



Tot vaststelling paraplubestemmingsplan parkeren, Raadsvoorstel kamerbewoning en woningsplitsing 2021

Inleiding

Als er aanleiding is om bepaalde beleidsregels voor de hele stad van toepassing te verklaren, dan kan dat via een paraplubestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan is een bijzonder bestemmingsplan waarbij in één keer alle bestemmingsplannen op een bepaald thema worden aangepast of aangevuld. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

Op 12 juni 2018 is het nu nog geldende 'Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' vastgesteld. Voor een aantal onderdelen is actualisatie van de daarin opgenomen regels gewenst. Het voorliggende paraplubestemmingsplan voorziet hierin en vervangt daarmee het voorgaande paraplubestemmingsplan.

Meer concreet voorziet dit paraplubestemmingsplan in de actualisatie van het parkeerbeleid zoals verwerkt in het voorgaande paraplubestemmingsplan en is dit beleid met een zogenoemde dynamische verwijzing verwerkt, zodat de betreffende beleidsregel los van het bestemmingsplan kan worden gewijzigd.

Verder voorziet dit paraplubestemmingsplan in het actualiseren van het ruimtelijk reguleren van kamerbewoning en woningsplitsing, zoals dat was opgenomen in het voorgaande paraplubestemmingsplan.

Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegevoegd op basis waarvan het college bevoegd is bij omgevingsvergunning af te wijken van het verbod op kamerbewoning en woningsplitsing indien de verkamering of splitsing niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van en in de omgeving van het betreffende gebouw. Of sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021'.

Een woonvorm die met dit bestemmingsplan onder voorwaarden rechtstreeks wordt toegestaan is inwoning. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan de klassieke hospita-situatie en tijdelijke noodsituaties.



Inspraak en samenspraak

Dit paraplubestemmingsplan ziet hoofdzakelijk op een uniforme regeling voor parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing zoals dat volgt uit het geldende parkeerbeleid en de huisvestingsverordening van de gemeente Eindhoven. Er is sprake van een ondergeschikte aanpassing op onderdelen van de geldende bestemmingsplannen die onder dit paraplubestemmingsplan vallen. Op grond van artikel 4 lid 3 sub a van voornoemde verordening hoeft in dergelijke gevallen geen invulling te worden gegeven aan de verordening inspraak en samenspraak.

De belangen van het waterschap, de provincie en het rijk komen in kwestie niet in het geding. Gelet hierop heeft met deze instanties geen vooroverleg plaatsgevonden.

- Wettelijke taak

Doelstelling

Met dit paraplubestemmingsplan wordt in één keer voor de hele stad het planologisch kader geactualiseerd op het gebied van parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing.

Voorstel

- 1 Indiener van zienswijze in haar zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan "paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80401-0301.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;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Argumenten

- 1 *De indiener van de zienswijze kan in haar zienswijze ontvankelijk worden verklaard*
Van 20 januari 2022 tot en met 2 maart 2022 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. Dit laatste is het geval omdat de ingebrachte zienswijze binnen de gestelde wettelijke termijn is ontvangen.



2 De zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard

De zienswijze wordt ongegrond verklaard, omdat het parapluplan alleen voorziet in het actualiseren van het ruimtelijk reguleren van kamerbewoning en woningsplitsing, zoals dat was opgenomen in het voorgaande paraplubestemmingsplan.

3 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 direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80401-0301> Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

4 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. Bij het parapluplan is geen sprake van een bouwplan waar verhaal van exploitatiekosten aan de orde is.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

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 fysiek beschikbaar zijn bij het Inwonersplein en digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is aangegeven 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 zienswijze wordt per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Ook wordt 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:

- Bestemmingsplan "paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021
- Nota van zienswijzen

- 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.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 maart 2022;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 10 mei 2022;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 17 mei 2022;
gelet op de nadere toelichting met herzien ontwerp raadsbesluit van 20 mei 2022;

overwegende,

- dat het ontwerp "paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021, 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 20 januari 2022 tot en met woensdag 2 maart 2022 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 1 indiener een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en dat de indiener ervan in de zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard;
- dat in de nota van zienswijzen deze zienswijze is samengevat en is voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad het raadsvoorstel heeft behandeld in de meningsvormende vergadering van 17 mei 2022 en daarbij de in deze nadere toelichting behandelde technische vragen heeft gesteld;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 Indiener van zienswijze in haar zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan "paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80401-0301.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;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 mei 2022.

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

**Bestemmingsplan: Paraplubestemmingsplan parkeren,
kamerbewoning en woningsplitsing 2021**

gemeente Eindhoven
RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening
maart 2022

6731393

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	5
2.1	Eigenaar De Greefstraat 15, 15a, 15b, 15c te Eindhoven	5

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021.

Als er aanleiding is om bepaalde beleidsregels voor de hele stad van toepassing te verklaren, dan kan dat via een zogenaamd paraplubestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan is een bijzonder bestemmingsplan waarbij in één keer alle bestemmingsplannen op een bepaald thema worden aangepast of aangevuld. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

Op 12 juni 2018 is het nu nog geldende 'Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' vastgesteld. Voor een aantal onderdelen was actualisatie van de daarin opgenomen regels gewenst. Het voorliggende paraplubestemmingsplan voorziet hierin en vervangt daarmee het voorgaande paraplubestemmingsplan.

Dit paraplubestemmingsplan voorziet dus in de actualisatie van het parkeerbeleid zoals verwerkt in het voorgaande paraplubestemmingsplan. Verder voorziet dit paraplubestemmingsplan in het actualiseren van het ruimtelijk reguleren van kamerbewoning en woningsplitsing, zoals opgenomen in het nu nog geldende paraplubestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft de "Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020" vastgesteld waarin onder andere is geregeld dat kamerbewoning en woningsplitsing niet zonder meer toegestaan zijn, aangezien het vormen van extra woningen door middel van kamerbewoning en het splitsen van woningen de leefomgeving kan aantasten.

Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegevoegd op basis waarvan het college bevoegd is bij omgevingsvergunning af te wijken van het verbod op kamerbewoning en woningsplitsing indien de verkamering of splitsing niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van en in de omgeving van het betreffende gebouw.

Tot slot zijn de begripsbepalingen in overeenstemming gebracht met de meest recente standaardregels en zijn de overzichten van bestemmingsplannen waar het paraplubestemmingsplan aanvullend voor geldt, bijgewerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 20 januari 2022 tot en met woensdag 2 maart 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de Staatscourant en in Groot Eindhoven van woensdag 19 januari 2022 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijzen zijn de zienswijzen opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021 is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijze weergegeven en wordt ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

In verband met de privacy is de naam- en adresgegevens van de indiener van de zienswijzen in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze kenbaar gemaakt door:

Eigenaar m.b.t. De Greefstraat 15, 15a, 15b, 15c Eindhoven

2.1 Eigenaar De Greefstraat 15, 15a, 15b, 15c te Eindhoven

De zienswijze is gericht op het feit dat op de percelen De Greefstraat 15, 15a, 15b en 15c geen woonbestemming, maar een bestemming 'Bedrijf' is opgenomen en dat in de regels en toelichting geen kamerbewoning en kamerverhuur is toegelaten voor deze percelen, terwijl al jaren geleden een vergunning is afgegeven.

Gemeentelijk standpunt

Een paraplubestemmingsplan is een bijzonder bestemmingsplan waarbij in één keer alle bestemmingsplannen op een bepaald thema worden aangepast of aangevuld. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht. Er wijzigt dus niets aan de gegeven bestemmingen.

Dit paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021 actualiseert enkel de regels zoals deze nu in het huidige paraplubestemmingsplan zijn neergelegd. Voor een wijziging van een bepaalde bestemming is het paraplubestemmingsplan niet het geijkte middel. Dit verzoek hoort thuis als zienswijze tegen het actualisatieplan 'Deelgebieden Woensel-Zuid 2021' dat tegelijkertijd met het paraplubestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Gezien het feit dat ook tegen het actualisatieplan een zienswijze is ingediend, zal deze zienswijze inhoudelijk worden behandeld en beantwoord in de nota van zienswijzen behorende bij de vaststelling van dat plan.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021.