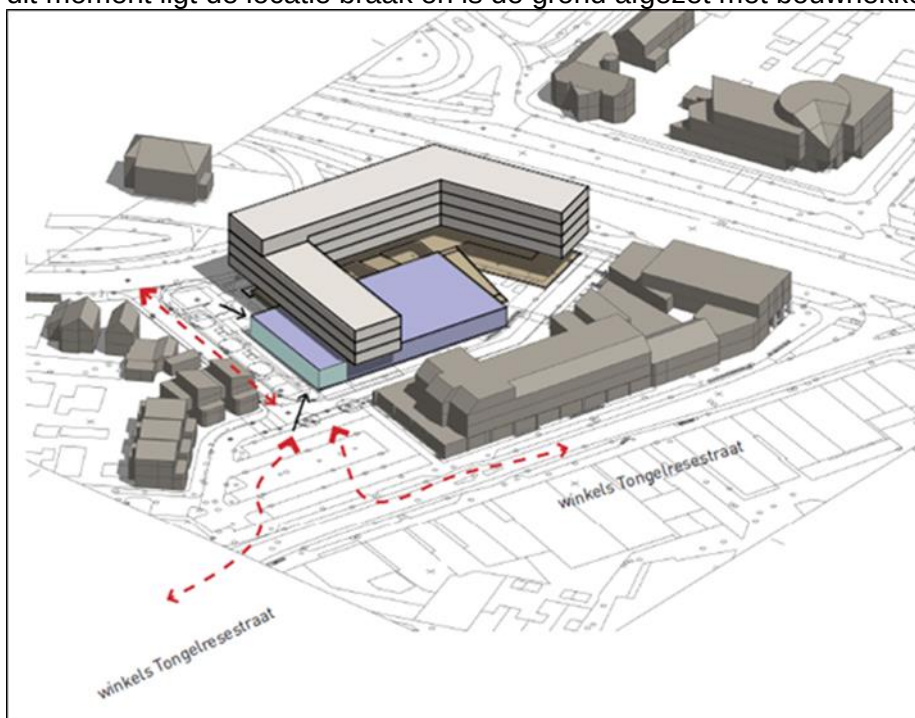


gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst00043
Dossiernummer 23.04.451
B&W beslisdatum 24 januari 2023

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Tongelre binnen de Ring (Tapuitstraat-Meerkollaan)

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens een supermarkt (Aldi), met een bvo van maximaal 1.420 m², en 58 appartementen te realiseren ter plaatse van een voormalige sporthal (Haagdijk) aan de Meerkollaan 6 in Eindhoven. De sporthal is in 2020 gesloopt. De Aldi betreft een verplaatsing van een Aldi aan de Tongelresestraat 227 (welke inmiddels gesloten is). Op dit moment ligt de locatie braak en is de grond afgezet met bouwhekken.



Massastudie bouwplan (supermarkt in paars, appartementen lichtgrijs en bebouwde omgeving donkergrijs).



3D-sfeerbeeld ontwikkeling

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat daarin het plangebied bestemd is als zowel 'Maatschappelijk' als 'Verkeer- en verblijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemmingen is de functie detailhandel en wonen niet toegestaan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De plannen voor deze ontwikkeling zijn al in 2016 gestart. In juni 2019 heeft de gemeenteraad op basis van een massa volume studie de grondexploitatie vastgesteld. Op basis hiervan is in juni 2020 een koopovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Dit is voor de vaststelling van het Woonprogramma 2021-2025. Destijds zijn geen afspraken gemaakt over het realiseren van woningbouwcategorieën en bijhorende prijscategorieën. De initiatiefnemer heeft aangegeven nog niet te weten binnen welke categorie de woningen worden gerealiseerd. De grootte van de appartementen in dit plan variëren van 70 tot 120 m² BVO.

Omwonenden, stakeholders, winkeliers en winkeleigenaren zijn op meerdere momenten geïnformeerd. Onder andere via vijf informatiebijeenkomsten. Verder hebben individuele gesprekken met bewoners dan wel gebruikers van aangrenzende percelen plaatsgevonden. Daarnaast is gesproken met Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), Henri van Abbe Stichting (HvA) en Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven (SBWE). Het participatie- en samenspraakverslag is als bijlage 14 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Verder is het concept bestemmingsplan in het kader van het bestuurlijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap. Er is geen aanleiding voor het maken van opmerkingen. In het kader van het informeel vooroverleg is het ook voorgelegd aan TGE, HvA en SBWE. TGE en HvA staan positief tegenover dit bestemmingsplan. SBWE heeft nog een opmerking gemaakt ten aanzien van verkeer. Het

vooroverleg met reactie is verwerkt in hoofdstuk 9 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor iedereen zes weken (23 november 2022 tot en met 4 januari 2023) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Voor deze ontwikkeling worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd overeenkomstig de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019'.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Een juridisch ruimtelijk kader bieden om de bouw van een supermarkt (maximaal 1.420 m² bvo) en maximaal 58 appartementen mogelijk te maken.

Voorstel

1. in te stemmen met de beslissing van burgemeester en wethouders om de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' toe te passen, voor de voorbereiding en bekendmaking van de met elkaar samenhangende besluiten gericht op de ontwikkeling van een supermarkt en woningbouw.
2. kennis te nemen van paragraaf 4.7.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;
3. het bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring (Tapuitstraat-Meerkollaan)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80394-0301.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 vast te stellen.

Argumenten

1.1 De coördinatieregeling zorgt voor een kortere doorlooptijd voor de realisatie van het bouwplan, waaronder woningen (appartementen)

Het plan maakt naast een supermarkt ook woningbouw mogelijk. Gelet op de krapte op de woningmarkt is er een enorme behoefte aan het realiseren van woningen op korte termijn. Op 7 maart 2019 heeft Eindhoven, samen met de andere SGE-gemeenten en de provincie Noord-Brabant, een Woondeal gesloten met de minister van Binnenlandse Zaken (BZK). De Woondeal is gericht op het versnellen van de woningbouwproductie in

het SGE. Het toepassen van de coördinatieregeling draagt bij aan deze versnelling. Door verschillende besluiten die samenhangen met de realisatie van dit plan gezamenlijk voor te bereiden, kan een tijdswinst worden behaald. Hiertoe is het ontwerp bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het ontwerp besluit hogere grenswaarden tegelijkertijd ter inzage gelegd. Voordeel van de gezamenlijke terinzagelegging is dat in één keer op de verschillende (gecoördineerde) besluiten kan worden gereageerd (één zienswijze). Ook is dan beroep mogelijk bij één instantie (Raad van State), in plaats van bij meerdere instanties (in geval van een omgevingsvergunning). De Raad van State behandelt de besluiten als één besluit en moet in principe binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift haar (eind)oordeel geven. Hierdoor kan een tijdswinst worden behaald. Daarom heeft initiatiefnemer verzocht om de coördinatieregeling (3.30 Wro) toe te passen.

1.2 Het besluit van burgemeester en wethouders om de coördinatieregeling toe te passen moet bekrachtigd worden.

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om de coördinatieregeling door B&W van toepassing te laten verklaren (in plaats van door de gemeenteraad), als in de coördinatieverordening categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij gecoördineerd mag worden. De toepassing moet gemotiveerd worden. De wet geeft hierbij aan dat de coördinatieregeling alleen kan worden toegepast als het “de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt”. Het realiseren van woningen om in de urgente woningbehoefte te kunnen voorzien is een categorie van gevallen dat bijdraagt aan de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Met deze ontwikkeling wordt hieraan voldaan, zoals hierboven onder 1.1. is gemotiveerd. Gezien de coördinatieverordening moet de motivatie bekrachtigd worden. Hiermee bevestigt de gemeenteraad dat in dit geval de coördinatieregeling door burgemeester en wethouders juist is toegepast.

2.1 De raad wordt gevraagd het groepsrisico te verantwoorden.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet het groepsrisico worden verantwoord. Dit bestemmingsplan ligt namelijk in de invloedssfeer van de Jeroen Boschlaan. Deze transportroute is niet vermeld in de Regeling Basisnet, maar is door de gemeente Eindhoven wel opgenomen in de rapportage "Transport gevaarlijke stoffen door de gemeente Eindhoven - actualisatie van het onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van bulktransport over gemeentelijke wegen binnen Eindhoven" (vastgesteld in 2010). Gelet op het lage groepsrisico en de beperkte dichtheid van het gebied kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Dit houdt in dat dient te worden ingegaan op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. De verantwoording en het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen in paragraaf 4.7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.1 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.0772.80394-0301>.

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

4.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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. In dit geval zijn de kosten “anderzijds” verzekerd, doordat sprake is van gemeentelijke gronduitgifte. Als deze situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan (formeel) te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Personele consequenties

Dit bestemmingsplan behoort tot de reguliere werkzaamheden van de Afdeling Ruimtelijke Ordening. Voor de werkzaamheden van dit bestemmingsplan is 200 uur geraamd.

Financiële consequenties

Op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Tenzij kostenverhaal ‘anderszins verzekerd’ is. Onder ‘anderszins verzekerd’ wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst of gemeentelijke gronduitgifte verstaan. In dit geval is sprake van gemeentelijke gronduitgifte.

Voor de ontwikkeling van dit plan is door de gemeenteraad in juni 2019 een grondexploitatie vastgesteld. In deze grondexploitatie zijn de kosten opgenomen voor het bouwrijp maken van de gronden en het opstellen van het bestemmingsplan.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. 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 terinzagelegging van het bestemmingsplan, ligt ook de gecoördineerde

besluiten van de omgevingsvergunning en de hogere grenswaarden voor beroep ter inzage.

Planning en uitvoering

Daags na vaststelling van het bestemmingsplan kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Het bestemmingsplan, het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden worden tegelijkertijd bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Alle besluiten worden als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij de Raad van State) openstaat voor belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend. 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 de 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:

- Het bestemmingsplan Tongelre binnen de Ring (Tapuitstraat-Meerkollaan)

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ;
overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring (Tapuitstraat-Meerkollaan)' 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 23 november 2022 tot en met woensdag 4 januari 2023 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 zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is 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 Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. in te stemmen met de beslissing van burgemeester en wethouders om de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' toe te passen, voor de voorbereiding en bekendmaking van de met elkaar samenhangende besluiten gericht op de ontwikkeling van een supermarkt en woningbouw.
2. kennis te nemen van paragraaf 4.7.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;
3. het bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring (Tapuitstraat-Meerkollaan)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80394-0301.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 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

, griffier.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst00043
Dossiernummer 23.04.451
B&W beslisdatum 24 januari 2023

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Tongelre binnen de Ring (Tapuitstraat-Meerkollaan)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023;
overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring (Tapuitstraat-Meerkollaan)' 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 23 november 2022 tot en met woensdag 4 januari 2023 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 zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is 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 Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. in te stemmen met de beslissing van burgemeester en wethouders om de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' toe te passen, voor de voorbereiding en bekendmaking van de met elkaar samenhangende besluiten gericht op de ontwikkeling van een supermarkt en woningbouw.

2. kennis te nemen van paragraaf 4.7.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;
3. het bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring (Tapuitstraat-Meerkollaan)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80394-0301.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 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 februari 2023.

J. Jongbloed, griffier.