

EINDVERSLAG INSPRAAK

Voorontwerp bestemmingsplan Landhof, fase 1

INLEIDING

In het kader van de 'Verordening Inspraak & Samenspraak' heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Landhof, fase 1" gedurende 6 weken (van 10 september 2009 tot en met 21 oktober 2009) ter inzage gelegen.

Tevens is het voorontwerp in het kader van het over ex. artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening naar diverse instanties gezonden.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn twee inspraakreacties ingediend.

In dit verslag worden de inspraakreacties behandeld.

In dit verslag zijn opgenomen:

- ◆ 1: een overzicht van de ingediende inspraakreacties door inwoners en belanghebbenden;
- ◆ 2: per reactie een korte samenvatting van hetgeen is ingebracht en het collegestandpunt daarop;
- ◆ 3: een overzicht van de punten waarop het plan zal worden gewijzigd.

In dit verslag zijn per reactie de ingebrachte punten kort en zakelijk samengevat.

1. Namen en adressen van ingediende inspraakreacties

ADRESSENLIJST

	Naam	Adres	Woonplaats	Datum brief	Ontvangstdatum
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
In het kader van art. 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro)					
3.	VROM-Inspectie	Kennedyplein 7-13	Eindhoven	20 oktober 2009	21 oktober 2009
4.	Provincie Noord-Brabant	Brabantlaan 1	Den Bosch	28 oktober 2009	29 oktober 2009

2. Ingebrachte inspraakreacties

heeft puntsgewijs de volgende opmerkingen naar voren gebracht:

1. Twijfelachtige formulering in de toelichting van het plan.
2. Afbeelding betreffende het plangebied van Landhof in de toelichting is onjuist omdat er gronden niet in eigendom van de gemeente zijn.
3. Onjuiste informatie over de grootte van het plangebied.
4. De term CPO is in strijd met de daadwerkelijke realisering van de woningbouw op Landhof.
5. De verwijzing naar de kavelpaspoorten in de toelichting hoort hier niet thuis.
6. Het CPO wordt misbruikt voor het niet in één keer ontwikkelen van beide deelgebieden van Landhof.
7. Het betalen voor kwaliteit zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan hoort niet thuis in het bestemmingsplan.
8. Een bestemmingsplan is niet de plek om missers te verwoorden.
9. Verschillende aantallen van te realiseren woningen wordt genoemd. Nogmaals wordt aangehaald dat de verwijzing naar de kavelpaspoorten misplaatst is.
10. Het begrip CPO wordt nogmaals ten onrechte gebruikt.
11. Nogmaals wordt aangehaald dat de verwijzing naar de kavelpaspoorten misplaatst is.
12. Verweten wordt dat de gemeente Eindhoven in 2008-2009 niets gedaan heeft aan het motiveren en stimuleren van de 5 collectieven die actief zijn c.q. waren. Een bestemmingsplan is geen plek om gebreken te verwoorden.
13. Afbeelding betreffende het plangebied van Landhof in de toelichting is onjuist omdat er gronden niet in eigendom van de gemeente zijn.
14. Afbeelding betreffende het plangebied van Landhof in de toelichting is onjuist omdat er gronden niet in eigendom van de gemeente zijn.
15. Onduidelijkheid over aanleg en beheer van het openbaar toegankelijk gebied hoort niet thuis in het bestemmingsplan.
16. Tegenstrijdigheid over de te behouden bomen met kwaliteit.
17. Het bestemmingsplan wordt gebruikt als een verdoezeld kapplan.
18. De manier van het beheren van de haag in het openbare gebied wordt bekritiseerd en is inefficiënt.
19. De geprojecteerde woningen op een afbeelding in de toelichting staat haaks op de ideeën achter het realiseren van een plan door een CPO.
20. De afbeelding op blz. 30 laat zien dat er gronden niet in eigendom zijn van de gemeente Eindhoven en dat dit niet strookt met andere afbeeldingen.
21. Het begrip CPO wordt niet juist gedefinieerd door de gemeente en onjuist toegepast.
22. Nergens staat vermeld op welke manier de kavelprijs wordt bepaald en de inhoudelijke uitgangspunten vertaald in de kavelpaspoorten worden te laat in het verhaal aangekaart.

College standpunt

1. De toelichting is geen juridisch bindend instrument maar enkel een toelichting op de totstandkoming van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

2, 3, 13, 14 & 20.

De afbeeldingen laten zien waar het totale gebied van Landhof zich bevindt in de wijk Meerhoven. Dat niet alle gronden in eigendom van de gemeente Eindhoven zijn is niet relevant voor de bestemmingen in het bestemmingsplan. Afbeeldingen in een toelichting hebben verder geen juridische status en dienen enkel en alleen als toelichting op het plan.

4. & 21.

De term CPO wordt in hoofdstuk 2 van de toelichting wordt in de tekst als extra uitleg gebruikt voor de totstandkoming van de stedenbouwkundige structuur. Om verwarring te voorkomen zal in de tekst van de toelichting de definitie van een particulier opdrachtgeverschap zoals deze in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen in artikel 1.1.1. lid 1 onder f. particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachten een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over ene verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

5. & 11.

De omschrijving van en verwijzing naar de kavelpaspoorten in de toelichting zijn bedoeld om een uitleg te geven over de manier waarop invulling gegeven kan worden in het gebied. Het zijn basis bouwregels die tevens in de regels terugkomen. Waar dit in een toelichting van een bestemmingsplan wordt opgenomen is juridisch /planologisch niet relevant.

6. & 10.

In de brief wordt vooral benadrukt dat het niet in één keer ontwikkelen van beide deelgebieden van Landhof hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door de keuze voor het CPO. In de tekst van het bestemmingsplan wordt niet alleen de keuze van het CPO aangehaald maar ook de ontwikkelingen in de omgeving, met name de reconstructie van de snelwegafslag.

7. & 8.

De tekst op blz. 12 in paragraaf 3.2 Volkshuisvesting heeft betrekking op een visie (Beleidsplan Wonen). Hierin wordt ingespeeld op de huidige vraag naar kwaliteit bij nieuwbouwwoningen. Dat men bereid is hiervoor meer te betalen is een feit. Een visie is een streefbeeld naar de toekomst toe. Teksten over het feit dat een woonconsument meer centraal moet gaan staan bij de ontwikkeling ervan heeft te maken met een streven en een doel van de gemeente Eindhoven. Dit heeft niet te maken met een schuldbekentenis dan wel een misser.

9. Abusievelijk zijn er in de toelichting verschillende aantallen genoemd van de te realiseren woningen. Dit wordt aangepast in het ontwerp bestemmingsplan.

Zie ook collegestandpunt 5. over de verwijzing naar de kavelpaspoorten.

12. De tekst op blz. 13 in paragraaf 3.3 Wonen gaat over het snel realiseren van de openbare ruimte om zo de collectieven te motiveren en stimuleren hun bouwplan te realiseren. De opmerking dat de gemeente Eindhoven in 2008-2009 niets heeft gedaan om de collectieven te stimuleren is een persoonlijke mening. Dit is niet iets wat met het bestemmingsplan op zichzelf te maken heeft.

15. Er wordt geconcludeerd dat de gemeente infrastructuur aanlegt op privéterrein. Dit is een onjuiste conclusie.

16. & 17.

In de tekst wordt gesproken over bomen met goede kwaliteit en dat die bomen zoveel mogelijk behouden worden. Er wordt in de tekst niet gesproken over het feit dat alle bomen moeten worden behouden omdat de kwaliteit van de bomen verschillen. Er zijn bomen die zeer slecht van kwaliteit zijn en niet de moeite waard zijn om te behouden. De bomen zijn geïnspecteerd door deskundigen die geconstateerd hebben dat beplantingsgroep 3 (de bomenreeks langs de Heerbaan) van goede kwaliteit is. Hierdoor is er door de gemeente ervoor gekozen om deze bomenreeks te behouden.

18. De haag komt inderdaad op gemeentegrond te liggen en zal daarom aan de bovenzijde en buitenzijde door de gemeente worden beheerd. Aangezien de binnenzijde zich aan privéterrein bevindt kan de gemeente de heg niet aan die zijde beheren en moet dit gebeuren door de bewoners zelf. Dit is een prima regeling die vaker in het land wordt toegepast. Dat dit inefficiënt zou zijn is een mening en is juridisch/planologisch niet relevant.

19. Bij de afbeeldingen op blz. 21 zijn fictief gebouwen ingetekend om een inschatting te doen naar de geluidsbelasting van de weg (Heerbaan) op de te realiseren gevels. Dit komt in de tekst inderdaad

niet duidelijk naar voren. Omdat er nog geen concrete bouwplannen zijn kunnen deze dus ook niet ingetekend worden. De ingetekende gebouwen in de toelichting van het plan hebben geen enkele (juridische) status. Met de komst van de geluidwal zijn er geen procedure hogere grenswaarden nodig. De tekeningen die tot verwarring leidde in het voorontwerp zijn in het ontwerp uit de toelichting gehaald omdat ze niet relevant zijn.

20. De afbeelding op blz. 30 laat zien waar bodemonderzoeken zijn gedaan. Het feit dat de twee stukken grond niet in eigendom zijn van de gemeente heeft niets te maken met deze afbeelding, dan wel onderzoek.
21. Het bestemmingsplan is niet de plek om de kavelgrondprijs vast te leggen. Dit gebeurt in de overeenkomsten die worden opgesteld tussen de gemeente en de collectieven. De kavelpaspoorten worden al eerder in het verhaal aangekaart (zie ook standpunt onder 5. & 11.). De uitleg van de bestemmingen worden in hoofdstuk 7 beschreven. De verder uitwerking is vertaald in de regels waarin tevens een verwijzing wordt gedaan naar een vastgesteld stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan; de kavelpaspoorten.

_____ heeft de volgende op- en/of aanmerkingen op het voorontwerpplan:

1. De keuze voor een breed pallet aan boomsoorten voor parkbeplanting wordt aangekaart. Zij zien liever een boomsoort die kan fungeren als fijnstofvanger zoals naaldbomen, met name de Grove Den.
2. De vraag is of de bebouwing voor gemeenschappelijk gebruik en eventuele inpandige parkeervoorzieningen buiten de genoemde maximale BVO (zoals vermeld in de kavelpaspoorten) vallen.
3. Een groter maximaal oppervlakte ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlenende bedrijven/instellingen dan de 300 m² die nu binnen de bestemming 'Gemengd' is toegestaan.
4. In de bestemming 'Gemengd' is een verbod opgenomen om de gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlenende bedrijven/instellingen te gebruiken voor horecadoeleinden of detailhandel. De vraag is of in het kader van activiteiten die ondernomen worden om de doelstelling _____ te realiseren een hapje en een drankje geserveerd mogen worden?

Collegestandpunt

1. De keuze voor een breed pallet aan boomsoorten is genomen om zo aan te sluiten op de parkbeplanting bij Meerland. Zo blijft het gebied één geheel en sluit het goed op elkaar aan.
2. De maat van de maximaal opgenomen bruto vloeroppervlak opgenomen in de kavelpaspoorten is de maximale maat voor het totaal aan bebouwing binnen de kavels. De bebouwing mag uitsluitend gerealiseerd worden binnen het bouwvlak zoals opgenomen in de digitale verbeelding.
3. De maat van 300 m² is al een vrij groot oppervlakte. Met de 10% regeling kan (binnenplanse) afwijking worden tot 330 m². (Met buitenplanse afwijken kan er, na afwegingen, op basis van de Wabo met een omgevingsvergunning afgeweken worden mits het aansluitend terrein voor niet meer dan 50% bebouwd wordt en dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met niet meer dan 50% wordt overschreden)
4. In de regels onder artikel 3.4 is opgenomen dat het niet is toegestaan om de gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlenende bedrijven/instellingen te gebruiken voor horecadoeleinden of detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten. In de regels kan worden toegevoegd dat binnen bij de

gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen horecadoeleinden niet is toegestaan, tenzij het betreft horeca die verband houdt met en ondergeschikt is aan de geldende bestemming.

Artikel 3.4 van de regels wordt dan aangepast waarbij de volgende zinsnede wordt toegevoegd:

‘,alsmede ondergeschikte horeca ten dienste van de voorzieningen (horeca categorie 1a (Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca) , zoals opgenomen in de 'Lijst van horeca-activiteiten' (Bijlage 3).’

3. Inspectie VROM Zuid, Kennedyplein 7-13 te Eindhoven

De Inspectie VROM Zuid heeft de volgende opmerking:

1. Het plangebied is gelegen in de IHCS (Inner Horizontal Surface en Conical Surface) van vliegbasis Eindhoven. Voor het plangebied van Landhof betekent dit dat de maximale bebouwingshoogte 65 meter boven NAP mag bedragen.

Collegestandpunt

1. De maximale bouwhoogte in het gebied is 15 meter. Het gebied ligt op verschillende hoogtes. Het hoogste punt in het gebied is 20,45 NAP. De bebouwingshoogte van meer dan 65 meter boven NAP wordt niet gehaald.

4. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te Den Bosch

De provincie Noord-Brabant had geen opmerkingen en vond het bestemmingsplan passend binnen het provinciale ruimtelijke beleid en daarmee samenhangende provinciale belangen.