



Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)'

Inleiding

Initiatiefnemer B&N 04 BV. is voornemens om 16 appartementen met 16 werkruimten te realiseren op de gronden ter plaatse van de Hessen Kasselstraat 6-8. De bebouwing ter plaatse wordt gesloopt en vervolgens wordt het terrein getransformeerd naar een woonlocatie bestaande uit 16 appartementen op de verdiepingen en 16 werkruimten op de begane grond. Het geldende bestemmingsplan biedt geen ruimte om het plan van de beoogde bouwontwikkeling mogelijk te maken. Om het plan te realiseren is voor deze locatie het nieuwe bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)' opgesteld. In het kader van de samenspraak heeft met de buurt afstemming over de beoogde ontwikkeling plaatsgevonden en is de buurt geïnformeerd over het bestemmingsplan en daarbij te doorlopen procedure. Ook met Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) en de Henri van Abbestichting (HvA) heeft hierover afstemming plaatsgevonden en hebben deze instanties ingestemd met de beoogde ontwikkeling. Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ook voorgelegd aan het waterschap en de provincie en akkoord bevonden.

Initiatiefnemer heeft het concept ontwerpbestemmingsplan overgelegd en een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend en tevens verzocht om toepassing van de coördinatie-regeling voor de te doorlopen procedures ten behoeve van de bij dit ontwikkelingsproject samenhangende besluiten (vaststellen bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen).

De coördinatie-regeling is op dit project van toepassing verklaard, waardoor het ruimtelijk besluit i.c. onderhavig ontwerpbestemmingsplan en het daarmee samenhangend besluit, i.c. de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 16 appartementen met 16 werkruimten op de begane grond ter plaatse van de gronden Hessen Kasselstraat 6-8, zaaknummer V20/40210, tegelijkertijd ter inzage zijn gelegd.

Gedurende de inzage termijn vanaf donderdag 5 november 2020 tot en met woensdag 16 december 2020 is een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen van de Stichting beheer Wederopbouwgoed Eindhoven (SBWE). De zienswijze is gericht tegen de sloop van de bestaande bebouwing. In de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' is de zienswijze samengevat weergegeven en tevens voorzien van een gemeentelijk standpunt ten aanzien van de zienswijze. De conclusie van het standpunt is dat de zienswijze ongegrond wordt geacht. Ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn ook zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze is ingediend door de SBWE en inhoudelijk gelijklopend is aan de zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan. De beoordeling van de zienswijzen ten



aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt meegenomen in de besluitvorming over de omgevingsvergunning.

Pas nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, zal besluitvorming over de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen namens ons college plaatsvinden. Wij zijn voornemens de zienswijzen af te wijzen en de omgevingsvergunning te verlenen.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

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

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. reclamant in zijn zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' ongegrond te verklaren;
3. de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in de planregels aan te brengen zoals aangegeven in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen';
4. het bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80377-0301.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.14-05-2020, de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 De indiener van de zienswijze kan in zijn zienswijze ontvankelijk worden verklaard.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben in het kader van de coördinatieregeling van 5 november 2020 tot en met 16 december 2020 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor iedereen om gedurende deze termijn een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding van de ter inzage legging is door reclamant SBWE een zienswijze ingediend die zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunning is gericht. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of reclamant in zijn zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard. Zoals in de 'Nota van zienswijze en



wijzigingen' is aangegeven is dit laatste het geval omdat de zienswijze tijdig en op de voorgeschreven wijze is ontvangen.

2.1 De zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond geacht.

De zienswijze is gericht tegen de sloop van de bestaande bebouwing ter plaatse van de locatie voor het beoogde ontwikkelingsproject realisatie van 16 appartementen met 16 bijbehorende werkruimten. In de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien waarbij de zienswijze als ongegrond is beoordeeld.

3.1 De raad moet een aantal wijzigingen vaststellen.

Er zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen ambtshalve wijzigingen aan de planregels uitgevoerd die door de raad moeten worden vastgesteld. Voor een opgave van deze wijzigingen en een onderbouwing daarvan wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde 'Nota van zienswijze en wijzigingen'.

4.1 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 directe link:

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.0377-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

5.1 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. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten verhaald op de initiatiefnemer.

6.1 De raad moet bij Gedeputeerde Staten van Noord Brabant (GS) een verzoek indienen 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 GS, moet zes weken worden gewacht met publiceren. De aan de planregels aangebrachte wijzigingen raken niet de belangen van de provincie. Om de doorlooptijd te versnellen wordt GS verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.



Kanttelingen

Niet van toepassing.

Kosten

Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengen verhaald op initiatiefnemer. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de sector RE.

Communicatie

Omdat de coördinatie-regeling van toepassing is wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig met de omgevingsvergunning bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat vermeld 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. Daarbij wordt men in kennis gesteld van de inzagetermijn alsmede van 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

Om ruimtelijke processen te versnellen is door uw raad de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' vastgesteld. Deze verordening is van toepassing op het coördineren van de voorbereiding en bekendmaking van een ruimtelijk besluit (o.a. een bestemmingsplan) met het besluit over een of meer daarmee samenhangende omgevingsvergunningen ter verwezenlijking van een ruimtelijke ontwikkeling. Het belangrijkste voordeel bij de toepassing van deze coördinatie-regeling is tijds-winst omdat de gecoördineerde besluiten zijn onderworpen aan één voorbereidingsprocedure (bekendmaking en terinzagelegging met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen) en vervolgens één beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. De coördinatie-regeling biedt de burger transparantie en duidelijkheid in het proces en de daarbij te nemen besluiten om tot uitvoering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te komen.

Daags na vaststelling van het bestemmingsplan kan ons college een besluit nemen over de zienswijzen en de omgevingsvergunning verlenen. Het bestemmingsplan en het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning worden conform de coördinatie-regeling 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 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)';
- Ingekomen zienswijze;
- 'Nota van zienswijze en wijzigingen'

- De bijlagen worden meegestuurd

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 2021;
overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)' en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 appartementen met 16 werkruimten op de begane grond ter plaatse van de gronden Hessen Kasselstraat 6-8, zaaknummer V20/40210, met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (coördinatie-regeling) en de gemeentelijke coördinatieverordening als met elkaar samenhangende besluiten bij dit project, zijn voorbereid en bekendgemaakt;
- dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken voor iedereen ter inzage hebben gelegen vanaf donderdag 5 november 2020 tot en met woensdag 16 december 2020 waarbij voor iedereen de gelegenheid open stond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, mondeling of digitaal zienswijzen in te dienen;
- dat 3 zienswijzen zijn ontvangen, waarvan 1 gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en de overige zienswijzen gericht zijn tegen de ontwerp-omgevingsvergunning;
- dat de beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning wordt meegenomen;
- dat de zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' ontvankelijk kan worden verklaard;
- dat in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' deze zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is samengevat en is voorzien van een gemeentelijk standpunt waarbij de zienswijze als ongegrond is beoordeeld;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten overneemt en tevens als het raadsstandpunt bevestigt;
- dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen ambtshalve wijzigingen aan de planregels zijn uitgevoerd zoals aangegeven in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen';
- dat de raad instemt met de ambtshalve wijzigingen;
- dat de vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven nu bij dit plan het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- dat teneinde de doorlooptijd van deze procedure te versnellen, nu de aan de planregels aangebrachte wijzigingen niet de belangen van de provincie raken, Gedeputeerde Staten van Noord Brabant kan worden verzocht om af te wijken van de in acht te nemen termijn van 6 weken om tot publicatie van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan;
- dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is wat betekent dat belanghebbenden in hun beroepschrift 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 en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. reclamant in zijn zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' ongegrond te verklaren;
3. de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in de planregels aan te brengen zoals aangegeven in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen';
4. het bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80377-0301.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.14-05-2020, de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. 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.