

Verslag van de inloopmiddag van 22 augustus 2013 van 16.00 uur tot 18.00 uur voor de actualisatie van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Riel 2013

Er zijn in het betreffende gebied wijkinfo's verspreid. In totaal hebben 5 mensen de inloopmiddag bezocht.

Van de gemeente waren aanwezig:

Annet Hardon, projectleider actualiseringsplannen;

Inge Verbunt, bestemmingsplanjurist;

De inloopmiddag vond plaats op het Stadhuis te Eindhoven.

In de bijlage bij dit verslag zijn de gegevens van onderstaande insprekers opgenomen alsmede van degenen die hebben aangegeven een kopie van het verslag te willen ontvangen. De insprekers hebben vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Hieronder worden deze vragen en opmerkingen behandeld.

Inspreker 1

Het bouwblok voor bijgebouwen aan de Rielsedijk 22a wordt veranderd. Ook lijkt de oppervlakte kleiner. Verzocht wordt om de oppervlakte van het bouwblok niet te veranderen en de aanduiding 'bijgebouwen' te verplaatsen zodat het schuin achter de woning ligt aan de Geldropse kant. Uit een oude kaart blijkt dat hier vroeger ook een bijgebouw heeft gestaan.

Antwoord gemeente

De gemeente is nog in gesprek met inspreker over de mogelijkheden. Zodra duidelijkheid is, zal dit in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Inspreker 2

- a. Aangegeven wordt dat het een positieve ontwikkeling is dat het gebied dat is aangewezen als beschermd Dorpsgezicht Riel in één bestemmingsplan wordt geregeld. Opgemerkt wordt dat blok 4 op het einde van de dijk er blijkbaar uit is gehaald.
- b. De bouw van de kapel wordt niet genoemd onder recente ontwikkelingen en is daarnaast niet aangemerkt als waardevol gebouw voor het dorpsgezicht.
- c. Bezwaar bestaat tegen het louter conserverende karakter van het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat ontwikkelingen die passen in en een meerwaarde voor het gebied zijn moeten mogelijk blijven. De opmerking dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt behoeft nuancering.
- d. Gevraagd wordt wat "te ontwikkelen water" en de "sterfietsroute" betekent zoals is opgenomen op de kaart van de Interim Structuurvisie.
- e. Verzocht wordt om verduidelijking over 'wonen' en 'gebruiksgroen' in Ruimtelijk beleid 2009.

- f. Gevraagd wordt of met de eigenaren van het agrarisch Bedrijf aan Riel 10 besproken is dat daar niks gebeurt.
- g. Gevraagd wordt of er budget is voor de gewenste ontwikkelingen en goed onderhoud voor speciale conservering, dit in relatie tot het genoemde in hoofdstuk 8 'Financiële aspecten' van het bestemmingsplan.
- h. In de bouwregels staan, met name met betrekking tot de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, absolute cijfers zonder nuance. In het verleden heeft dit problemen opgeleverd. De Monumentencommissie heeft destijds voor nuancering gezorgd ten aanzien van de dakhelling voor aanbouwen aan de boerderijen. De aanbouwen aan de boerderijen wijken veelal af van de in de bouwregels opgenomen 40-45 graden dakhelling. Daarnaast wordt afgevraagd of geen nuancering moet worden aangebracht aan de maximale bouwhoogte van 1 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de agrarische gronden.

Antwoord gemeente

- a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Met betrekking tot het genoemde ten aanzien van blok 4 wordt opgemerkt dat dit gedeelte niet behoort tot het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht Riel en ook niet in het geldende bestemmingsplan is opgenomen.
- b. In het kader van het bestemmingsplan is een vergunde situatie, zoals de kapel, geen ontwikkeling. Het doel van de actualisatie van dit bestemmingsplan is het gebied Riel te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader. Alle bouwwerken waarvoor met een vrijstelling c.q. afwijking van het geldende bestemmingsplan een bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning is verleend, wordt in dit bestemmingsplan opgenomen als bestaande situatie. De kapel is geen historisch object en daarom niet als zodanig aangemerkt.
- c. De opmerking dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, wil niet zeggen dat niks meer mogelijk is. Gewenste ontwikkelingen die voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en de aanwezige waarden in het gebied in acht nemen, kunnen middels een zogenaamde afwijkingsprocedure (waarmee afgeweken wordt van de regels van het bestemmingsplan) worden toegestaan. In de aanleiding (paragraaf 1.1) van het bestemmingsplan is hierover een passage ingevoegd.
- d. 'te ontwikkelen water' betreft (al dan niet nog) te ontwikkelen beken, kanalen of waterpartijen. 'Sterfietsroute' betreft een regionaal fietsnet.
- e. Op de kaart 'Gebruik van de ruimte' zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie 2009 is globaal aangegeven wat het voornaamste gebruik is van de gronden binnen Eindhoven. Dit geeft een beeld over de ruimtelijke invulling van Eindhoven. 'Gebruiksgroen' ziet op, zoals het woord al zegt, 'het gebruiken van de groene omgeving'. Deze gronden beogen een open groene karakter te behouden. 'Wonen' is gelegd op de gronden die liggen in het stedelijk gebied. Voornaamste functie is wonen.
- f. Dat klopt. De eigenaren hebben aangegeven de komende 10 jaar geen veranderingen te verwachten in de bedrijfsvoering.
- g. De wet bepaalt dat bij de totstandkoming van een bestemmingsplan in bepaalde gevallen aan kostenverhaal gedaan moet worden. Kosten voor onderhoud en beheer van het gebied valt hier niet onder en is ook niet van belang in het kader van de actualisatie van dit bestemmingsplan.
- h. In het kader van de bescherming van de cultuurhistorische waarden is deze regeling opgenomen in het geldende bestemmingsplan en wordt in het op te stellen bestemmingsplan gehandhaafd. Het is geen wenselijke ontwikkeling om af te wijken van deze dakhelling. Met betrekking tot de opgenomen hoogte van maximaal 1 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt nog opgemerkt dat deze regeling is opgenomen in het kader van het behouden van openheid in het gebied.

De volgende mensen hebben schriftelijk nog de volgende opmerkingen gestuurd:

- Inspreker 3

- a. Meerdere malen wordt verwezen naar beleidsteksten die niet van toepassing zouden zijn voor Riel en verzocht wordt deze te verwijderen dan wel terug te dringen tot een paar regels.
- b. De kaft van het bestemmingsplan heeft geen betrekking op het gebied Riel, de logo is ook onjuist.
- c. Verzocht wordt de kerkuil toe te voegen in de paragraaf 3.3.3 (Verordeing ruimte; onder groen-blauwe mantel) en 4.7.(Flora en Fauna). Aangegeven wordt dat de kerkuil al jaren in het gebied broedt.
- d. Aangegeven wordt dat het intensiveringsgebied geheel Riel dient te omvatten. Verder wordt aangegeven dat de afbeelding hiervan onlogische witte vlakken heeft.
- e. Verzocht wordt de waardevolle bijgebouwen als bijlage op te nemen bij de regels, zoals ook was gedaan in het nog geldende bestemmingsplan.
- f. Gevraagd wordt waar en welke bomen waardevol zijn, aan te geven op een kaart. Tevens wordt verzocht wat wel en niet mag.
- g. De stallingsfunctie voor de paardenhouderij was tijdelijk van aard, 5 jaar. Dat volgt uit de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch. Verder wordt aangegeven dat een zorgboerderij geen agrarische functie is en afgevraagd wordt of er een vergunning is voor de zorgboerderij. Daarnaast wordt afgevraagd of aan de zorgboerderij beperkingen zijn opgelegd. Aangegeven wordt dat de zorgboerderij beter en duidelijker dient te worden geregeld.
- h. Aangegeven wordt dat met betrekking tot paragraaf 4.2.2 (Geluid) alleen de Rielsedijk 30 km/u weg betreft en niet Riel.
- i. Aangegeven wordt dat in paragraaf 5.3.2 ('oppervlaktewater') ook de KD 115, KD 84, KD 85, KD 87 en KD 109 genoemd dienen te worden. Verwezen wordt naar het nog geldende bestemmingsplan.
- j. Aangegeven wordt dat in paragraaf 5.3.5 het peil van de grondwaterstand ook dient te worden aangegeven t.o.v. het maaiveld. Aangegeven wordt dat het verschil tussen zomer en winterpeil meer dan twee meter is. Het grondwaterpeil kan stijgen tot enkele centimeters onder maaiveld (metingen over 15 jaar zijn aanwezig). Dat geeft grote wateroverlast in de oude boerderijen. Daarom dienen sloten, duikers en afvoeren optimaal te functioneren in de natte winter/voorjaarsperiode.
- k. Aangegeven wordt dat hoofdstuk 7 'Handhaving' moet vervallen omdat er geen handhavingsambtenaren zijn. In paragraaf 7.2 is aangegeven dat legalisatie van van alles mogelijk maakt en is daarom niet acceptabel. Aangegeven wordt dat op zijn minst benoemd dient te worden op welke bedrijven het betrekking heeft.
- l. Met betrekking tot hoofdstuk 8 wordt het volgende opgemerkt. Destijds was er een budget van 250.000,- euro voor het opknappen van het beschermd dorpsgezicht; voor restauratie was nog zeker 70.000,- euro over. Gevraagd wordt om een actieve benadering. Aangegeven wordt dat diverse punten (bermen, verlichting, inritten, begroeiing, heggen etc.) op de lijst nooit zijn opgepakt en uitgevoerd door de gemeente.
- m. Gevraagd wordt nevenactiviteiten niet toe te staan in de begrippenlijst; dit kan namelijk van alles zijn.
- n. Definitie peil is in het geldende bestemmingsplan 10 cm boven de kruin van de weg, nu is 30 cm opgenomen. Dit kan niet zonder meer veranderd worden.

- o. In artikel 3.1 dient de zorgboerderij beter te worden omschreven.
- p. In de bebouwingsmatrix, opgenomen in bijlage 3 bij de regels, ontbreken de vier nieuw gebouwde boerderijen. Ook de uitwendige verbouwingen van Riel 5, Riel 13, Riel 3, Riel1, Rielsedijk 23, Riel 22, Riel 21 dienen te worden aangepast in de tekeningen. In de matrix dienen ook de dakhellingen opgenomen te worden zoals in het geldende bestemmingsplan.
- q. In artikel 3.2.2. sub c zijn sleufsilos niet gedefinieerd en waar ze mogelijk zijn. Sleufsilos dienen niet te worden toegestaan.
- r. Aangegeven wordt dat de artikelen die in geldende bestemmingsplan zijn genoemd leidend dienen te zijn en zo te worden opgenomen. Ze zijn stringenter en duidelijker, zoals artikel 1c, 1d, 1f, g,k.
- s. Onder definitie 1.1 van de regels wordt gevraagd waarom nummer van de tekening niet genoemd wordt. Daarnaast wordt gevraagd waarom digitaal bepalend is. In definitie 1.26 'detailhandel' is groothandel genoemd en niet van toepassing voor Riel.
- t. Aangegeven wordt dat erf- en terreinafscheidingen maar maximaal 1 meter mogen zijn. In diverse artikelen is 2 meter opgenomen.
- u. Met betrekking tot artikel 13.3 onder g wordt aangegeven dat geen boomgaarden op de verbeelding staan en dat deze wel op de verbeelding opgenomen moeten worden.
- v. In de bijlage bij de regels is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Afgevraagd wordt of dit de enige toegestane bedrijfsactiviteiten zijn, wat de getallen betekenen en wat de acceptabele limietwaarden zijn. Daarnaast wordt aangegeven dat de in de bijlage bij de regels opgenomen parkeernormen overbodig zijn, met name voor Riel.
- w. Afgevraagd wordt waar de beschrijving en maatschetsen van alle boerderijen zijn, inclusief de nieuwe en gewijzigde.
- x. Aangegeven wordt dat de in het geldende bestemmingsplan opgenomen landschapselementen en de aanvullende welstandseisen met redengeving in het concept ontbreken.
- y. Aangegeven wordt dat de uit het geldende bestemmingsplan genoemde oppervlakte van de bouwvlakken in de figuur overgenomen moeten worden op tekening. Tevens moet de nieuwe kavel er ook in aangegeven worden.

Antwoord gemeente

- a. In de toelichting van een bestemmingsplan wordt het beleidskader opgenomen. In beginsel wordt altijd eerst een relevante uiteenzetting van het beleid gegeven waarna wordt aangegeven in hoeverre het op het plangebied van toepassing is. Beleid wat niet van toepassing is op het plangebied, is niet vermeld.
- b. Het klopt dat de kaft geen enkele relatie heeft met het gebied Riel. Echter gemeente Eindhoven hecht veel waarde aan uniformiteit. In dat kader zijn de kaften van de bestemmingsplannen altijd hetzelfde. Sinds kort hanteert de gemeente een nieuw logo. Het vereist tijd alvorens het logo in de gehele organisatie is aangepast.
- c. De genoemde soorten zijn niet uitputtend, het wel of niet noemen van de kerkuil heeft dan ook geen gevolgen. Uitgegaan is van de informatie zoals bij de gemeente bekend is.

- d. Bedoeld wordt waarschijnlijk 'extensiveringsgebied'. De aanduiding/contouren extensiveringsgebied volgen uit de Verordening Ruimte 2012. De witte vlakken waarop gedoeld wordt, betreft de ondergrond van de kaart van de Verordening Ruimte 2012 waarover niet de aanduiding 'extensiveringsgebied' ligt. NB: thans is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. De verordening ruimte 2014 is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.
- e. De waardevolle bijgebouwen genieten dezelfde bescherming als in het nog geldende bestemmingsplan. Op deze bouwwerken is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3' opgenomen. In de regels is bepaald, kort gezegd, dat conform de bestaande situatie moet worden gebouwd. Er mag dus niet zonder meer een aanpassing ten aanzien van het bouwwerk plaatsvinden.
- f. Waardevolle bomen worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Waardevolle bomen mogen in beginsel niet gekapt worden. Dit volgt ook uit het bomenbeleid.
- g. De zorgboerderij wordt ook wel aangemerkt als nevenactiviteit in de zin van verbrede landbouw. Het provinciale beleid (Structuurvisie en Verordening ruimte 2014) biedt mogelijkheden om dergelijke activiteiten te ontplooien. In het bestemmingsplan is uitgebreider op de functie zorgboerderij ingegaan. In de regels zijn voorwaarden met betrekking tot de zorgboerderij opgenomen zodat kleinschaligheid gegarandeerd wordt.
- h. Riel is wel degelijk een 30 km/uur weg. Dit is ook aangegeven middels een zonebord.
- i. Het klopt dat binnen het plangebied de KD-84, KD-85, KD-109 en KD-115 ook aanwezig zijn. De waterparagraaf is hierop aangepast. De KD-87 is niet langer in het plangebied aanwezig. Voor de actuele leggers wordt verwezen naar de website van Waterschap de Dommel: <http://dommel.webgispublisher.nl/Default.aspx?map=Legger-Oppervlaktewaterlichamen-2013>
- j. Op de gemeentelijke website staat een kaart waarop de grondwaterstanden ten opzichte van het maaiveld zijn weergegeven. Voor klachten over grondwateroverlast is binnen de gemeente procedure gemaakt. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de grondwatersituatie bij de boerderij van de indiener van deze reactie bekend is bij de gemeente. Een aantal jaar geleden heeft de gemeente de waterhuishouding van het gebied Riel in samenspraak met de indiener van deze reactie aangepast. Destijds zijn sloten en duikers aangepast of aangelegd om daarmee de afwatering/ontwatering te verbeteren. Indien er klachten zijn over het onderhoud van de sloten kan dat gemeld worden via het telefoonnummer 14040 of de gemeentelijke website.
- k. De opmerking dat er geen handavingsambtenaren zijn, kan niet worden gevolgd. Uit hoofdstuk 7.2 volgt dat alleen dan sprake is van legalisatie van bepaalde functies/bouwwerken als het uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.
- l. Bedoeld wordt guldens. Destijds was 250.000,- gulden beschikbaar gesteld voor het treffen van maatregelen ten gunste van het beschermd dorpsgezicht Riel. De wet bepaalt dat bij de totstandkoming van een bestemmingsplan in bepaalde gevallen aan kostenverhaal gedaan moet worden (zoals aangegeven in hoofdstuk 8). Het restant bedrag dat over zou zijn, wat hier ook van zij, valt hier niet onder en is ook niet van belang in het kader van de actualisatie van dit bestemmingsplan.
- m. Het begrip is verwijderd omdat het begrip niet meer in de regels voorkomt.
- n. Definitie van het peil is aangepast. 10 cm is opgenomen in plaats van 30 cm.
- o. De regels in artikel 3 die zien op de functie zorgboerderij zijn uitgebreid.
- p. De maten van hoofdgebouwen, zoals opgenomen in de bebouwingsmatrix, volgen nog uit het geldende bestemmingsplan. Deze is in dit bestemmingsplan overgenomen. Voor de ontbrekende huisnummers is in de regels geregeld dat de bestaande situatie geldt. Dit hoeft dan niet nog eens in de matrix opgenomen

te worden. De tekeningen die in het geldende bestemmingsplan waren opgenomen, zijn niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan omdat het geen toegevoegde waarde heeft. De maten zijn reeds uitputtend geregeld. De dakhellingen zijn in de regels opgenomen en hoeven dan ook niet nogmaals in de bijlage genoemd te worden.

- q. Niet wordt begrepen dat niet is aangegeven waar sleufsilo's zijn toegestaan. Zoals in artikel 3.2.2 sub c is vermeld, zijn deze uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 2'.
- r. Voor het opstellen van bestemmingsplannen zijn we gebonden aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Hierin staan o.a. bepaalde begripsbepalingen die vrijwel in elk bestemmingsplan voorkomen. Wij zijn gehouden deze begripsbepalingen op te nemen. Volledigheidshalve wordt nog vermeld dat de geldende bestemmingsplannen als uitgangspunt zijn genomen voor de actualisatie van dit bestemmingsplan.
- s. Ook deze definitiebepaling volgt uit de SVBP2012, zoals onder punt r is aangegeven. De wet bepaalt dat digitaal leidend is. De definitie detailhandel is aangepast.
- t. Voor de bestemming 'Wonen – 3' geldt dat de hoogte van erf-en terreinafscheidingen maximaal 1 meter mag bedragen. Voor 'Wonen – 2' en 'Wonen – 1' geldt een hoogte van maximaal 2 meter. Dit is opgenomen om de openheid in het gebied te waarborgen.
- u. Het is niet nodig om de boomgaarden op de verbeelding op te nemen.
- v. De opgenomen bedrijfsactiviteiten in de "Lijst van bedrijfsactiviteiten bij woonfunctie" volgen uit de VNG- brochure 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Het betreffen alleen bedrijfsactiviteiten die vallen binnen milieucategorie 1. Dergelijke bedrijfsactiviteiten worden acceptabel geacht in een woonomgeving omdat er nauwelijks hinder van wordt ervaren. Bedrijven die binnen deze lijst vallen, kunnen aan huis worden uitgeoefend, mits aan de overige in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Dat wil niet zeggen dat geen andere bedrijven zijn toegestaan. Bedrijfsactiviteiten 'aan huis' die niet genoemd zijn in de lijst kunnen eventueel middels een afwijking van het bestemmingsplan alsnog worden toegestaan. Hiervoor dient dan een afweging plaats te vinden waarbij o.a. van belang is dat de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige hinder mag opleveren in de omgeving. De parkeernormen dienen geregeld te worden. Gemeente Eindhoven heeft ervoor gekozen deze normen op te nemen in het bestemmingsplan.
- w. De tekeningen (maatschetsen) die in het geldende bestemmingsplan waren opgenomen, zijn niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan omdat het geen toegevoegde waarde heeft. De maten zijn reeds uitputtend geregeld in de regels. De beschrijving van de langgevelboerderijen zijn geactualiseerd en opgenomen als bijlage bij de regels.
- x. De landschapselementen zijn niet opgenomen omdat daarin het risico schuilt dat bepaalde landschapselementen niet vermeld worden op de verbeelding waarvoor dan geen beschermingsregime geldt. De aanvullende welstandseisen kunnen tegenwoordig niet meer in een bestemmingsplan worden opgenomen.
- y. Niet wordt begrepen wat wordt bedoeld. Het bestemmingsplan wordt geactualiseerd met in achtname van SVBP2012. De bouwvlakken in dit bestemmingsplan zijn strak om de bebouwing gelegd. Hieruit volgt dan automatisch dat de hoofdbebouwing deze bebouwingsgrenzen niet zonder meer mogen overschrijden. Het opnemen van een oppervlakte is dan ook niet nodig.

- Inspreker 4

Aangegeven wordt dat naast de huidige agrarische bedrijfsvoering (paardenhouderij) een zorgboerderij wordt uitgeoefend. De zorgboerderij biedt mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, (ex)psychiatrische patienten en zorgbehoevende ouderen o.a. dagbesteding, een begeleide werkplek of arbeidstraining. Omdat er steeds meer vraag naar kleinschalige (tijdelijke) woon/zorg functies ontstaat wordt verzocht op het bedrijf deze woonzorgfunctie aan te kunnen bieden in de vorm van respijtzorg (het bieden van zorg aan een tijdelijk op het agrarisch bedrijf inwonend persoon of personen. De huisvesting van deze personen vindt plaats in de bestaande gebouwen). Het oude naast de boerderij liggende varkenshok, de ruimte boven de koffiekamer van de rijhal en eventueel een gedeelte van de boerderij kunnen hiervoor gebruikt worden. Uitgaande van vorenstaande wordt verzocht aan maximaal vier zorgvragers deze respijtzorg te kunnen aan bieden.

Antwoord gemeente

De zorgboerderij wordt in dit bestemmingsplan ingepast. Ook wordt in het bestemmingsplan maximaal 4 logiesfaciliteiten mogelijk gemaakt.