



EINDHOVEN

gemeente Eindhoven

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**behorende bij het bestemmingsplan 'Landhof, fase 4
(deelgebied Noord)'**

Sector RE, afdeling RO
23 maart 2015



Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan 'Landhof, fase 4 (deelgebied Noord)'.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken met ingang van donderdag 4 december 2014 tot en met woensdag 14 januari 2015 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 ontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om daartegen een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven van 3 december 2014 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerp-bestemmingsplan via de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn in deze notitie van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3.



Hoofdstuk 2 Zienswijzen

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

1. Bewonersvereniging Grasrijk, d.d. 12 januari 2015, ontvangen 14 januari 2015;
2. Eén bewoner van de Graslinnen, niet gedateerd, ontvangen 15 januari 2015;

Ad 1. Namens Bewonersvereniging Grasrijk

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en dus ontvankelijk.

Zienswijze 1

'Het Groene Hof' grenst aan het plangebied. De parkeerdruk is daar hoog, met name ter plaatse van de Graslinnen. Bewoners parkeren op de weg, in de berm of op de stoep, een en ander ten koste van de verkeersveiligheid en aanzicht van de wijk. In het ontwerpbestemmingsplan is het gebied grenzend aan de Graslinnen bestemd als 'Groen'. Verzocht wordt om deze bestemming te wijzigen in 'verkeer' ten behoeve van het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente op basis van ervaringen in parkeerprobleemgebieden, zoals Het Groene Hof, elders in de wijk (Waterrijk) al hogere parkeernormen hanteert.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1

Ter plaatse van de Graslinnen geldt een parkeerverbodzone. Parkeren in de bermen, op de stoep of langs de weg is niet toegestaan. Dat toch op deze plekken wordt geparkeerd, kan het bestemmingsplan niet oplossen. Het 'Groene Hof' bestaat uit 86 geschakelde woningen. Parkeren wordt volledig in de openbare ruimte opgevangen. In totaal zijn 148 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid (minimaal 1.7 parkeerplaatsen per woning). De nieuwe ontwikkeling kan ook, conform het parkeerbeleid, voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Overigens worden elders in Waterrijk geen hogere parkeernormen gehanteerd.

Om inzicht te krijgen in de bestaande parkeerdruk heeft er op dinsdag 24 en donderdag 26 februari 2015 een parkeeropname plaatsgevonden. Uit deze parkeertelling blijkt dat er op gebiedsniveau voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn (wellicht kan niet iedereen voor de deur parkeren). De totale bezettingsgraad komt niet boven de 85%. Dit betekent dat er te allen tijde tenminste 22 parkeerplaatsen vrij zijn.

Gelet op het parkeerbeleid (parkeernormering), de onderzochte feitelijke parkeerdruk in de omgeving en dat de nieuwe ontwikkeling kan voorzien in voldoende parkeerplaatsen, bestaat er geen aanleiding tot het opnemen van extra parkeerfaciliteiten dan wel een hogere parkeernorm in dit bestemmingsplan.

Verder wordt nog opgemerkt dat de woonomgeving langs de HOV-baan (Grasdreef) regelmatig wordt geconfronteerd met 'lang-parkeerders' van Eindhoven Airport. Het kan zijn dat "Groene Hof" ook de gevolgen daarvan ondervindt. Dit is een onwenselijke ontwikkeling. Het realiseren van extra parkeergelegenheid is echter niet de oplossing.



EINDHOVEN

Een mogelijke oplossing voor dit probleem is het invoeren van betaald parkeren. Dat is echter iets wat vanuit woonomgeving geïnitieerd moet worden.

Conclusie: Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond. Als gevolg daarvan worden er geen wijzigingen in de planregels of de verbeelding aangebracht.

Ad 2. Namens een bewoner van de Graslinnen

Ontvankelijkheid

De brief is op 15 januari 2015 ingekomen bij de gemeente Eindhoven. De brief is niet gedateerd. De termijn voor het indienen van een zienswijze liep tot en met 14 januari 2015. Echter, omdat de envelop is weggegooid, kan de poststempel niet achterhaald worden. Deze zienswijze wordt dan ook ontvankelijk verklaard.

Zienswijze 2.1

Reclamant heeft geen probleem met de ontwikkeling. Wel vindt reclamant de toegangsweg van de nieuwe wijk, die recht tegenover haar woning is gesitueerd, onwenselijk. Afgevraagd wordt of de Graslinnen in praktijk ruimte genoeg biedt voor in- en uitrijdend verkeer van de nieuwe wijk, gelet op de parkeerstrook (die vaak vol staat) tegenover de ontsluitingsweg, de geparkeerde auto's langs de weg nabij de ontsluitingsweg, kliko's die voor de groenstrook staan (1 keer in de week) en de breedte van de Graslinnen. Reclamant stelt voor om de bebouwing op te schuiven zodat de ontsluitingsweg verplaatst kan worden en kan aanhaken op de Graslinnen ter plaatse van de (bestaande) 'lus' in de weg, nabij de kruising met de Grasdreef. Deze mogelijkheid is ook weergegeven in een uitgave van aannemer Van Wanrooij. Reclamant vreest dat de veiligheid in het geding komt als de stedenbouwkundige kwaliteit de voorkeur krijgt.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.1

De ligging van de ontsluitingsweg in de uitgave van Van Wanrooij, waarnaar wordt gerefereerd, was een 'studie' van de ontwikkelaar. Dit plan is samen met ontwikkelaar vervolmaakt tot het huidige plan. In deze eerdere studie lag de ontsluitingsweg naar het eerste cluster (bebouwing) erg dicht op de kruising met de Grasdreef. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid en -afwikkeling is deze ontsluitingsweg verder van de kruising Grasdreef geprojecteerd. Daarnaast is de andere ontsluitingsweg ook van locatie gewijzigd. Het opschuiven van de ontsluitingsweg richting de kruising van de Grasdreef is ook stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Het plangebied is namelijk ingericht als 'drie clusters in het groen'. Door het verplaatsen van de toegangsweg zou deze weg de bebouwing van één cluster aan de zijde van de Graslinnen doorbreken. Bovendien zal de bebouwing dan opgeschoven moeten worden waardoor de functionele gebruiksruimte (groen) tussen de clusters teniet wordt gedaan.

De bochtstralen die gehanteerd zijn voor de beoogde ontsluitingsweg voldoen aan de richtlijnen. Een vuilniswagen en brandweerwagen zijn uitgangspunt geweest voor het beoordelen van de bochtstralen. Verder maakt de Graslinnen onderdeel uit van een parkeerverbodszone. Dit betekent dat uitsluitend in de parkeervakken geparkeerd mag worden. Bovendien behoren kliko's niet op de weg te staan. Er is dus geen aanleiding om te veronderstellen dat het in- of uitdraaien van de toegangsweg problemen zal geven. Daarnaast is de Graslinnen, gezien het gestoken-parkeren (haaks parkeren), 6



meter breed gedimensioneerd. Daarmee is de weg meer dan voldoende breed om de beperkte extra verkeerintensiteit af te wikkelen.

Voor wat betreft de vrees van reclamant dat de verkeersveiligheid in het geding is, wordt nog het volgende opgemerkt. Dit bestemmingsplan kan het probleem van het parkeren in de berm, het plaatsen van de klike's op de straat, verkeerd rijdende auto's (en vrachtwagens) niet oplossen. Ook een andere stedenbouwkundige invulling van deze ontwikkeling zou niets af doen aan de bestaande situatie.

Zienswijze 2.2

De parkeerdruk op de Graslinnen, ter plaatse van de woning van reclamant is erg hoog omdat het aantal woningen en de daarbij behorende parkeerbehoefte hoger is dan het aantal parkeerplaatsen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.2

Hierover zijn wij reeds ingegaan onder ons standpunt onder 1. Voor de overwegingen wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

Conclusie: Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze onder 2.1, 2.2 en 2.3 ongegrond. Als gevolg daarvan worden geen wijzigingen in de planregels of de verbeelding aangebracht.



Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

De toelichting is geactualiseerd.

Regels

1. In artikel 1 (Begrippen) worden de volgende artikelen verwijderd: 1.7 (aaneengebouwde woning), 1.8 (archeologisch onderzoek), 1.19 (archeologische waarde), 1.11 (bestaande situatie), 1.17 (bouwlaag), 1.22 (cultuurhistorische waarde), 1.23 (dagrecreatie), 1.26 (eengezinswoningen), 1.27 erotisch getinte vermaaksfunctie), 1.28 (extensief recreatief medegebruik), 1.31 geluidgevoelige functies), 1.32 (geluidgevoelige gebouwen), 1.34 (geluidzoneringsplichtige inrichting), 1.40 (mantelzorg), 1.41 (meergezinswoningen), 1.42 (natuurwaarde), 1.43 (nevenactiviteiten), 1.47 (rijstrook), 1.50 (verdieping), 1.56 (Wet milieubeheer), 1.57 (Wet ruimtelijke ordening);
2. Door de wijzigingen onder punt 1 worden de begrippen vernummerd;
3. In artikel 2 (Wijze van meten) worden de volgende artikelen verwijderd: 2.2(de dakhelling) en 2.7(de hoogte van een windturbine); door deze wijzigingen worden de overige leden vernummerd;
4. In artikel 3.1 sub h wordt opgenomen: “geluidwerende voorzieningen”; door deze wijziging vernummern de overige subleden;
5. Artikel 3.2.3 sub b wordt gewijzigd in: “ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidscherm 1' dient een geluidscherm met een bouwhoogte van minimaal 0,95 m te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden;
6. In artikel 3.2.3 sub c wordt opgenomen: “ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidscherm 2' dient een geluidscherm met een bouwhoogte van minimaal 0,8 m te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden;
7. Door het opnemen van artikel 3.2.3 sub c, vernummerd sub c in het ontwerp naar sub d;
8. In artikel 5.1.1 sub d wordt opgenomen: “parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein’”; door deze wijziging vernummern de overige subleden;
9. In artikel 5.1.1 sub e van het ontwerp wordt “parkeervoorzieningen” verwijderd;
10. Artikel 5.1.1 sub j van het ontwerp wordt verwijderd;
11. Artikel 5.2.1 sub d wordt gewijzigd in: “de maximum bouwhoogte bedraagt de bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)’”;
12. Artikel 5.2.1 sub e wordt gewijzigd in: “de woningen mogen alleen gebouwd worden als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde zoals opgenomen in de Wet geluidhinder, met dien verstande dat daar waar niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, de gevels van de woningen als dove gevel dienen te worden uitgevoerd”.
13. In artikel 5.2.1 sub f wordt opgenomen: “in afwijking van het gestelde onder e geldt dat de woningen waarvoor een hogere grenswaarde is verleend, uitsluitend mogen worden gebouwd conform het door burgemeester en wethouders van gemeente Eindhoven verleende besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder met de daarbij genoemde voorwaarde, een en ander zoals opgenomen in Bijlage 2”;
14. Door het opnemen van artikel 5.2.1 sub f, vernummern de overige subleden;



15. Artikel 5.2.1 sub f van het ontwerp wordt gewijzigd in: “het bouwen van ondergrondse bouwwerken is toegestaan tot een maximale verticale diepte van 4 m, gemeten vanaf peil”;
16. Artikel 5.2.1 sub g van het ontwerp wordt verwijderd;
17. Artikel 5.2.1 sub h van het ontwerp wordt gewijzigd in: “ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dient minimaal 1 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd; deze parkeereis geldt alleen voor de woningen die zijn gelegen in een bestemmingsvlak met de aanduiding 'parkeerterrein’”;
18. Artikel 5.2.2 sub a wordt gewijzigd in: “aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen 'bijgebouwen' en 'bouwvlak’”;
19. In artikel 5.2.2 sub b wordt opgenomen: “de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (inclusief hoofdgebouw) niet meer bedraagt dan 65% van de oppervlakte van het bouwperceel; voor patiowoningen geldt in deze een percentage van 80%;
20. Door het opnemen van artikel 5.2.2 sub b, vernummern de overige subleden;
21. Artikel 6.2 wordt gewijzigd en aangevuld in:
“Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - a. de maximum hoogte bedraagt 4 m;
 - b. bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen zijn toegestaan, mits het belang van de watergangen en/of retentievoorzieningen in voldoende mate is gewaarborgd én de beheerder van de watergangen en/of retentievoorzieningen is gehoord.
22. Artikel 6.3 van het ontwerp wordt verwijderd;

Verbeelding

1. De aanduiding ‘geluidsscherm’ is aangepast (‘opgeknipt’ in drie stukken) en vervangen door ‘specifieke vorm van groen – geluidsscherm 1’ en specifieke vorm van groen – geluidsscherm 2’;