



Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)'

Inleiding

CPO Philipsdorp wil in eigen beheer hoogwaardige en duurzame woningen ontwikkelen op een terrein dat wordt afgebakend door de Draaiboomstraat, Langdonkenstraat en de Hubertastraat. Er worden 13 woningen met een gemeenschappelijke groene binnentuin en een parkeervoorziening op eigen terrein gerealiseerd. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet voor deze ontwikkeling worden gewijzigd.

Gedurende de planvorming is een aantal informatiebijeenkomsten geweest voor de direct omwonenden en andere belanghebbenden. In deze fase zijn ook verschillende partijen geïnformeerd over deze ontwikkeling, zoals Trefpunt Groen Eindhoven, de Henri van Abbestichting, en de Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven en is het plan voorgelegd aan het waterschap. In de toelichting (hfst. 9.3) van het ontwerpbestemmingsplan zijn de ontvangen reacties samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Voor deze ontwikkeling worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd overeenkomstig de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019'. De ontwerpbesluiten hebben vanaf donderdag 21 november 2019 tot en met woensdag 1 januari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 20 zienswijzen ontvangen, waarvan er 10 identiek zijn. Met uitzondering van twee zienswijzen, zijn alle zienswijzen gericht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning. Inhoudelijk gaat het vooral over het volume van de parkeervoorziening op het perceel tussen de woningen aan de Draaiboomstraat 53 en 59 en het dakterras daar boven op. Hierdoor vrezen omwonenden hinder door aantasting van privacy, vermindering van uitzicht en schaduwwerking. Daarnaast wordt aangegeven dat deze nieuwe ontwikkeling niet past binnen (de rafelige rand van) het beschermd stadsgezicht Philipsdorp. Een aantal omwonenden vindt verder dat geen of onvoldoende rekening wordt gehouden met de vermeende erfdiensbaarheden (recht van overpad), waardoor de toegang naar de tuinen en schuren van omwonenden zou worden afgesloten.

In de 'nota van zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

- Wettelijke taak
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college



Deze woningbouwplannen dragen bij aan de afspraken die de minister van BZK, provincie Noord-Brabant en gemeente Eindhoven (mede als vertegenwoordiger van SGE) hebben gemaakt in de zogenoemde 'woondeal'. Door deze woondeal wordt de woonopgave aangepakt door o.a. een versnelling van de woningbouwproductie. Er is afgesproken dat het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring. De nu voorliggende woningbouwontwikkeling ligt binnen de Ring.

- Onvermijdelijk

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. de 20 indieners van zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. alle zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen' op onderdelen ongegrond te verklaren;
3. alle zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen' op onderdelen gegrond te verklaren;
4. de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zoals verwoord in het besluit over te nemen;
5. het bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80335-0301.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 versie d.d.17-06-2019 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 De 20 indieners van zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben gecoördineerd van 21 november 2019 tot en met 1 januari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 20 zienswijzen ingediend. 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. Dit laatste is het geval omdat de zienswijzen binnen de gestelde wettelijke termijn zijn ontvangen.

2.1 Alle zienswijzen worden om inhoudelijke redenen op onderdelen ongegrond geacht.



In de 'nota van zienswijzen' is uitgebreid ingegaan op de zienswijzen. In hoofdstuk 2 van deze nota wordt eerst inhoudelijk ingegaan op de aspecten van de planontwikkeling die in veel zienswijzen aan de orde komen. Alle zienswijzen worden, om de redenen zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen', op onderdelen ongegrond geacht. Deze onderdelen van de zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1 Alle zienswijzen worden om inhoudelijke redenen op onderdelen gegrond geacht.

Een belangrijk onderwerp in de zienswijzen is het volume van de parkeervoorziening en het dakterras daar boven op. Hierdoor wordt hinder gevreesd vanwege aantasting van privacy, vermindering van uitzicht en zonlicht. Daarnaast wordt aangegeven dat deze nieuwe ontwikkeling niet past in (de rafelige rand van) het beschermd stadsgezicht Philipsdorp. Gelet op o.a. deze onderdelen van de zienswijzen zijn in de regels van het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden opgenomen over de inrichting van het dakterras op de parkeervoorziening. Verder is de maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar 10 meter en is de diepte van het bouwvlak op de verbeelding teruggebracht tot een halve meter van de achtergevel van iedere woning in de ontwerp-omgevingsvergunning. Naar aanleiding van onderdelen van de zienswijzen van de Henri van Abbestichting en Archeologische vereniging Kempen en Peelland wordt op de verbeelding de grens van de bestemming 'Waarde-Archeologie' gewijzigd. Alle zienswijzen worden, om de redenen zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen', op onderdelen gegrond geacht. Deze onderdelen van de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1 Alle zienswijzen hebben ertoe geleid dat de raad wordt gevraagd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De zienswijzen hebben ertoe geleid dat enkele regels en de verbeelding zijn gewijzigd. De wijzigingen worden genoemd in het besluit in beslispunt 4. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen' die bij dit voorstel is gevoegd.

5.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Een bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor u vóór vaststelling digitaal raadpleegbaar via pilot.ruimtelijkeplannen.nl en via de direct link:

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.08335-0301>.

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

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

Op basis van 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 te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.



7.1 De raad wordt gevraagd bij GS een verzoek in te dienen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Indien er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, moet zes weken worden gewacht met publiceren. Om de doorlooptijd te versnellen wordt GS verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengen zijn opgenomen in de grondexploitatie voor de percelen grond aan de Draaiboomstraat–Langdonkenstraat. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant 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.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. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. 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

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 besluiten worden als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij 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. 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 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)';
- Ontwerp-raadsbesluit
- Nota van zienswijzen (geanonimiseerd)
- Ingediende zienswijzen

- 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.

Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2020;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 2 juni 2020;
overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 13 woningen met parkeervoorziening aan de Draaiboomstraat/Langdonkenstraat, zaaknummer V19/38023, met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (coördinatie-regeling) en de gemeentelijke coördinatieverordening ten behoeve van de voorbereiding en bekendmaking van de met elkaar samenhangende besluiten, is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)', met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 13 woningen met parkeervoorziening aan de Draaiboomstraat/Langdonkenstraat, zaaknummer V19/38023, met de daarbij behorende stukken voor iedereen ter inzage hebben gelegen vanaf donderdag 21 november 2019 tot en met woensdag 1 januari 2020. Dat voor iedereen de gelegenheid open stond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat 20 zienswijzen zijn ontvangen, waarvan er 10 identiek zijn. Met uitzondering van twee zienswijzen, zijn alle zienswijzen gericht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning;
- dat alle zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de nota van zienswijzen deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit 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, de Coördinatieverordening Eindhoven 2019, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en het Bouwbesluit;

besluit:

1. de 20 indieners van zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. alle zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen' op onderdelen ongegrond te verklaren;
3. alle zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen' op onderdelen gegrond te verklaren;



4. onderstaande wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen over te nemen:
 - a) in artikel 1 het begrip “groen inrichten” (1.55) toevoegen. Hieronder wordt verstaan: het oppervlak inrichten met groene elementen zoals bloemen, planten, gras etc. Hieronder wordt ook verstaan het inrichten als sedumdak of inrichten voor stadslandbouw, met dien verstande dat veeteelt en de kweek van vissen voor consumptie hieronder niet vallen;
 - b) in artikel 3.2.1., sub b, wordt “de maximum bouwhoogte is 10,5 meter” gewijzigd in: “de maximum bouwhoogte is 10 meter”;
 - c) in artikel 3.2.1., sub c, wordt “aanduiding 'terras'” gewijzigd in “aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – terras 1' en 'specifieke vorm van wonen – terras 2'”;
 - d) in artikel 3.2.1., sub d, wordt “aanduiding 'terras'” gewijzigd in “aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2'”;
 - e) in artikel 3.2.3, sub c, wordt “aanduiding 'terras'” gewijzigd in “aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2'”;
 - f) aan artikel 3.4.2., wordt het volgende sub d toegevoegd: “het gebruiken van het dakterras ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2' zonder dat het dakterras >50% groen is ingericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen–terras 2' en deze groene inrichting in stand wordt gehouden.”;
 - g) aan artikel 3.4.2., wordt het volgende sub e toegevoegd: “het gebruiken van het dakterras ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2' zonder dat tenminste 1 meter vanaf de rand van het dakterras deze groen is ingericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen–terras 2' en deze groene inrichting in stand wordt gehouden”;
 - h) aan artikel 3.4.2., wordt het volgende sub f toegevoegd: “gebruiken van het dakterras ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2' zonder dat tenminste 0,30 meter vanaf de rand van het dakterras deze groen is ingericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en deze groene inrichting in stand wordt gehouden”;
 - i) de grens van de bestemming ‘Waarde-Archeologie’ op de verbeelding wordt gecorrigeerd in die zin dat die precies overeenkomt met het gebied dat in het “Evaluatierapport Eindhoven, Draaiboomstraat-Langdonkenstraat, Het Schouwbroek”, onderzoekmeldingsnummer 4679074100, d.d. 25.03.2019, (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan), is aangewezen voor vervolgonderzoek;
 - j) op de verbeelding wordt de aanduiding ‘terras’ verwijderd en worden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2' toegevoegd.
5. het bestemmingsplan ‘I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)’ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80335-0301.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 versie d.d.17-06-2019 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

, voorzitter.

, griffier.