

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst00260
Dossiernummer 13.12.451
B&W beslisdatum 19 maart 2024

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Park Forum Oost (volkstuinten)

Inleiding

Op 21 juni 2021 heeft uw college het besluit genomen om de volkstuinten te verplaatsen naar Park Forum Oost (B&W besluit: 402 d.d. 21 juni 2021) in verband met de huisvesting van de multifunctionele politielocatie op Land Forum. Om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is verplaatsing van de volkstuinten noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het eivormig gebied dat gevormd wordt door de weg Park Forum. Dit gebied is gelegen ten zuiden van de luchthaven en Flight Forum en ten westen van Park Meerhoven. De woonbuurt Waterrijk is gelegen ten zuiden van het gebied en een bedrijventerrein is gelegen ten westen van het gebied. Het plangebied is gelegen in stadsdeel Strijp, in de wijk Meerhoven en de buurt Park Forum.



Luchtfoto met kadastrale ondergrond van plangebied en omgeving (plangebied geel omlijnd)

Het project bestaat uit de realisatie van een volkstuintencomplex met 64 volkstuinten. Feitelijk gaat het om een verplaatsing, daar de huidige volkstuinten van Eindhovense Volkstuinvereniging (EAV) aanwezig zijn aan de Sliffertsestraat in Grasrijk.

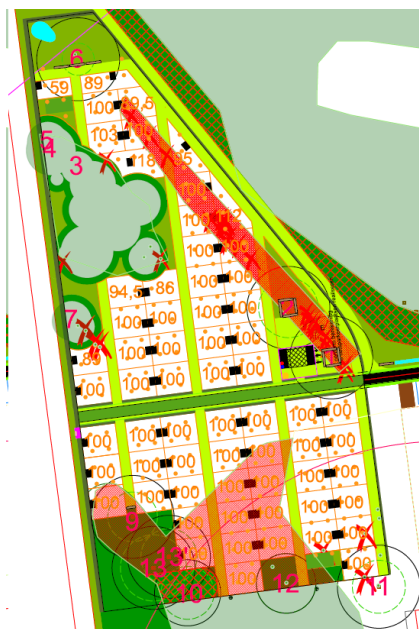


De betreffende volkstuinen moeten worden verwijderd door de komst van een multifunctionele politielocatie waar diverse eenheden en faciliteiten zullen worden gehuisvest. De volkstuinen pasten niet in deze plannen en is door vaststelling van bestemmingsplan "Land Forum (politielocatie)" in die zin weg bestemd.

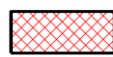
Percelen

De percelen hebben doorgaans een oppervlakte van ca. 100 m². Enkele percelen kunnen qua oppervlakte afwijken in verband met bestaande bomen. Voor de gehele volkstuin is een gemeenschappelijk voorzieningengebouw inclusief gereedschap opslag toegestaan, binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

In dit geval is het huidige plangebied volledig groen. Dit groen bestaat uit grasland en bosschages. In de toekomstige situatie is er sprake van volkstuinen. Een volkstuin is echter ook te scharen als groene voorziening, omdat het doel van tuinieren is om gewassen voort te brengen.



Bos en bomen te verwijderen
Te verwijderen door gemeente Eindhoven.



Te verwijderen bos
Ten behoeve aanpassing inrichting.
Behouden bomen 1, 2, 9 en 11 t/m 13'
Uitvoering door gemeente Eindhoven.



Te dunnen bos
Ten behoeve aanleg structuurrijke bosranden, behouden boom 1 en boom 10.
Aanbrengen structuurrijke bosrand tussen nieuwe greppel en bestaand bos.
Uitvoering door gemeente Eindhoven.

De volkstuinen komen niet op een perceel met een bosbestemming en het gebied valt binnen de compensatieafspraken van Meerhoven. Daarom is geen kapvergunning voor de bomen nodig. De 'Verordening Bomen 2021' is hier niet van toepassing omdat het buiten de bebouwde komgrens Wnb gelegen is. Rekening houdend met de volkstuinen opdracht -is niet alleen gekeken naar een duurzame inpassing van de bestaande bomen die

behouden blijven, maar is óók kritisch gekeken hoe zoveel mogelijk bomen behouden konden blijven. Om die reden is een bomeneffectenanalyse (afgekort: BEA) uitgevoerd.

Het plan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), de Henri van Abbe Stichting en de Stichting Bescherming Wederopbouwgoed Eindhoven.

Zij hebben schriftelijk een positieve reactie afgegeven met betrekking tot de voorgenomen planontwikkeling en begrijpen de noodzaak om de huidige volkstuin in Meerhoven te verplaatsen. Gezien de huidige bestemming van dit gebied als 'Bedrijfsdoeleinden III' acht Trefpunt Groen een wijziging van het bestemmingsplan om een volkstuin mogelijk te maken een goede wijziging.

De volledige reactie van Trefpunt Groen Eindhoven kunt u lezen via deze link:

[Reactie op bestemmingsplanwijziging Forum Oost \(volkstuin\) | Trefpunt Groen Eindhoven](#)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel is ambtshalve de verbeelding aan de noord- en zuidzijde ingeperkt waardoor een klein deel van de bestemming 'recreatie' niet meegenomen wordt in dit bestemmingsplan. Dat deel behoudt de voormalige bestemming. Daarnaast is op basis van contact met het Waterschap in artikel 11 van de planregels een wijziging doorgevoerd in die zin dat verwezen wordt naar de 'water- en klimaatadaptatie aanpak (WKA), gemeente Eindhoven 2023-2026' en de uitzondering in artikel 11 lid 2 is verwijderd. De wijzigingen op de verbeelding en in de planregels leiden tot een gewijzigde vaststelling.

■ Wettelijke taak

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

Doelstelling

De doelstelling van het ontwerpbestemmingsplan is het bieden van een planologisch kader voor de verplaatsing van de volkstuinen van Land Forum naar Park Forum in verband met de vestiging van de multifunctionele politielocatie op Land Forum.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. te besluiten dat in de planregels en op de verbeelding de volgende ambtshalve wijzigingen worden gedaan, hetgeen leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan:

- a. artikel 11 van de planregels, “Voorwaardelijke verplichting waterberging” op verzoek van het waterschap te wijzigen in die zin dat
 - i. verwezen wordt naar het recentere beleid ‘water- en klimaatadaptie aanpak (WKA), gemeente Eindhoven 2023-2026’ en
 - ii. dat de uitzondering in lid 2 dat de gemeente in een privaatrechtelijke overeenkomst andere afspraken kan maken, wordt verwijderd. Voormalig artikel 11.3 wordt hierdoor omgenummerd naar 11.2.
 - b. Het plangebied op de verbeelding aan de noord- en zuidzijde in te perken, waardoor de inbrengwaarde vanuit de grondexploitatie van Land Forum beperkt kan worden.
2. het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80439-0301.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. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

- 1.1 *De ambtshalve wijzigingen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan*

Het wijzigen van een deel van de planregels evenals de aanpassing van de verbeelding zijnde juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
- 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](https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.80439-0301) via de direct link <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.80439-0301> 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*

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.

4.1 *De raad kan GS verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren*

Als wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, anders dan op grond van een zienswijze van Gedeputeerde Staten (GS), dan bepaalt de wet dat zes weken moet worden gewacht met publiceren nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Om de doorlooptijd te versnellen kan GS worden verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren, zodat het ook eerder ter inzage kan worden gelegd en de beroepstermijn eerder aanvangt en eindigt.

Kantttekeningen

1.1 *Het volkstuinencomplex ligt midden in het exploitatiegebied van Park Forum.*

De inkomsten die daarmee gemist worden, omdat de meters niet meer als bedrijventerrein kunnen worden uitgegeven, zijn als post opgenomen in de GREX Landforum Om die reden is ook het perceel van de volkstuinen verkleind en de verbeelding aangepast.

2.1 *De verplaatsing van de volkstuinen is een tijdelijke oplossing.*

Middels dit bestemmingsplan worden de volkstuintjes publiekrechtelijk mogelijk gemaakt op Park Forum Oost. Privaatrechtelijk worden echter afspraken gemaakt over de tijdelijkheid van dit initiatief (het is publiekrechtelijk niet goed mogelijk deze tijdelijkheid te borgen). De komende jaren blijft de druk op de regionale ruimte voor werklocaties namelijk hoog. Park Forum Oost is één van de laatste locaties (niet zijnde campussen) waar de komende jaren nog ruimte is voor ontwikkeling van bedrijvigheid. Daarbij was Park Forum Oost oorspronkelijk niet de voorkeurslocatie van de volkstuinvereniging; er is op dit moment echter geen andere locatie beschikbaar. Het is daarom wenselijk om de volkstuintjes nu mogelijk te maken op Park Forum Oost, maar de komende jaren wel te onderzoeken of er elders mogelijk geschiktere locaties zijn waar de volkstuintjes permanent gehuisvest kunnen worden. Bijvoorbeeld in of rondom het Stadsbos. Om deze reden worden er privaatrechtelijk, via het nieuwe huurcontract, afspraken gemaakt met de volkstuinvereniging over de tijdelijkheid van dit initiatief op Park Forum Oost (denk aan een maximale periode van 10 jaar).

Personele consequenties

Dit bestemmingsplan behoort tot de reguliere werkzaamheden van de Afdeling Ruimtelijke Ordening. Voor de werkzaamheden in het kader van dit bestemmingsplan is 150 uur geraamd.

Financiële consequenties

Het kostenverhaal van deze ontwikkeling is verzekerd door de grondverkoop van het perceel waar de volkstuinen nu liggen aan de politie. De grondexploitatie, waarin alle verwachte kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling zijn opgenomen, is apart ter besluitvorming voorgelegd.

Communicatie

Met de volkstuinvereniging heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. De

vereniging is op diverse momenten in het traject om te komen tot een verhuizing van de volkstuinen geïnformeerd en gehoord. Omdat er nauwelijks tot geen omwonenden of werkenden in de directe omgeving zijn, is de participatie beperkt gebleven tot de volkstuinvereniging.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.omgevingswet.overheid.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.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden, die geen zienswijzen hebben ingediend, beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en uitvoering

Het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Het besluit wordt aangemerkt als een besluit waartegen één beroepsgang bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State openstaat voor belanghebbenden. 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 van de Raad van State. 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

Een evaluatie is niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 80439 Park Forum Oost (volkstuinen)

Een ontwerpraadsbesluit 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 19 maart 2024 ;

besluit:

1. dat in de planregels en op de verbeelding de volgende ambtshalve wijzigingen worden gedaan, hetgeen leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan:
 - a. artikel 11 van de planregels, “Voorwaardelijke verplichting waterberging” op verzoek van het waterschap te wijzigen in die zin dat
 - i. verwezen wordt naar het recentere beleid ‘water- en klimaatadaptie aanpak (WKA), gemeente Eindhoven 2023-2026’ en
 - ii. dat de uitzondering in lid 2 dat de gemeente in een privaatrechtelijke overeenkomst andere afspraken kan maken, wordt verwijderd. Voormalig artikel 11.3 wordt hierdoor omgenummerd naar 11.2.
 - b. Het plangebied op de verbeelding aan de noord- en zuidzijde inperken, waardoor de inbrengwaarde vanuit de grondexploitatie van Land Forum beperkt kan worden.
2. het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80439-0301.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. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 mei 2024

, griffier.