



tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan II Raadsvoorstel bedrijventerrein de Hurk-Croy (reparatieplan)

Inleiding

Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de opdracht van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: AbRvS) tot het repareren van het geactualiseerde bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Hurk-Croy, voor wat betreft de drie plandelen die vernietigd zijn.

Op 19 december 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017' vastgesteld. Op 26 februari 2020 heeft de AbRvS uitspraak gedaan over dit bestemmingsplan. De ingestelde beroepen zijn (deels) gegrond verklaard. De AbRvS heeft drie plandelen vernietigd en de gemeenteraad opgedragen voor die onderdelen een nieuw besluit te nemen. Voor het overige is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017' onherroepelijk.

De AbRvS heeft bepaald dat het ontwerpbestemmingsplan niet voor zienswijzen ter inzage hoeft te worden gelegd.

Dit bestemmingsplan 'II Bedrijventerrein De Hurk-Croy (reparatie)' betreft een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017' van de plandelen die door de AbRvS vernietigd zijn.

Voorgeschiedenis

De ligging van de woonboten en het bestemmingsplan hebben een lange voorgeschiedenis:

- Sinds 1983 zijn er ligplaatsen voor woonboten aanwezig op bedrijventerrein de Hurk.
- 1988: In het bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Hurk1988 zijn de ligplaatsen niet als woonbestemming opgenomen. De ligplaatsen hebben de bestemming Water.
- 2010: De gemeente is gestart met het actualiseren van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. Het beleid voor het bedrijventerrein is dat De Hurk een (middel)zwaar bedrijventerrein blijft.
- 2014: De laatste huurovereenkomst voor een ligplaats is om medische redenen getekend.
- 2015: Raadscommissie Ruimte en Vastgoed kiest voor persoonsgebonden overgangsrecht dat ook voor de kinderen (die niet op het adres van de ligplaatsen staan ingeschreven) gaat gelden.



- 2016: Vaststellen bedrijventerreinennota waarin de Hurk als (middel)zwaar bedrijventerrein is aangewezen.
- 2016: De raadscommissie stelt de Bedrijventerreinennota, waarin De Hurk als belangrijk (middel)zwaar bedrijventerrein is aangewezen.
- De raadscommissie heeft zich in de vergadering van 22 november 2016 bij meerderheid uitgesproken voor de beëindiging van de woonsituatie op een rechtvaardige en humane manier.
- 2017: Bestemmingsplan bedrijventerrein de Hurk/Croy wordt in december vastgesteld, waarin voor de woonboten/woonbootbewoners een persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen.
- 2018: Wet verduidelijking voorschriften Woonboten (WvW) is in werking getreden, waardoor de woonboten een omgevingsvergunning van rechtswege hebben gekregen.

2020

- Februari 2020: Uitspraak Raad van State; waarbij is uitgesproken dat de gemeente rekening had moeten houden met de nieuwe wet en de gemeente beter had moeten onderbouwen waarom er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en gekozen heeft voor een persoonsgebonden overgangsrecht.
- Onafhankelijk onderzoek naar het woon- en leefklimaat van de woonbootbewoners is uitgevoerd. Geconcludeerd is dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de woonbootbewoners op het bedrijventerrein.
- September 2020: gesprek woonbootbewoners en wethouder Torunoglu. De bewoners geven aan dat zij geschrokken zijn van de resultaten van het concept onderzoek naar het woon- en leefklimaat. Wethouder spreekt af dat bewoners worden betrokken bij het proces van onderzoeken en bestuurlijke besluitvorming.
- 31 maart 2021: Advies van de raadscommissie om te komen tot duidelijkheid voor de woonbootbewoners. Dit door een uitkoopregeling en een normale overgangsregeling in het bestemmingsplan om zo binnen 10 jaar de woonsituatie te beëindigen.

- Wettelijke taak
Uitvoering gerechtelijke uitspraak
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- Onvermijdelijk

Doelstelling

Voldoen aan de opdracht van de AbRvS en voorzien in een volledig planologisch en juridisch kader voor het bedrijventerrein De Hurk-Croy.



Voorstel

- 1 het bestemmingsplan 'II Bedrijventerrein De Hurk-Croy (reparatie)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80408-0301.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 *De AbRvS heeft opdracht gegeven om een nieuw besluit te nemen over de vernietigde plandelen.*

Met dit bestemmingsplan wordt aan die opdracht voldaan. Er zijn drie onderdelen die gerepareerd worden:

- Perceel bedrijfsverzamelgebouw Meerenakkerweg;
- Koopcentrum de Hurk, Hurksestraat 44;
- Ligplaatsen en tuinen woonboten aan de Waldeck Pyrmonstraat.

In hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan staat per onderdeel aangegeven wat is aangepast.

Over het onderdeel woonboten heeft de raadscommissie op 31 maart 2021 geadviseerd aan de hand van een commissienotitie. De commissienotitie en het advies maken onderdeel uit van de bijlagen van de toelichting bij het bestemmingsplan.

De commissie heeft aangegeven, dat in het bestemmingsplan de woonboten wegbestemd dienen te worden in combinatie met een uitkoopregeling. In dit reparatiebestemmingsplan is daarom de bestemming 'Water' en bestemming 'Groen' opgenomen. Het gebruik van de ligplaatsen, dat op grond van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten (Wvww) per 1 januari 2018 is gelijkgesteld met vergund gebruik, is hiermee onder het overgangsrecht gebracht (optie C van de commissienotitie). Het proces en de inhoud van de uitkoopregeling zullen in een apart voorstel aan uw raad worden voorgelegd. Dit (privaatrechtelijk) traject kan naast de bestemmingsplanprocedure lopen, ook nadat het besluit is genomen over vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de onderdelen bedrijfsverzamelgebouw en het koopcentrum is de bestemmingsplanregeling verduidelijkt en heeft overleg plaatsgevonden met de belanghebbende partijen op 9 april 2021. De partijen zijn akkoord met de aanpassingen.



1.2 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.0772.80408-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

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

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening regelt dat uw raad een exploitatieplan moet 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 is sprake van reparatie van een actualiseringsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, waarbij kostenverhaal niet aan de orde is.

Kanttekeningen

1.1 De opdracht van de ABRvS om te beslissen binnen 44 weken is niet gehaald.

De ABRvS heeft op 26 februari 2020 een termijn van 44 weken gegeven om een nieuw besluit voor het bestemmingsplan te nemen. Deze termijn is niet gehaald en dat heeft meerdere oorzaken:

- De woonbootbewoners zijn zoveel mogelijk betrokken bij de onderzoeken en meegenomen in het proces.
- Er is voor gekozen om eerst advies in te winnen bij de raadscommissie.
- Het onderzoek naar het woon- en leefklimaat heeft langer geduurd dan verwacht.
- De coronacrisis heeft kort na de uitspraak ook voor de nodige vertraging in communicatie gezorgd.

Gezien de opdracht van de AbRvS en de termijn betekent het, dat het belangrijk is om nu een keuze te maken voor een regeling in het bestemmingsplan. Naast dit publiekrechtelijke spoor, waar de opdracht van de AbRvS op ziet, kan parallel hieraan een uitwerking plaatsvinden van het advies van de commissie om te komen tot een uitkoopregeling (privaatrechtelijk spoor).

1.2 Een aantal woonbootbewoners heeft beroep ingediend wegens niet tijdig beslissen

Er ligt een beroepsschrift bij de Raad van State om de gemeente een dwangsom op te leggen, omdat er niet binnen 44 weken door uw raad een nieuw besluit is genomen. Het is daarom belangrijk om nu een besluit te nemen op dit reparatieplan.

Kosten

Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening. Tot op heden zijn hier ongeveer 100 ambtelijke uren mee gemoeid geweest.



Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant 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 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 indieners van de eerder ingestelde beroepen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onder gelijktijdige 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 Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is 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 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:

- Bestemmingsplan 'II Bedrijventerrein De Hurk-Croy (reparatie)'

- De bijlagen worden meegestuurd
- De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerp-raadsbesluit 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 behandeling in de meningsvormende vergadering van 8 juni 2021;

gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 15 juni 2021;

gelet op de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies, gemeenten, waterschappen en openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba; overwegende,

- dat de raad op 19 december 2017 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017' heeft vastgesteld;
- dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 26 februari 2020 drie onderdelen van dit bestemmingsplan heeft vernietigd en opdracht heeft gegeven daarover een nieuw besluit te nemen;
- dat het bestemmingsplan 'II Bedrijventerrein De Hurk-Croy (reparatie)' is opgesteld om te voldoen aan de opdracht van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- gelet op het advies van de commissie van 31 maart 2021;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 het bestemmingsplan 'II Bedrijventerrein De Hurk-Croy (reparatie)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.0772.80408-0301.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 22 juni 2021.

J. Verbruggen, griffier.



Nadere toelichting bij raadsvoorstel

Onderwerp: nadere toelichting bestemmingsplan II Bedrijventerrein De Hurk-Croy (reparatie).

Inleiding

Op 28 februari 2020 heeft de Raad van State 3 onderdelen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk- Croy 2017 vernietigd. Voor deze 3 onderdelen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld: II Bedrijventerrein De Hurk-Croy (reparatie).

Om zoveel mogelijk uniformiteit op het bedrijventerrein te houden zijn in dit nieuwe bestemmingsplan de regels opgenomen die nu gelden op het grootste gedeelte van het bedrijventerrein.

Voor wat betreft de woonboten was in het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. In het raadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan II Bedrijventerrein De Hurk-Crou (reparatie) is het normale overgangsrecht opgenomen in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht.

Op de verbeelding zijn daarom de aanduidingen "wro-zone - persoonsgebonden overgangsrecht 1" en "wro-zone - persoonsgebonden overgangsrecht 2" verwijderd. Ook het overgangsrecht in de regels is aangepast en hier is het persoonsgebonden overgangsrecht verwijderd.

Op signalering van de Groenlinks-fractie is geconstateerd dat abusievelijk de aanduiding "wro-zone - persoonsgebonden overgangsrecht 1" is blijven staan in artikel 6 Water en de aanduiding "wro-zone - persoonsgebonden overgangsrecht 2" is blijven staan in artikel 4 Groen.

Daarnaast staan in artikel 4 en artikel 6 nog verwijzingen naar de kanovereniging en de waterscouting. Deze liggen niet in plangebied van het reparatieplan, omdat het reparatieplan alleen betrekking heeft op de 3 vernietigde onderdelen van het bedrijventerrein.



Aanpassing artikel 4 Groen

Nu is het volgende opgenomen in artikel 4:

4.3 Specifieke gebruiksregels oud

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond of ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'
- b. het gebruiken van de voorzieningen van de kanovereniging, met de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen ten dienste van deze doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 1' voor nachtverblijf;
- c. het gebruiken van de voorzieningen van de waterscouting, met de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen ten dienste van deze doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 2' voor nachtverblijf;
- d. het gebruiken van de gronden van de oever van het Beatrixkanaal/Afwateringskanaal ten behoeve van een tuin bij een ligplaats voor een woonschip. Dit gebruik is niet strijdig ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - persoonsgebonden overgangsrecht 2'

Moet zijn:

4.3 Specifieke gebruiksregels na gewijzigd raadsvoorstel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond of ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'
- b. het gebruiken van de gronden van de oever van het Beatrixkanaal/Afwateringskanaal ten behoeve van een tuin bij een ligplaats voor een woonschip

Aanpassing artikel 6 Water

Nu is opgenomen in artikel 6:

6.3 Specifieke gebruiksregels oud

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van woonschepen. Dit geldt niet ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - persoonsgebonden overgangsrecht 1";
- b. het gebruiken van de voorzieningen van de waterscouting, met de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen ten dienste van deze doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 2' voor nachtverblijf;
- c. het opslaan, storten of bergen van voorwerpen, stoffen, materialen of chemicaliën en soortgelijke producten, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik



Moet zijn:

6.3 Specifieke gebruiksregels na gewijzigd raadsvoorstel

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van woonschepen;
- b. het opslaan, storten of bergen van voorwerpen, stoffen, materialen of chemicaliën en soortgelijke producten, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris



Herzien Raadsbesluit

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

- 1 het bestemmingsplan 'II Bedrijventerrein De Hurk-Croy (reparatie)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.0772.80408-0301.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;

besluit:

- 1 het bestemmingsplan 'II Bedrijventerrein De Hurk-Croy (reparatie)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.0772.80408-0301.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, inclusief de volgende wijzigingen:
 - A. Artikel 4.3 verwijderen lid b en verwijderen van lid c de zinsnede: 'Dit gebruik is niet strijdig ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - persoonsgebonden overgangsrecht 2'.'
 - B. Artikel 6.3. lid a verwijderen de zinsnede: "Dit gebruik is niet strijdig ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - persoonsgebonden overgangsrecht 2'." en verwijderen lid b
- 2 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 juni 2021

J. Verbruggen, griffier