemmingsplan ziet (planologisch-juridisch) op de nieuwbouw van maximaal 42 appartementen. Het weigeren van de omgevingsvergunning voor de splitsing van de woning van indiener valt buiten de omvang van dit bestemmingsplan. De twee procedures (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) genieten bovendien eigen rechtsbescherming. Het bezwaar tegen de splitsingsvergunning doorloopt een zelfstandige procedure en hoort daarom niet thuis in deze zienswijze procedure. Bovendien is geconstateerd dat voor de nieuwbouwappartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan is verwoord.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels en/of verbeelding). De zienswijze wordt daarom ongegrond verklaard.