

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Behorende bij het bestemmingsplan 'Waterrijk'

Sector ORVM, afdeling Stedenbouw

September 2013

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan 'Waterrijk'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken met ingang van donderdag 6 juni 2013 tot en met woensdag 17 juli 2013 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven van 5 juni 2013 gepubliceerd.

Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestmmingsplannen en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn er zes zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze notitie van commentaar voorzien.

Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd die in hoofdstuk 3 zijn beschreven.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 6 zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Actiegroep Geen Volkstuinen Waterrijk (G.V.W.), per brief ontvangen op 10 juni 2013;
2. Bewoners Waterrijk, per brief ontvangen op 24 juni 2013;
3. Bewoners Waterrijk, per brief ontvangen op 9 juli 2013;
4. Bewoners Waterrijk, per brief ontvangen op 12 juli 2013;
5. Bewoner Waterrijk, per brief ontvangen op 15 juli 2013;
6. Bewoner Waterrijk, pro forma zienswijze per brief ontvangen op 16 juli 2013.

De zienswijzen van de indieners 1. t/m 6. zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijze van de indiener onder 6. is niet ontvankelijk omdat deze inhoudelijk niet verder is toegelicht (dit wordt onder punt 6 verder toegelicht).

1. Zienswijze Actiegroep GVW

De actiegroep wordt gevormd door een viertal personen.

De actiegroep GVW maakt bezwaar tegen de gekozen locatie voor de volkstuinen en zij willen graag dat de locatie geschrapt wordt uit het bestemmingsplan. De zienswijze omvat meerdere redenen waarom de volkstuinen er niet zouden moeten komen:

- a) Wat zijn de afwegingen van de gemeente om een volkstuinencomplex te realiseren op deze locatie?
- b) De behoefte aan een volkstuin komt niet van de bewoners van Waterrijk. De ontsluiting via een kinderrijke wijk is onwenselijk. Heeft de gemeente contact gehad met de vereniging en in welke vorm?
- c) Is er gekeken naar andere locaties, bijv. Park Forum, Veldhoven, aansluiting bij de Volkstuinvereniging Welschap Strijp?
- d) In het voorontwerp stond dat de volkstuinen via de Waterweg ontsloten werden. Hoe probeert de gemeente te voorkomen dat auto's en fietsen niet geparkeerd worden aan het Park Forum en de volkstuinen via het fietspad benaderd wordt? Tevens ligt er parallel aan het fietspad een sloot ter afwatering van de wijk. Hoe denkt de gemeente deze te handhaven?
- e) De gemeente wil een toegangsweg realiseren ter hoogte van het fietspad. Hoe wil de gemeente deze weg aanleggen zonder bomen te kappen in het gebied? De bomen hebben niet de status Basisboom en zijn in principe niet vervangbaar. Hoe probeert de gemeente sluipverkeer via de Waterweg tegen te gaan? Komen er extra parkeerplaatsen/voorzieningen aan Park Forum? Vindt de ontsluiting nu plaats via de Waterweg of via Park Forum?
- f) Hoe denkt de gemeente de overlast in Waterrijk te beperken? Overlast met betrekking tot parkeeroverlast, veiligheid, geluidsoverlast en horizonvervuiling?
- g) Het volkstuinencomplex komt te liggen ter hoogte van een stuk bos van 2000 m². Deze bomen zijn aangekaart als basisboom die in principe vervangbaar zijn. Wat zijn de voorwaarden om te voldoen aan de status basisboom? Op welke wijze denkt de gemeente de bomenkap te compenseren? Waarom valt een boom van het exact hetzelfde type die 1 meter verder staat niet onder de status basisboom?
- h) In het bosje komen soorten voor zoals groene spechten, buizerds, fazanten, hazen en patrijzen. Deze laatste 2 behoren tot de rode lijst soorten. Hoe wordt het leefgebied van deze dieren beschermd en vergroot?
- i) Andere volkstuinen in Eindhoven zijn allemaal gelegen aan agrarisch gebied en niet in een woonwijk. Daar zijn voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Is hier al contact mee opgenomen?
- j) Indien een volkstuinencomplex gerealiseerd wordt in Waterrijk dan zal de behoefte van potentiële bewoners om een huis te kopen alleen maar afnemen vanwege de ter verwachten overlast. Daarnaast zal de waarde van de bestaande huizen afnemen. Er is sprake van kapitaalvernietiging/waardevermindering. Hoe wordt dit gecompenseerd?

- k) Het ontwerp voor de Welpse Hoef wordt niet in ontwikkeling genomen. Vanuit de gemeente wordt aan bewoners gevraagd mee te denken over de invulling hiervan. Geopperd wordt volkstuintjes met educatie doelstelling, een boomgaard en een stadsboerderij.
- l) Het bouwrijp maken van de locatie kost veel geld. Daarnaast komen in de bodem overal leemlagen voor. Deze bodem is ongeschikt voor volkstuinen. De gemeente zal ook een schone grondverklaring moeten afgeven omdat er voorheen een militair oefenterrein was gevestigd.
- m) De actiegroep G.V.W. heeft contact gehad met dhr. Q van Brakel, voorzitter van de volkstuinenvereniging aan de Sliffertsestraat. Deze heeft aangegeven liever niet te verhuizen naar Waterrijk maar wil nog liever enkele jaren zitten waar ze nu zitten. Het ledenaantal is gegroeid van 5 naar 35 leden. Verplaatsing kost veel geld.

Standpunt gemeente:

Onder andere naar aanleiding van de weerstand van de bewoners van de wijk Waterrijk heeft de gemeente contact gehad met de volkstuinen vereniging aan de Sliffertsestraat. Aan deze vereniging is in het verleden een plek in Waterrijk aangeboden. Met deze vereniging is nu een afspraak gemaakt om de huurovereenkomst aan te passen waarbij zij tevens instemmen met het vervallen van de locatie in Waterrijk. De aanduiding 'volkstuinen' komt te vervallen in de verbeelding van bestemmingsplan Waterrijk en de tekst in de toelichting en de regels zullen worden aangepast.

2. Zienswijze bewoners Waterrijk

Zij maken bezwaar tegen de komst van volkstuinen in Waterrijk en de toegangsweg vanaf Waterrijk er naartoe.

Standpunt gemeente:

De aanduiding 'volkstuinen' komt te vervallen in de verbeelding van bestemmingsplan Waterrijk en de tekst zal worden aangepast.

3. Zienswijze bewoners Waterrijk

Zij maken bezwaar tegen de komst van volkstuinen in Waterrijk en de toegangsweg vanaf Waterrijk er naartoe. De redenen zijn landschapsvervuiling, inbreuk op de natuur, inbreuk op de rust van de bewoners en wandelaars en de verslechtering van de verkoop van de kavels in de buurt van de volkstuinen.

Standpunt gemeente:

De aanduiding 'volkstuinen' komt te vervallen in de verbeelding van bestemmingsplan Waterrijk en de tekst zal worden aangepast.

4. Zienswijze bewoners Waterrijk

Het bezwaar richt zich op het groengebied tussen de kamers 2a en 2b. Het groengebied tussen deze kamers is volgens de bezwaarmakers in het eerdere beeldkwaliteitsplan uit 2006 anders dan op de verbeelding is aangegeven. De bebouwing van de stedelijke kamer komt meer naar rechts en er verdwijnt een gedeelte van het groengebied. Tevens verdwijnt het open karakter van stedelijke kamer 2a waar het water binnen zou stromen.

Standpunt gemeente:

De opgenomen groenstrook in het stedenbouwkundig plan annex beeldkwaliteitsplan (2006, zie linker afbeelding hieronder) en later het stedenbouwkundige plan (situatie 2012, zie rechter afbeelding hieronder) is tevens opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. Een verwarring kan ontstaan doordat in het beeldkwaliteitsplan de privétuinen ook groen van kleur zijn. De lichtgroene delen zijn het openbare groen en de iets donkere kleur groen zijn de privétuinen. Die behoren tot de woningen en niet tot het

openbaar groen. De grootte van het openbare groen was in het ontwerp bestemmingsplan niet veranderd en dus niet kleiner geworden.

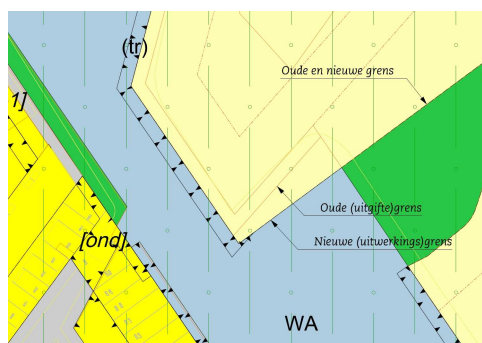


Beeldkwaliteitsplan (2006)



Stedenbouwkundig plan (situatie 2012)

Het kaartje zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan was een verbeelding van een mogelijke inrichting van het gebied. Dit idee is niet expliciet juridisch vertaald. Dit geldt ook voor andere tekeningen in het Beeldkwaliteitsplan. Bij de planvorming van het gebied is de stedelijke kamer iets meer naar rechts verschoven zodat er meer ruimte is voor de uit te werken bestemming. De uit te werken bestemming is een bestemming waar meerdere functies in voor komen. De exacte invulling van dit gebied is nog niet bekend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft het gebied een nieuwe indeling gekregen. De groenstrook is iets vergroot aan de noordzijde. Dit is te zien in onderstaande plaatje (rechts). De roze lijn laat de originele uitgiftegrens van het matenplan zien. Een toevoeging op de verbeelding is een maatvoering met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Binnen die strook (tussen de oranje lijnen) mag maar maximaal 4 meter hoog gebouwd worden.



Situatie ontwerp bestemmingsplan



Situatie vast te stellen bestemmingsplan

Voor het gebied geldt een nader uit te werken bestemming Wonen. Voordat er vergunningen worden verleend, moet er eerst nog een procedure worden doorlopen. Men heeft dan opnieuw de mogelijkheid om kennis te nemen van de plannen en om zienswijzen in te dienen.

7. Zienswijze bewoner Waterrijk

Het bezwaar richt zich op de hoogte van de erfafscheiding van zijn woning. Bezwaarmaker heeft tegen het voorontwerp bestemmingsplan een opmerking gemaakt over de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen die achter de feitelijke voorgevelrooilijn maximaal 3 meter mag bedragen terwijl de erfafscheiding bij reageerder verloopt van ca. 3,8 meter (garage) tot 5,3 meter tot aan het huis. Dit was een optie bij de ontwikkeling van het huis. De bestaande afscheiding zou daarmee in strijd zijn met het bestemmingsplan en zou niet kunnen worden vervangen indien nodig. Dit zou met het ontwerp

bestemmingsplan aangepast worden in de regels. Deze aanpassing is niet gedaan in het ontwerp bestemmingsplan.

Standpunt gemeente

Abusievelijk is deze aanpassing niet gedaan in het ontwerp bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden aangepast in de regels.

8. Zienswijze bewoner Waterrijk

Bezwaarmaker heeft een pro-forma zienswijze ingediend zonder inhoudelijke uitleg. Bezwaarmaker heeft extra tijd gekregen om zijn pro-forma zienswijze inhoudelijk toe te lichten.

Standpunt gemeente

Bezwaarmaker heeft begin augustus een schrijven ontvangen om binnen twee weken na verzending van de brief en uiterlijk voor 21 augustus 2012 zijn pro-forma zienswijze schriftelijk inhoudelijk toe te lichten. Deze inhoudelijke toelichting is door persoonlijke omstandigheden niet bij de gemeente terecht gekomen. De zienswijze van bezwaarmaker wordt hierdoor niet ontvankelijk verklaard.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen

Aan het ontwerp zoals dat ter visie heeft gelegen zijn enkele wijzigingen aangebracht. Aanleiding voor de wijzigingen is onder meer de ontvangen zienswijzen zoals in hoofdstuk 2 is opgenomen. In verband hiermee is er enkele aanpassing aan de toelichting, regels en de verbeelding uitgevoerd.

De **verbeelding** is als volgt gewijzigd:

- De aanduiding 'volkstuin' is van de verbeelding verwijderd en de bestemming 'Natuur' is aangepast.
- De toegangsweg naar de aanduiding 'volkstuin' vanaf Flight Forum is van de verbeelding verwijderd.
- De bestemming 'Woongebied – Uit te werken' tegenover Waterlinie nummers 465 t/m 555 is aangepast waarbij aan weerszijden van deze bestemming aansluitend aan de bestemming 'Groen' een maximum bouwhoogte is aangeduid van 4 meter. Tevens is de bestemming 'Groen' vergroot om de op deze locatie bestaand bomen te beschermen.

De **regels** zijn als volgt gewijzigd:

- *Artikel 5.1. h. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' volkstuinten is verwijderd;*
- *Artikel 5.2.1. is de volgende zinsnede verwijderd: 'met uitzondering van één gemeenschappelijk gebouw ten behoeve van de volkstuinten zoals aangegeven in 5.1.h. met een maximale hoogte van 4 meter'.*
- *Artikel 11.2.3. onder b. is de volgende zinsnede toegevoegd:
met dien verstande dat indien de erfafscheiding onderdeel uitmaakt van de bebouwing de bestaande hoogte als maximum hoogte geldt;*

De **toelichting** is als volgt gewijzigd:

- In paragraaf '2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten' zijn de volgende zinnen verwijderd (aan het einde van deze paragraaf):

Volkstuinen

De laren in de groene contramal aan de westzijde buiten het verkavelbare gebied zijn bestemd voor volkstuinten (tussen Park Forum en Waterrijk). De volkstuinten zijn met de fiets vanaf de Waterweg bereikbaar met een eigen bospad. De ontsluiting voor de auto's zal worden afgewikkeld via Park Forum Oost.

Ambtshalve wijziging

Op de **verbeelding** zijn de volgende ambtshalve wijzigingen toegepast:

- Naar aanleiding van een opmerking van de Gasunie na de terinzagetermijn wordt op de verbeelding een dubbelbestemming toegevoegd: 'Leiding gas' met een belemmeringstrook van 4 meter aan weerszijden evenals een 'veiligheidszone - leiding'. Ook in de regels wordt de dubbelbestemming en een algemene aanduidingsregel t.b.v. de veiligheidszone toegevoegd.
- Bij de bestemming W5 is het bouwblok aangepast zodat de afstand tussen het bouwblok en enkel de aangrenzende entreestraten minimaal 2,5 meter bedraagt in plaats van 5 meter. De overige afstanden blijven 5 meter.
- Ten behoeve van een betere aansluiting met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' is bij het zuidoostelijke gedeelte van de weg Waterwijk een klein gedeelte van de bestemming 'Wonen – 1' verandert in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De weg is hierbij afgerond.
- Ter hoogte van de volgende adressen is het bouwvlak opgesplitst in 2 delen om zo een onbebouwd deel van 3 meter over te houden:
 - Waterstad 27
 - Waterwereld 148

In de **regels** zijn de volgende ambtshalve wijzigingen toegepast:

- Artikel 14.2 onder a is het volgende toegevoegd:
met uitzondering van het volgende;
 1. *de voorgevel mag het bouwvlak overschrijden mits deze niet meer dan 30% van de breedte van de denkbeeldige voorgevelrooilijn van de betreffende kavel bedraagt, en*
 2. *de maat van de overschrijding van de denkbeeldige voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter bedraagt.*
- Artikel 14.2 onder c. is 30 meter vervangen door 25 meter.
- Artikel 15.2.1 onder c. *indien een aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' is opgenomen dient deze minimale en maximale bouwhoogte te worden aangehouden;* is verwijderd uit de regels.
- Artikel 16; Dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is toegevoegd.
- Artikel 18.2 Veiligheidszone – leiding' is toegevoegd.