

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst00480
Dossiernummer 23.16.451
B&W beslisdatum 18 april 2023

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan II Gestel buiten de Ring 2020 (Mascagnistraat) en besluit tot het onttrekken van wegen aan de openbaarheid

Inleiding

Woonbedrijf is voornemens om de verouderde 28 woningen en het jongerencentrum te vervangen voor nieuwbouw. Binnen het plangebied worden 89 sociale huurappartementen gerealiseerd bestaande uit 2- of 3-kamer appartementen en enkele 4-kamer appartementen. Door het toevoegen van nieuwe woningtypen voor verschillende doelgroepen, zoals appartementen in deze wijk met voornamelijk grondgebonden woningen, wordt de doorstroming bevorderd en de doelgroep verruimd. Dat geeft een impuls aan de totale leefbaarheid in de wijk. Deze ontwikkeling betreft een focusproject vanuit de woningbouwversnelling.



Impressie van de beoogde situatie

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat de beoogde woningen en het daarbij behorend parkeerterrein deels valt binnen de bestemming

‘Groen’. Binnen deze bestemming is de functie wonen en parkeren niet toegestaan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het concept bestemmingsplan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap. Zij zijn akkoord. In het kader van het informeel vooroverleg is het ook voorgelegd aan TGE, HvA en SBWE. TGE, SBWE en HvA staan positief tegenover dit bestemmingsplan. SBWE (en HvA sluit zich hierbij aan) heeft nog een opmerking ten aanzien van het bouwplan gemaakt. Het vooroverleg met reactie is verwerkt in hoofdstuk 9 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Daarnaast is de buurt betrokken bij de voorbereiding van het plan middels drie informatiebijeenkomsten. De eerste twee bijeenkomsten waren interactief en informatief. De buurt is geïnformeerd, bevraagd en kon meedenken. In de laatste bijeenkomst is de buurt opnieuw geïnformeerd over de plannen. Hierbij zijn de aanpassingen uitgelegd, waarbij de input uit de eerste twee bijeenkomsten zijn meegenomen. Veel van de aanwezigen op de laatste bijeenkomst hadden zelf interesse in de woningen. Omwonenden zijn aan het oriënteren of ze willen doorstromen naar een appartement. De sfeer was goed en omwonenden zijn enthousiast dat er eindelijk iets gaat gebeuren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 16 februari 2023 tot en met 29 maart 2023 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Door de realisatie van deze woningbouwontwikkeling komen een aantal wegen en weggedeelten te vervallen. Deze zijn ook in het bestemmingsplan wegbestemd. Het gaat om de volgende wegen en weggedeelten:

- Mascagnistraat, Cileastraat, Camprastraat, Perosistraat
- Vivaldistraat (deel vanaf huisnummer 121)
- (Voet)pad langs het jongerencentrum

In verband met het vervallen van deze wegen en weggedeelten dient een besluit tot onttrekken aan de openbaarheid te worden genomen op grond van artikel 7 van de Wegenwet. De gemeenteraad is op grond van artikel 9 van de Wegenwet het bevoegd gezag.

■ Wettelijke taak

- ☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- ☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

Een juridisch ruimtelijk kader bieden om de bouw van maximaal 89 appartementen mogelijk te maken. Door realisatie van dit plan worden openbare wegen en weggedeelten verwijderd en dienen formeel middels een besluit aan de openbaarheid te worden onttrokken.

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 woningbouw;
2. het bestemmingsplan 'II Gestel buiten de Ring 2020 (Mascagnistraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80429-0301.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;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. de wegen en weggedeelten in het plangebied van het bestemmingsplan 'II Gestel buiten de Ring 2020 (Mascagnistraat)', zoals aangeduid in de tekening in het ontwerp raadsbesluit, aan de openbaarheid te onttrekken.

Argumenten

1.1 De coördinatieregeling zorgt voor een kortere doorlooptijd voor de realisatie van woningen (appartementen)

Het plan maakt 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 en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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 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.0772.80429-0301>.

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

3.1 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 deels sprake is van gemeentelijke gronduitgifte en voor het overige een anterieure overeenkomst met Woonbedrijf wordt afgesloten. In de anterieure overeenkomst worden onder andere de kosten voor het bestemmingsplan verzekerd. Als deze situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan (formeel) te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

4.1 Onttrekking aan de openbaarheid van wegen door middel van een raadsbesluit vloeit voort uit artikel 7 lid 2 e.v. Wegenwet.

Bovengenoemde wegen en weggedeelten zijn openbare wegen in de zin van de Wegenwet. Om de openbaarheid van deze wegen te beëindigen is volgens artikel 7 van deze wet een besluit tot onttrekken van deze wegen aan de openbaarheid vereist. De gemeenteraad is daartoe het bevoegde orgaan. Met het besluit tot onttrekken aan de openbaarheid kunnen deze wegen feitelijk vervallen.



4.2 De onttrekking aan de openbaarheid is in het belang van de realisering van de woningbouwontwikkeling aan de Mascagnistraat.

Conform de stedenbouwkundige opzet van het plan voor de bouw van de woningen dienen de betreffende wegen/weggedeelten te vervallen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Met het besluit tot onttrekken aan de openbaarheid kunnen deze wegen en weggedeelten feitelijk vervallen zodat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. De onttrekking van deze wegen/weggedeelten aan de openbaarheid heeft geen (nadelige) gevolgen voor het verkeer in de omgeving.

Met Woonbedrijf zijn afspraken gemaakt over het opnieuw inrichten van de openbare ruimte in het plangebied. Nieuwe, openbaar toegankelijke paden, worden aangelegd. Deze paden zullen (deels) aansluiten op de bestaande wegenstructuur.

Kanttekeningen

3.1 Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet de anterieure overeenkomst zijn getekend.

De anterieure overeenkomst is op het moment van het in routing brengen van het dossier nog niet ondertekend, maar er is wel overeenstemming over de uitgangspunten voor de anterieure overeenkomst. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan deze overeenkomst. Dit project betreft een focusproject vanuit de woningbouwversnelling. Om te versnellen waar mogelijk, is het in routing brengen van het bestemmingsplan vast in gang gezet. Naar alle verwachting wordt de anterieure overeenkomst in april ondertekend. Nadat dit is gebeurd zal zo spoedig mogelijk met een nader toelichting bij het raadsvoorstel hierover duidelijkheid worden gegeven.

Personele consequenties

Dit bestemmingsplan behoort tot de reguliere werkzaamheden van de Afdeling Ruimtelijke Ordening. Voor de werkzaamheden van dit bestemmingsplan is 250 uur geraamd. Het onttrekkingsbesluit van de wegen behoort tot de reguliere werkzaamheden van de Afdeling Verkeer, Duurzaamheid en Milieu. Voor de werkzaamheden van dit onttrekkingsbesluit is 8 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 zowel sprake van gemeentelijke gronduitgifte als een anterieure overeenkomst met Woonbedrijf.

Voor de ontwikkeling van dit plan is door de gemeenteraad in de vergadering van 30 mei 2023 een grondexploitatie vastgesteld. In deze grondexploitatie zijn alle door de gemeente te maken kosten opgenomen ten behoeve van de realisatie van het plan en op welke wijze deze verrekend worden. De grondexploitatie sluit met een positief resultaat.

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 het gecoördineerde besluit van de omgevingsvergunning voor beroep ter inzage.

Het besluit tot het onttrekken van wegen aan de openbaarheid wordt ook in het gemeenteblad bekendgemaakt. In die bekendmaking staat dat er een bezwaarmogelijkheid is. Daarnaast wordt van dit raadsbesluit mededeling gedaan aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Planning en uitvoering

Daags na vaststelling van het bestemmingsplan kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Het bestemmingsplan en het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning worden tegelijkertijd bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Alle twee de 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.

Het besluit tot het onttrekken van de wegen aan de openbaarheid treedt in werking met ingang van de achtste dag na de datum van bekendmaking. Tegen dit besluit kan bezwaar worden gemaakt bij de gemeenteraad en is het mogelijk om een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- bestemmingsplan II Gestel buiten de Ring 2020 (Mascagnistraat)

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst00480
Dossiernummer 23.16.451
B&W beslisdatum 18 april 2023

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan II Gestel buiten de Ring 2020 (Mascagnistraat) en besluit tot het onttrekken van wegen aan de openbaarheid

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 april 2023;
gelet op de nadere toelichting van 16 juni 2023;

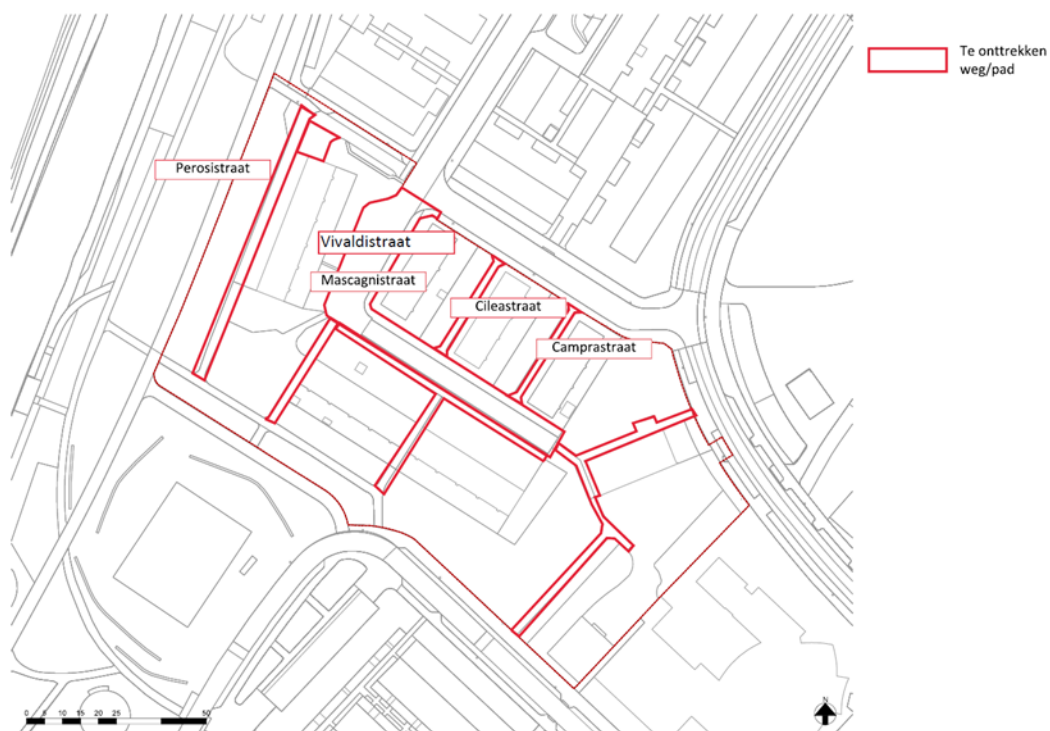
overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'II Gestel buiten de Ring 2020 (Mascagnistraat)' 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 16 februari 2023 tot en met woensdag 29 maart 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;
- dat door de ontwikkeling in het bestemmingsplan 'II Gestel buiten de Ring 2020 (Mascagnistraat)' openbare wegen en weggedeelten komen te vervallen;
- in verband met de opheffing van deze wegen formeel dient te worden besloten tot onttrekken van deze wegen aan de openbaarheid;

- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, Crisis- en herstelwet en Wegenwet;

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 woningbouw;
2. het bestemmingsplan 'II Gestel buiten de Ring 2020 (Mascagnistraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80429-0301.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;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. de volgende wegen en weggedeelten in het plangebied van het bestemmingsplan 'II Gestel buiten de Ring 2020 (Mascagnistraat)' aan het openbaar verkeer te onttrekken:
 - Mascagnistraat, Cileastraat, Camprastraat, Perosistraat
 - Vivaldistraat (deel vanaf huisnummer 121)
 - (Voet)pad langs het jongerencentrumeen en ander zoals exact aangeduid (rood omlijnd) in onderstaande tekening:



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juni 2023.

J. Jongbloed, griffier.