

tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Lichthoven Raadsvoorstel fase 1 (kavels C en D)

Inleiding

Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Lichthoven fase 1 (kavels C en D) vastgesteld. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is om de realisatie van Lichthoven fase 1, kavels C en D mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan voor Lichthoven fase 1 kavels C en D maakt 242 woningen mogelijk. Op de begane grond is ruimte voor kantoren, horeca of detailhandel. Deze functies mogen gezamenlijk maximaal 1000 m2 bedragen.

Tegen het raadsbesluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). De Afdeling heeft de zaak behandeld in een zitting op 25 november 2022. Op 5 april 2023 is een zogenoemde tussenuitspraak gedaan (bestuurlijke lus). Uit de tussenuitspraak blijkt dat de gemeente het bestemmingsplan goed heeft gemotiveerd voor wat betreft onder andere de onderdelen verkeer en parkeren, milieu-effectrapportage, water en geluid. Wel is de gemeente opgedragen om een gebrek met betrekking tot het inrichtingsplan (borgen groene inrichting) te herstellen. Dit met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil.

Dit raadsvoorstel geeft uitvoering aan de herstelopdracht van de Afdeling.

- Wettelijke taak
Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 8.51d Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- Onvermijdelijk

Doelstelling

Voldoen aan de opdracht van de Afdeling door het geconstateerde gebrek in het bestemmingsplan Lichthoven fase 1 (kavels C en D) te herstellen.

Voorstel

Het bestemmingsplan Lichthoven fase 1 (kavels C en D) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80400-0302.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 BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Gezien de tussenuitspraak moeten wijzigingen worden aangebracht in de regels van het bestemmingsplan.

De Afdeling heeft op 5 april 2023 een zogenoemde tussenuitspraak gedaan. In de tussenuitspraak is de gemeente opgedragen de door de Afdeling geconstateerde gebrek te herstellen. In het nu vast te stellen bestemmingsplan is hieraan gevolg gegeven door de regels van het bestemmingsplan aan te passen. Hiermee wordt voldaan aan de (herstel)opdracht van de Afdeling.

Bij deze bestuurlijke lus is sprake van aanpassing van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, namelijk van de regels. Dat betekent dat deze bestuurlijke lus alleen hersteld kan worden door een nieuw raadsbesluit te nemen.

In andere bestuurlijke lussen, bijvoorbeeld voor het bestemmingsplan Lichthoven fase 2, was alleen een nieuw bezonningsonderzoek nodig. Een dergelijk onderzoek behoort tot de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is het niet juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en dat betekent dat het college van burgemeester en wethouders in dat geval bevoegd was om de bestuurlijke lus uit te voeren. Hierover informeert het college dan de gemeenteraad, maar is geen raadsbesluit nodig.

1.2 Met de wijzigingen wordt het door de Afdeling geconstateerde gebrek hersteld.

Er is een aanpassing nodig van de regels in verband met de borging van (voldoende) groenvoorzieningen.

a. Regels in het bestemmingsplan m.b.t. groenvoorzieningen

In het bestemmingsplan Lichthoven fase 1 (kavels C en D) zijn verschillende planregels opgenomen om te borgen dat in het plangebied groenvoorzieningen worden aangebracht:

Artikel 3.2.3 van de planregels luidt:

"Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 3.2.1 wordt uitsluitend verleend als wordt voorzien in minimaal 4 m² aan groenvoorzieningen per te realiseren woning binnen het plangebied."

In dit bestemmingsplan is nog 4m² per woning opgenomen, omdat dit bestemmingsplan is gebaseerd op het toen geldende groenbeleidsplan. Inmiddels is dit groenbeleidsplan aangepast en wordt gesproken over 8 m² per woning. Bij nieuwe bestemmingsplannen is deze maatvoering opgenomen. Voor de door Witteveen + Bos uitgevoerde hitte analyse (zie verderop) is dit niet relevant, omdat in die analyse geen rekening is gehouden met deze groenvoorzieningen.



Artikel 3.3.4 van de planregels luidt:

"Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Gemengd' slechts is toegestaan indien het inrichtingsplan wordt gerealiseerd met dien verstande dat:

a. het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels, wordt uitgevoerd binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van het gebouw;

b. het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels, duurzaam in stand wordt gehouden;

[...]."

Groenvoorzieningen zijn van belang voor de leefbaarheid, maar ook om hittestress te voorkomen, mede in het kader van klimaat adaptieve planologie.

Met deze planregels heeft de raad willen borgen dat door de ontwikkelaar groen zal worden teruggebracht in het plangebied. Daarnaast wordt er volgens de raad voorzien in een nieuwe inrichting van het openbaar gebied met groen, bomen en het bovengronds brengen van de watergang de Gender. Daarbij heeft de raad toegelicht dat het rapport "Hitte-analyse herinrichting stationsgebied zuidzijde Eindhoven" van Witteveen+Bos van 10 december 2021 (hierna: de hitte-analyse) is opgesteld ten behoeve van de verschillende ontwikkelingen in het stationsgebied, waarbij de cumulatieve effecten op de hittestress zijn onderzocht. In de hitte-analyse wordt geconcludeerd dat de herinrichting van het stationsgebied een kleine invloed heeft op de hittestress in het projectgebied en de directe omgeving daarvan. De ontwikkelingen hebben zowel positieve als negatieve effecten. Naast de toename van bebouwing is er ook een toename van vegetatie, schaduw en water ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor de positieve en negatieve effecten grotendeels worden afgevlakt.

b. Beroepsgronden hittestress

In beroep tegen het vaststellingsbesluit, hebben bewoners bij de Afdeling aangevoerd dat de toename van vegetatie onvoldoende is geborgd in de planregels. Namens de raad is tijdens de zitting bij de afdeling toegelicht dat de bedoeling van artikel 3.3.4, onder a en b, van de planregels is dat het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming "Gemengd" pas is toegestaan op het moment dat er een concreet inrichtingsplan is opgesteld als uitwerking van het inrichtingsplan van bijlage 2 van de planregels en wordt uitgevoerd binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

c. Oordeel Afdeling¹

De Afdeling overweegt dat artikel 3.3.4, onder a en b, van de planregels zoals dit nu is geformuleerd niet waarborgt dat er een dergelijk (meer) concreet inrichtingsplan als uitwerking van het inrichtingsplan van bijlage 2 wordt uitgevoerd. Nu wordt namelijk in de planregels alleen verwezen naar het inrichtingsplan uit bijlage 2 (dat heel globaal van aard is) en niet naar een meer concrete uitwerking daarvan. In die

¹ Uitspraak 5 april 2023: ECLI:NL:RVS:2023:1335



zin geeft artikel 3.3.4, onder a en b, van de planregels, niet precies de bedoeling van de raad weer.

Een meer concreet inrichtingsplan is bovendien nodig omdat in de hitte-analyse wordt uitgegaan van een concrete invulling van de groenvoorzieningen waarmee de effecten van het plan op de hittestress worden afgevlakt, waardoor er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van hittestress. Nu het globale inrichtingsplan van bijlage 2 van de planregels niet een dergelijke concrete invulling van de groenvoorzieningen bevat die in de hitte-analyse worden gehanteerd, is daarmee onvoldoende gewaarborgd dat er bij de realisatie van het project ook wordt voorzien in die groenvoorzieningen die de effecten van het plan op de hittestress zodanig afvlakken, overeenkomstig de hitte-analyse, dat er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van hittestress.

d. Opdracht aan de raad (bestuurlijke lus)

De Afdeling heeft de raad de volgende opdracht gegeven:

De raad kan het in overweging 6.4 geconstateerde gebrek herstellen door alsnog in het plan te verzekeren dat de groenvoorzieningen in het plangebied die voor de uitkomsten van de hitte-analyse bepalend zijn door middel van een concreet inrichtingsplan worden geborgd door een dergelijk inrichtingsplan op te stellen, bij het plan te voegen en in het plan vast te leggen dat dit inrichtingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Dit inrichtingsplan dient dus aan te sluiten bij de inrichting waarvan bij de hitte-analyse is uitgegaan en moet de uitvoering van de daarin relevant geachte groenvoorzieningen waarborgen.

e. Voorstel aanpassen planregel

Uitgangspunt is het onderzoek van Witteveen en Bos van 10 december 2021. Dit is de Hitte-analyse herinrichting stationsgebied Eindhoven. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 30 van de toelichting en toegevoegd als bijlage bij dit raadsvoorstel.

Witteveen + Bos hebben in hun onderzoek van 10 december 2021 niet heel specifiek gemaakt welke groenvoorzieningen in het plangebied moeten worden aangebracht, op grond waarvan de conclusie kan worden getrokken, dat voldoende groenvoorzieningen zijn aangebracht om hittestress te voorkomen, zoals zij concluderen in hun onderzoek.

Daarom is aan Witteveen + Bos de opdracht verstrekt om dit alsnog te specificeren, door aan te geven welke inrichting van het plangebied moet worden aangehouden. In de notitie van Witteveen + Bos van 17 april 2023 zijn ontwerprichtlijnen aangegeven die relevant zijn voor de inrichting van de ruimte specifiek voor het plangebied van Lichthoven fase 1 (kavels C en D). Hieruit blijkt dat voor de omgeving rondom het station een toename van vegetatie van 14% naar 33% er voor zorgt dat de luchttemperatuur en aantal warme nachten gelijk blijft, waarmee de uitkomst van de eerder gemaakte hitte-analyse is geborgd.

Voor de bomen die in het inrichtingsplan zijn opgenomen geldt dat deze vooral van belang zijn om te zorgen voor schaduw voor personen die op dat moment verblijven



binnen het plangebied (lokaal niveau). In het plangebied is voor de hitte-analyse rekening gehouden met 20 bomen.

Om te voldoen aan de opdracht van de Afdeling wordt voorgesteld de planregel 3.3.4 als volgt aan te passen:

3.3.4 Inrichtingsplan

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken in het plangebied is slechts toegestaan indien een voor het plangebied opgesteld concreet inrichtingsplan wordt gerealiseerd, als uitwerking van het globale inrichtingsplan zoals opgenomen in [Bijlage 2](#) van deze regels, waarbij het concrete inrichtingsplan:

- a. *voorziet in minimaal 33% groen in het plangebied, waarbinnen minimaal 20 bomen worden gerealiseerd in minimaal boomcategorie 3.*
- b. *wordt uitgevoerd binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de bouwwerken in het plangebied en*
- c. *duurzaam in stand wordt gehouden.*

Er is voor gekozen om te spreken over 20 bomen in de boomcategorie 3, omdat dit bomen zijn die in de eindsituatie een kroondiameter zullen hebben van 4 tot 7 meter. Volgens het norminstituut bomen voldoen bomen in boomcategorie 3 aan de volgende kenmerken:

Boomcategorie 3: bomen met (bandbreedte omloop 20 – 60 jaar) een kroondiameter tussen de 4 en 7 meter, straal van 1,0 tot 1,5 meter obstakelvrije ondergrondse zone en benodigde doorwortelbare ruimte uitgedrukt in i) een grondwaterprofiel van 5 m³ tot 10m³ en ii) een hangwaterprofiel van 10m³ tot 20m³."

Dit is een zeer technische begripsbepaling en lastig toetsbaar. Het belangrijkste is dat er een boom komt met voldoende kroondiameter. Daarom wordt een vereenvoudigde begripsbepaling opgenomen in het bestemmingsplan:

Aan artikel 1 begripsbepalingen het volgende begrip toevoegen:

Boomcategorie 3: bomen met (bandbreedte omloop 20 – 60 jaar) een kroondiameter tussen de 4 en 7 meter.

Kantttekeningen

1.1 Er blijft altijd een risico op vernietiging in einduitspraak.

Met deze wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan de opdracht in de tussenuitspraak van de Afdeling. Over het algemeen zal dit leiden tot een uitspraak, waarbij het bestemmingsplan in stand blijft, maar enig risico is niet uit te sluiten.

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via leges en de anterieure overeenkomst.

Communicatie



Het besluit tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt verzonden naar de Afdeling en de bewoners die beroep hebben ingesteld. Daarnaast wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan fysiek beschikbaar zijn bij het Inwonersplein en digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is aangegeven welke beroepsmogelijkheden (alleen ten aanzien van de wijzigingen) er zijn. De Afdeling stelt degenen die beroep hebben ingesteld om te reageren op het gewijzigde bestemmingsplan. Vervolgens zal de Afdeling een einduitspraak doen.

Planning en uitvoering

Het is niet bekend binnen welke termijn de Afdeling een nieuwe uitspraak zal doen. Dit varieert van 6 weken tot 3 maanden met soms een uitloop tot een jaar. Voor Lichthoven is de verwachting dat binnen 3 maanden een einduitspraak kan worden gedaan, omdat het een vrij eenvoudige herstelopdracht is.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Gewijzigde bestemmingsplan Lichthoven fase 1 (kavels C en D) naar aanleiding van tussenuitspraak Raad van State
- Uitspraak Afdeling
- Hitte-analyse Witteveen en Bos
- Notitie 17 april 2023 Witteveen en Bos

- 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.



tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Lichthoven Raadsvoorstel fase 1 (kavels C en D)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 6 juni 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 13 juni 2023;

overwegende dat,

- het bestemmingsplan Lichthoven fase 1 (kavels C en D) op 24 mei 2022 is vastgesteld;
- tegen dit besluit beroep is ingesteld;
- de zaak door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder Afdeling) ter zitting is behandeld op 25 november 2022;
- met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil op 5 april 2023 tussenuitspraak (Uitspraak 5 april 2023: ECLI:NL:RVS:2023:1335) is gedaan met toepassing van artikel 8.51d van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij de raad is opgedragen een gebruik in het besluit te herstellen;
- gelet op de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

Het bestemmingsplan Lichthoven fase 1 (kavels C en D) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80400-0302.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 BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juni 2023.

J. Jongbloed, griffier.