

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst00182
Dossiernummer 24.10.452
B&W beslisdatum 05 maart 2024

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'III Tongelre buiten de Ring 2019 (Planciuslaan)'

Inleiding

Initiatiefnemer stichting Sint Trudo is voornemens om 64 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren aan de Planciuslaan/Orteliusweg/Kaartmakersring/Jacob van Deventerstraat. De nieuwe woningen komen in de plaats van de 34 bestaande woningen binnen het plangebied. Deze sterk verouderde woningen zijn inmiddels gesloopt. Het planvoornemen voorziet in grondgebonden rijwoningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10,5 meter. Dit maakt de realisatie van woningen mogelijk die zijn voorzien van 2 bouwlagen met een kap, wat aansluit bij de woningen die grenzen aan het plangebied. Doordat er hoger gebouwd wordt (de bestaande woningen bestonden uit één bouwlaag met een kap), kunnen de nieuwe woningen smaller worden gemaakt, waardoor er meer woningen binnen het plangebied kunnen worden gerealiseerd.

Wat betreft gebruik is er geen strijdigheid met het geldende bestemmingsplan, omdat de woonfunctie behouden blijft. Wat betreft de bouwregels is er wel strijdigheid, omdat het huidige bestemmingsplan slechts een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter toelaat. Ook mag het aantal woningen niet worden vermeerderd. Om het woningbouwplan te realiseren, dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de locatie.

Het plangebied is gelegen ten oosten van de ring van Eindhoven, in stadsdeel Tongelre. De buurt Muschberg, Geestenberg is aan de noord- en zuidzijde gelegen tussen de twee spoorlijnen Eindhoven-Venlo en Eindhoven-Weert. De woningen staan gepland aan de Planciuslaan/Orteliusweg/Kaartmakersring/Jacob van Deventerstraat. De stedenbouwkundige opzet verschilt niet wezenlijk van de oude situatie. De oriëntatie van de bouwmassa's ten opzichte van wegen blijft hetzelfde. Wat betreft groen wordt ter plaatse van het huidige parkeerhofje (hoek Orteliusweg en Planciuslaan) een groen

speelveld toegevoegd. Ten opzichte van de oude situatie wordt er 1.100 m² aan groen toegevoegd.



Ligging plangebied

Woonprogramma

Uit het Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 blijkt dat er een grote behoefte is aan sociale huurwoningen. Door de ontwikkeling van dit plan kunnen 64 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Dit zijn er 30 meer dan in de oude situatie. Deze ontwikkeling is dus in lijn met het Woonprogramma.

Participatie en vooroverleg

Initiatiefnemer heeft op 30 mei 2022 een inloopavond georganiseerd voor omwonenden (circa 150 adressen waren uitgenodigd), waarbij de plannen zijn gepresenteerd en het gesprek met de omwonenden is aangegaan. Tijdens de avond konden er vragen worden gesteld, maar ook daarna is de mogelijkheid geboden om (schriftelijk) vragen te stellen. Een aantal omwonenden heeft van de mogelijkheid om vragen te stellen gebruik gemaakt, waarbij de vragen voornamelijk van praktische aard waren (zoals de werktijden van de bouwmedewerkers, het geluid van de warmtepompen en de inrichting van de tuinen). Deze vragen hebben echter geen betrekking op het bestemmingsplan, waardoor er geen inspraakreacties ontvangen zijn. De gestelde vragen zijn door initiatiefnemer beantwoord.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het (concept) bestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, ProRail en het Waterschap. De provincie en ProRail hebben geen opmerkingen over het plan. Naar aanleiding van de door het Waterschap gemaakte opmerkingen zijn het plan en de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

Ook is het (concept)bestemmingsplan verstuurd naar Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) en de Henri van Abbe Stichting. TGE heeft schriftelijk een positieve reactie afgegeven met de aanbeveling om de bestaande bomen zo veel mogelijk te behouden. De Henri van Abbe Stichting heeft schriftelijk aangegeven dat het er qua groenplan goed uitziet en verder geen opmerkingen te hebben op het plan. Het advies van TGE is te vinden op hun website ([Reactie op bestemmingsplan 'III Tongelre buiten de Ring 2019 \(Planciuslaan\)' | Trefpunt Groen Eindhoven](#)).

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze op het plan indienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd aan de toelichting, zoals het aanpassen van hoofdstuk 9 aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en enkele kleine tekstuele wijzigingen in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 en de op het moment van schrijven van dit raadsvoorstel nog door het College vast te stellen “Nota parkeernormen 2024”. De wijzigingen in de toelichting wijzigen het (ontwerp) bestemmingsplan niet. Er is daarom geen ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ bijgevoegd.

- ☒ Wettelijke taak: Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
Om de woningen mogelijk te maken is op grond van de Wet ruimtelijke ordening een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) voor ontwerp ter visie gaan, worden nog op grond van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. De Omgevingswet is hierop niet van toepassing.
- ☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- ☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

De in het bestemmingsplan toegelaten bouw mogelijkheden wijzigen, zodat er 64 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd.

Voorstel

Voor te stellen:

- 1 het bestemmingsplan 'III Tongelre buiten de Ring 2019 (Planciuslaan)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80431-0301, met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die 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 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 directe link <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80431-0301>. 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 besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan geldt dat een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Personele consequenties

Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden.

Financiële consequenties

Op basis van artikel 6.12 Wro is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Onder 'anderszins verzekerd' wordt een

privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst verstaan, zoals met initiatiefnemer is gesloten. In de overeenkomst zijn de kosten voor het bestemmingsplan verzekerd.

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.

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 'III Tongelre buiten de Ring 2019 (Planciuslaan)';

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,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'III Tongelre buiten de Ring 2019 (Planciuslaan)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 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 er geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 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 Crisis- en herstelwet;

besluit:

- 1 het bestemmingsplan 'III Tongelre buiten de Ring 2019 (Planciuslaan)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80431-0301, met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

, griffier.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst00182
Dossiernummer 24.10.452
B&W beslisdatum 05 maart 2024

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'III Tongelre buiten de Ring 2019 (Planciuslaan)'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024;
overwegende dat,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'III Tongelre buiten de Ring 2019 (Planciuslaan)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 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 er geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 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 Crisis- en herstelwet;

besluit:

- 1 het bestemmingsplan 'III Tongelre buiten de Ring 2019 (Planciuslaan)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0772.80431-0301, met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 april 2024.

J. Jongbloed , griffier.