

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'I Vredeoord (De Scherf)'

Inleiding

Het voormalige Philips-kantorenpark Vredeoord, met het kenmerkende Philips-hoofdkantoor als boegbeeld, wordt herontwikkeld tot woonwijk voor circa 300 woningen. Deze ontwikkeling zal gefaseerd uitgevoerd worden. De beoogde woningbouw is in 2017 al juridisch verankerd in het bestemmingsplan "Vredeoord", maar bevatte een uitwerkingsplicht om het toekomstige woongebied verder uit te werken. Dat is gebeurd met het uitwerkingsplan 'Uitwerking Vredeoord', dat op 5 februari 2019 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven.

Dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op bouwveld 5, zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven. Binnen dit bouwveld, ook wel 'De Scherf' genoemd, is vereniging Meer&deel aan de slag gegaan om op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) woningbouw te realiseren. Dit heeft geresulteerd in een nieuw stedenbouwkundig plan waarbinnen maximaal 40 woningen worden gerealiseerd. Het nieuwe ontwerp komt niet overeen met de bouwvlakken zoals deze zijn opgenomen in het huidige uitwerkingsplan en daarom moet het bestemmingsplan worden aangepast.





Dit nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'I Vredeoord (De Scherf)'.

Woningbouwprogramma

In totaal gaat het om maximaal 40 woningen en dit past in het vastgestelde woningbouwprogramma. Het betreft zowel appartementen als grondgebonden woningen. De woningen vallen binnen de volgende prijsklassen:

- Type A – 7 woningen – lage middeldure koop (200.000,-275.000,-)
- Type B en type C – 26 woningen – hoge middeldure koop (275.000,-345.000,-)
- Type D – 4 woningen – dure koop (345.000,- of meer)

Op dit moment is het doel van de CPO-groep om alle woningen te gaan verkopen. De verkoop vindt plaats nadat de grond door Trudo aan de CPO-groep is verkocht. Vb&t heeft in opdracht van Trudo een waarde indicatie voor de woningen afgegeven. Echter staan deze prijzen nog niet vast. De groep is nog bezig met het specificeren van de stichtingskosten en nadere uitwerking van het ontwerp. Alle afgegeven prijzen liggen op dit moment tussen € 250.000 – € 475.000,- . Trudo en de CPO-groep zijn met elkaar in overleg om de woningen bereikbaarder te maken voor een grotere doelgroep.

Samenspraak en inspraak

Op 16 september 2020 is een informatie bijeenkomst gehouden waarbij een maquette en vijf panelen waren opgesteld zodat iedere aanwezige een voldoende inzicht kreeg in de plannen voor De Scherf.

De bewoners van het Ecohuis dat centraal op Vredeoord staat waren enthousiast. Er zijn vooral ideeën uitgewisseld over de oplossingen voor de leemgrond, waarbij beplanting en waterbuffering toch kunnen zorgen voor voldoende comfort door het jaar heen, en over de afscheiding in de vorm van beukenhaagjes. Er is op geen enkel vlak weerstand geuit door de genodigden, waardoor wordt geconcludeerd dat de huidige plannen positief zijn ontvangen.

Verder is het plan besproken met Trefpunt Groen Eindhoven, Henri van Abbe stichting en Stichting Wederopbouw Eindhoven en allen zijn akkoord met de ontwikkeling.

Het ontwerp bestemmingsplan 'I Vredeoord (De Scherf)' heeft vanaf donderdag 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn geen zienswijze ingediend.



■ Wettelijke taak

Doelstelling

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

Voorstel

- 1 Het bestemmingsplan 'I Vredeoord (De Scherf)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80385-0301.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;
- 2 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Argumenten

1.1 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 vastgesteld. 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.0772.80385-0301> Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

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 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.

Kanttaken

Niet van toepassing.

Kosten

Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengt 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.

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:

- Ontwerp Raadsbesluit
- Bestemmingsplan 'I Vredeoord (De Scherf)'
- De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit 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 28 april 2021;
gelet op de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies,
gemeenten, waterschappen en openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba;

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'I Vredeoord (De Scherf)', 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 in zowel digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 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 geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn ontvangen;
- 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 Het bestemmingsplan 'I Vredeoord (De Scherf)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80385-0301.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;
- 2 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juni 2021.

J. Verbruggen, griffier.