



tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan XII Strijp Raadsvoorstel binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven)

Inleiding

De locatie tussen het spoor, het PSV–stadion naast locatie Eurobuilding en de Lijsterbesbuurt (De Jonglaan) is aangeduid als 'Hartje Eindhoven'. Op deze locatie wordt een project ontwikkeld voor het realiseren van 264 woningen en maximaal 499 m² aan commerciële functies in de plint. Het project wordt ontwikkeld door Stam en de Koning in combinatie met Amvest. In het op dit moment geldende bestemmingsplan is voor de locatie een kantoorbestemming opgenomen. Het realiseren van woningen binnen deze bestemming is niet toegelaten. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken.

De woningbouwplannen maken onderdeel uit van het woningbouwoffensief, waarmee de gemeente de overspannen woningmarkt wil aanpakken door toe te zien op de bouw van woningen in voornamelijk het middensegment. In de anterieure overeenkomst zijn de volgende percentages afgesproken:

Minimaal 60% middeldure huurwoningen;

Minimaal 20% en maximaal 30% middeldure koopwoningen;

Maximaal 15% dure huur – en koopwoningen.

Er hebben twee informatiebijeenkomsten voor omwonenden plaatsgevonden. Hiervan is een samenspraakverslag gemaakt, dat is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

Alle vaste overlegpartners zijn in de voorfase geconsulteerd. Het gaat hierbij om Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Waterschap De Dommel, Brabant Water, Kamer van Koophandel Eindhoven, Tennet B.V., Gasunie, Nederlandse Spoorwegen, Prorail, ONV/SV (Straalpaden), KPN Telecom, Trefpunt Groen Eindhoven, Henri Van Abbestichting, Stichting Bescherming Wederopbouwgoed Eindhoven, Metropool Regio Eindhoven, Monumentencommissie, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en Provincie Noord Brabant.

Op 7 juli 2020 hebben deze partijen het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen. In augustus 2020 had de gemeente alle reacties van partijen ontvangen. Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap is bestemmingsplan aangepast.

TGE had geen opmerkingen bij het plan. De Van Abbestichting is in grote lijnen positief, maar vraagt bijvoorbeeld wel aandacht voor een goede invulling van de plint. Dit is weliswaar geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar wel voor de uitvoering.



Pro-Rail had opmerkingen met betrekking tot trillingen. Naar aanleiding van deze opmerkingen zijn de maatregelen met betrekking tot trilling nader uitgewerkt.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd van 8 oktober tot 18 november 2020. ProRail vond de beantwoording over trillingen onvoldoende concreet. Daarom is een zienswijze ingediend met de vraag of er in de regels een voorwaarde met betrekking tot trillingen kan worden opgenomen. Hieraan wordt tegemoetgekomen (zie punt 4 en 5 van het raadsvoorstel).

- Wettelijke taak
Het behoort tot de taken van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen.
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- Onvermijdelijk

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling van het project Hartje Eindhoven te realiseren.

Voorstel

- 1 Voor het bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven) vast te stellen dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld gelet op de m.e.r.-beoordeling;
- 2 Het groepsrisico vanwege transport van gevaarlijke stoffen over het spoor aanvaardbaar te achten;
- 3 Reclamant (ProRail) in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 4 De zienswijzen van *ProRail* gegrond te verklaren;
- 5 De volgende wijziging naar aanleiding van de zienswijze in het plan aan te brengen
Toevoegen artikel 3.3.2 aan de regels met een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillingen: "Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer."
- 6 Het bestemmingsplan XII Strijp binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80366-0301.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;
- 7 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;



- 8 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

- 1 De drempelwaarden voor een mer-procedure worden niet overschreden en er zijn geen significant negatieve milieueffecten.*

In het Besluit mer is opgenomen in welke gevallen een mer-procedure van toepassing is. In dit geval worden maximaal 264 woningen en 499 m² bvo commerciële functies toegevoegd.

Weliswaar wordt de drempelwaarde uit het Besluit mer niet gehaald, maar er heeft wel een beoordeling of een milieueffectrapportage nodig is plaatsgevonden.

Hieruit blijkt dat er geen sprake is van dusdanige effecten dat een mer-procedure aan de orde is.

Onderdeel van deze beoordeling is tevens het aspect stikstofdepositie. Uit de beoordeling van de milieueffecten blijkt dat er in de gebruiksfase en realisatiefase geen negatieve milieueffecten te verwachten zijn en een milieueffectrapportage niet nodig is.

- 2 Het groepsrisico neemt toe doordat er woningen worden gebouwd in de nabijheid van het spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*

Binnen de gemeente wordt gewerkt aan een ruimtelijke invulling van de spoorzone. Hartje Eindhoven is, na Strijp-S en DistrictE, de volgende grote ontwikkeling binnen deze spoorzone. Het project kent een ruim woningbouwprogramma (286 woningen) met maximaal 499m² aan commerciële functies.

Alle ontwikkelingen binnen de spoorzone, dus ook Hartje Eindhoven, leiden tot spanning op het gebied van externe veiligheid.

De Brabantroute (spoor) wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zal ook zo blijven, het Rijk wil het vervoer zelfs intensiveren. Daarnaast staan we voor een forse woningbouwopgave. Deze woningbouwopgave zal vooral plaatsvinden in stedelijk gebied en daarmee in de spoorzone.

Met de ontwikkeling van Hartje Eindhoven én het huidige wettelijk toegestane vervoer van gevaarlijke stoffen stijgt het groepsrisico op deze locatie van 3,0 maal de oriëntatiewaarde naar 4,4 maal de oriëntatiewaarde. Dit is een stijging van het groepsrisico. Met een verdere verdichting langs het spoor, op basis van alle geplande ontwikkelingen in dit gebied, zal dit groepsrisico nog verder stijgen.

De toelichting van het bestemmingsplan en in de rapportages externe veiligheid als bijlage bij het bestemmingsplan bevatten een uitgebreide groepsrisicoverantwoording. De Veiligheidsregio heeft meegekeken naar dit plan en hierover advies uitgebracht. De Veiligheidsregio is positief.

- 3 De indiener van de zienswijze kan in zijn zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.*

Van 8 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.



Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard.

Op 22 oktober 2020, ontvangen 23 oktober 2020 heeft ProRail een zienswijze ingediend. De ingebrachte zienswijze is binnen de gestelde wettelijke termijn ontvangen.

4 De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen gegrond verklaard.

Er is één zienswijze ontvangen van ProRail.

In deze zienswijze geeft ProRail aan dat uit het onderzoek naar trillingshinder blijkt dat er maatregelen genomen moeten worden. Het is echter nog niet duidelijk welke oplossing toegepast zal worden. Om deze reden verzoekt ProRail om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels.

Deze zienswijze wordt gegrond geacht. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting kan bij het bouwplan getoetst worden of is voldaan aan de eis voor een goed woonklimaat voor wat betreft trilling.

(Aangezien er maar één korte zienswijze is ontvangen, is er voor gekozen om geen Nota van zienswijzen op te stellen, maar deze zienswijze direct te behandelen in dit raadsvoorstel) De zienswijze leidt tot wijziging van de regels van het bestemmingsplan van het bestemmingsplan.

5 De raad dient de regels gewijzigd vast te stellen.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt artikel 3.3.2 voorwaardelijke verplichting trillingen toegevoegd aan de regels.

6 Het bestemmingsplan moet digitaal gewijzigd 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.0772.80366-0301> Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

7 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. In dit geval is een anterieure overeenkomst afgesloten met betrekking tot het kostenverhaal. Hiermee is voldaan aan het vereiste



van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

- 8 *De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.* Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via leges en/of een anterieure overeenkomst. Leges worden na afloop van het vergunningentraject geïnd. Tot die tijd worden deze kosten voorgefinancierd binnen de daartoe beschikbare middelen van de sector Ruimtelijke Expertise. 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 200 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 indiener van de zienswijzen wordt 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:

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan XII Striip binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven)
- Ingekomen zienswijze

- 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.



Ontwerp Raadsbesluit

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

- dat het ontwerp-bestemmingsplan XII Striip binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven), 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 8 oktober 2020 tot en met woensdag 18 november 2020 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van één indiener een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en dat de indiener ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in het raadsvoorstel deze zienswijzen is samengevat en is voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;
- dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;

besluit:

- 1 Voor het bestemmingsplan XII Striip binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven) vast te stellen dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt gelet op de m.e.r.-beoordeling;
- 2 Het groepsrisico vanwege transport van gevaarlijke stoffen over het spoor aanvaardbaar te achten;
- 3 Reclamant (ProRail) in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 4 De zienswijzen van *ProRail* gegrond te verklaren;
- 5 De volgende wijziging naar aanleiding van de zienswijze in het plan aan te brengen
Toevoegen artikel 3.3.2 aan de regels met een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillingen: "Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer."
- 6 Het bestemmingsplan XII Striip binnen de Ring 2007 (Hartje Eindhoven) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80366-0301.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;



- 7 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 8 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

, voorzitter.

, griffier.