



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'I Puttense Dreef oost (Rielsedijk)'

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
juli 2018

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

juli 2018

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan 'I Puttense Dreef oost (Rielsedijk)'. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 29 maart 2018 tot en met woensdag 9 mei 2018 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 ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de Staatscourant en in Groot Eindhoven van woensdag 28 maart 2018 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'I Puttense Dreef oost (Rielsedijk)' zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daardoor ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

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

1. **Bewoner van de Rijsven te Eindhoven;**
2. **Bewoner van de Byrdstraat te Eindhoven;**

Ad 1. Bewoner van de Rijsven te Eindhoven

Zienswijze 1.1 Geen wettelijke basis

Reclamant geeft aan dat een bestemmingsplan alleen gewijzigd mag worden wanneer het belang van de ruimtelijke ordening daarom vraagt. Het argument dat geen vraag is naar grotere woonkavels is volgens reclamant geen (wettelijke) basis om het bestemmingsplan te wijzigen. Reclamant geeft aan dat de motivatie alleen een bedrijfseconomisch belang betreft en dit argument niet gehandhaafd kan blijven gelet op de huidige economische ontwikkelingen (toegenomen vraag naar woonkavels).

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.1.:

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat onder andere aangegeven:

“De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven”.

Dit artikel geeft onder meer aan dat als een bestemmingsplan wordt vastgesteld, dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit artikel geeft niet aan dat alleen een bestemmingsplan mag worden opgesteld als het belang van de ruimtelijke ordening daar om vraagt.

Het geldende bestemmingsplan Puttense Dreef Oost is op 23 april 2013 vastgesteld. Sindsdien is er nog geen enkele vraag geweest naar de kavels aan de Rielsedijk. Op basis van dit bestemmingsplan waren drie woonkavels toegestaan van elk circa 1.000 m². Gelet op de vraag naar kleinere kavels en daardoor tevens in de woningbehoefte kan worden voorzien in dit bestemmingsplan opgesteld. Dit verdient de voorkeur boven het braak laten liggen van (drie) woonkavels.

Zienswijze 1.2 Blokkade verkoop huidige woonkavels

Reclamant geeft aan dat het niet duidelijk is wat de gevolgen zijn van dit ontwerp bestemmingsplan voor de verkoopactiviteiten van de drie woonkavels. Volgens reclamant is de verkoop van drie kavels geblokkeerd. Reclamant geeft aan dat juist in de huidige economische tijd het mogelijk moet zijn om groter kavels te verkopen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.2:

Voor alle vier de woonkavels waarin dit bestemmingsplan voorziet zijn met potentiële kopers reserveringsovereenkomsten gesloten. De essentie van de overeenkomst is dat de potentiële kopers na vaststelling van het bestemmingsplan een koopovereenkomst krijgen aangeboden. De gronden zijn aldus gereserveerd voor de vier woonkavels.

Zienswijze 1.3 Beperking woongenot

Reclamant geeft aan dat door dit bestemmingsplan zijn perceel nu aan drie woonkavels grens in plaats van twee. Twee aangrenzende (nieuwe) woningen in plaats van één levert meer overlast op tijdens de bouwactiviteiten. Na realisatie van de woningen is er volgens reclamant meer kans op burengerucht en beperking van de privacy (inkijk meerdere burens). Daarnaast geeft reclamant aan dat door meer bebouwing en het verleggen van de rooilijn richting de aanliggende straten de zichtlijnen op de groene omgeving worden belemmerd voor reclamant.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.3:

Door de herverkaveling van drie naar vier woonkavels krijgt reclamant over 85 centimeter een tweede achterbuur. Het perceel van reclamant is aan die zijde circa 24 meter breed. In het geldende bestemmingsplan zijn reeds drie woonkavels toegestaan waarbij bouwvlakken zijn opgenomen. De bouwvlakken zijn in onderhavig bestemmingsplan aan de straatzijde (Rielsedijk) dieper gemaakt. De bouwvlakken zijn niet verder naar achteren (richting perceel reclamant) geschoven. Op onderstaande afbeelding wordt dit inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding verschil verkaveling. Blauwe lijnen zijn de oorspronkelijke verkaveling met bouwvlakken. De zwarte lijnen zijn de bouwvlakken en de nieuwe verkaveling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Bouwoverlast is inherent aan de bouw van woningen en ontwikkelingen in zijn algemeenheid. In dit bestemmingsplan wordt één woning meer toegestaan in de bestaande woonwijk Putten. Als er sprake is van burengerucht, zal dit door de toevoeging van één extra woning niet onevenredig toenemen. De situering van de bouwvlakken is anders dan in het geldende bestemmingsplan, echter de afstand van de

bouwwlakken tot de achterliggende woningen is voor reclamant hetzelfde gebleven. Hierdoor blijft voldoende afstand gewaarborgd. Voor zover al sprake is van inperking van de privacy, is dit minimaal gelet op deze afstand, de situering van de bouwwlakken en dat de tweede achterbuur slechts ziet over een (perceel)breedte van 85 cm. Met betrekking tot de zichtlijnen wordt aangegeven dat vanaf de begane grond, gelet op de erfafscheidingen geen sprake kan zijn van aantasting van zichtlijnen. Verder zijn de zichtlijnen vanaf de eerste verdieping van de woning van reclamant enigszins anders door een andere situering van de bouwwlakken, maar er blijft voldoende zicht op de groene omgeving voor reclamant.

Gelet op het vorenstaande is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot van reclamant.

Zienswijze 1.4 Actueel bestemmingsplan

Reclamant geeft aan dat sprake is van een actueel bestemmingsplan, vastgesteld in 2013. Bij de vaststelling in 2013 heeft de gemeente bewust gekozen voor het opnemen van grotere (drie) woonkavels. Reclamant verzoekt om de onderliggende notities toe te sturen die hebben geleid tot de besluitvorming voor het geldende bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.4:

Het geldende bestemmingsplan Puttense Dreef oost is in 2013 vastgesteld. Dit bestemmingsplan betrof een actualisatieplan. Nieuwe regelgeving bepaalde namelijk dat de gemeente verplicht is om haar bestemmingsplannen tijdig te herzien, actueel te houden (bestemmingsplannen mochten niet meer ouder dan 10 jaar zijn). Voor het bestemmingsplan Puttense Dreef oost gold dat in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan de bestaande situatie werd vastgelegd. De bestaande situatie betreft de feitelijke situatie, maar ook de juridisch geldende situatie. Van splitsen van kavels in 2013 was nog geen sprake omdat er geen serieuze kandidaten waren voor het kopen van deze kavels. Destijds is voor onderhavig plangebied dan ook de juridisch geldende situatie (te weten drie woonkavels) vastgelegd. Het bestemmingsplan Puttense Dreef oost, met de daarbij behorende bijlagen is digitaal raadpleegbaar via de volgende link:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0772.80193-0301>

Ook is het bestemmingsplan te zien op de gemeentelijke site:

www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen

Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen voor het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende vaststellingsbesluit.

Conclusie zienswijze:

Gelet op de overwegingen in onze standpunten achten wij deze zienswijze ongegrond.

Ad 2. Bewoner van de Byrdstraat

Zienswijze 2.1. Beperking woongenot door behoud zomereik

Reclamant is de potentiële koper van de (westelijke) hoekkavel in dit bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat hij beperkt wordt in zijn woongenot, ontwikkelmogelijkheden en courantheid (inzake verkoop kavel in de toekomst) van de betreffende kavel door de voorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan ten behoeve van het beschermen van de zomereik. Reclamant geeft aan dat hij ten tijde van het tekenen van de reserveringsovereenkomst voor de hoekkavel alleen op de hoogte

was van het groeiplaatsonderzoek van de zomereik en de verbeelding waarop onder andere de contouren van de kruin van de zomereik zijn aangeduid als landschapswaarden. De voorwaarden die hierbij horen waren volgens reclamant niet bekend. Dit werd bekend in het ontwerp bestemmingsplan.

Reclamant stelt dat de gemeente het behoud van de zomereik veel belangrijker vindt dan zijn woongenot en dat hierbij de onjuiste afweging is gemaakt op de volgende punten:

- a. de grondprijs per m² is ook van toepassing op de gronden waarop de bescherming van de zomereik is gelegen. De aanleg en omheining van de tuin ter plaatse van de bescherming van de boom is vergunningplichtig en hiervoor is een BomenEffectAnalyse (BEA) vereist. Dit leidt tot onzekerheid en bij elke aanpassing van de betreffende gronden tot kosten.
- b. een onderbouwing ontbreekt in hoeverre de beperkingen van de gronden ten behoeve van de bescherming van de zomereik in verhouding staat tot de waarde van de boom. Gevraagd wordt om een taxatierapport.
- c. in het groeiplaatsonderzoek van de zomereik is geen onderbouwing opgenomen voor het aanhouden van een straal van 12 meter waarbinnen geen veranderingen mag plaatsvinden die kunnen leiden tot het verwijderen van geseltakken (zoals woningbouw). Daarnaast wordt een onderbouwing gemist waarom de gemeente een verwachte kroondiameter van 24 meter aanhoudt in plaats van 22 meter zoals het onderzoek aangeeft. Verder wordt gevraagd om een onderbouwing van de groei van de kluitrand gerelateerd aan de toekomstverwachting van de zomereik.
- d. de zomereik staat scheef en helt over richting de bouwkavel. In het groeiplaatsonderzoek is aangegeven: *"in de kroon van de boom zijn enkele afgestorven takken aanwezig.....de afgestorven takken kunnen relatief gemakkelijk uitbreken en vormen daarom een verhoogd risico voor de omgeving"*. Reclamant wil duidelijkheid over de risico's en beheersmaatregelen over het uitbreken van takken en omwaaien van de boom.
- e. de eik staat al 80 jaar op de huidige locatie. In het geldende bestemmingsplan was geen bescherming van deze boom opgenomen. Afgevraagd wordt waarom in dit bestemmingsplan die ziet op de herverkaveling buiten proportionele eisen worden gesteld ter bescherming van de boom die alleen gelden voor zijn perceel. De bescherming is niet gelegd op de gronden aan de andere kant van de boom.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.1:

Wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld wordt in de toelichting van het bestemmingsplan onder andere aangegeven hoe voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid. Een van de uitgangspunten bij de herziening van dit bestemmingsplan is het duurzaam behoud van de monumentale eik. Cobra adviseurs bv heeft een groeiplaatsonderzoek uitgevoerd voor de monumentale eik aan de Puttense Dreef om te onderzoeken hoe deze boom duurzaam behouden kan blijven als gevolg van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Uit het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen (Verordening Bomen 2015) volgt namelijk dat het beleid gebaseerd is op behoud, versterking en ruimte voor dynamiek, waarbij duurzaam behoud van de groene signatuur voorop staat. Het kan echter voorkomen dat in bepaalde gevallen andere belangen prefereren ten koste van het behoud van bomen. Het bomenbeleid voorziet in die gevallen in de mogelijkheden tot mitigatie en compensatie. Uit het groeiplaatsonderzoek is gebleken dat de monumentale eik behouden kan blijven. Hierbij werden twee voorwaarden benoemd die zijn 'vertaald' in het bestemmingsplan

met een dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' en functieaanduiding 'landschapswaarden':

1. binnen een straal van minimaal 8 meter vanaf de boom mogen geen veranderingen plaatsvinden die kunnen leiden tot verlies van kwaliteit of omvang van de groeiplaats.
2. Binnen een straal van 12 meter vanaf de stam mogen geen veranderingen plaatsvinden die kunnen leiden tot het verwijderen van geseltakken (bijvoorbeeld woningbouw).

Door deze bescherming in het bestemmingsplan wordt ook voorkomen dat vergunningvrij bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en uitvoering van werken en werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Het groeiplaatsonderzoek laat niet zien dat er onoverkomelijke knelpunten zijn tussen het behoud van de monumentale eik en het realiseren van woningen. Als gevolg van de resultaten uit het groeiplaatsonderzoek is het bouwvlak van de kavel aan de Puttense dreef gelegen buiten de straal van 12 meter vanaf de stam. Omdat de oppervlakte van het bouwvlak hierdoor kleiner is dan de overige bouwvlakken in dit bestemmingsplan, is voor dit bouwvlak een bebouwingspercentage opgenomen van maximaal 100%. Voor de overige bouwvlakken geldt namelijk een bebouwingspercentage van 70%. Deze situering van het bouwvlak, het bebouwingspercentage van 100% en het groeiplaatsonderzoek is sinds medio januari bekend bij reclamant (voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage was gelegd en voordat reclamant een reserveringsovereenkomst aanging met de gemeente).

Op 14 december 2017 is een presentatie gehouden aan de aspirant kopers van de gesplitste kavels. Daar is onderstaande afbeelding gepresenteerd waarin de positie van de boom en de bebouwingsgrens is opgenomen.



Afbeelding verkaveling en bouwgrenzen (bouwvlak en bijgebouwen) zoals gepresenteerd op 14 december 2017.

Bovenvermelde dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' en functieaanduiding 'landschapswaarden' zoals opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit (ontwerp)bestemmingsplan was bij deze presentatie nog niet bekend. Deze bescherming volgt echter wel uit het groeiplaatsonderzoek en leidt er toe dat vergunningvrij bouwen en

het uitvoeren van werken en werkzaamheden niet is toegestaan ter plaatse van deze dubbelbestemming en functieaanduiding.

Gelet op het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen en de constatering dat de betreffende hoekkavel aan de Puttense Dreef goed ontwikkeld kan worden waarbij de monumentale eik beschermd wordt, is er geen aanleiding om het bestemmingsplan hier op aan te passen. De betreffende ruime hoekkavel heeft een oppervlakte van circa 830 m². De beperking van de kavel als gevolg van de bescherming van de monumentale eik is beperkt gelet op de oppervlakte van de kavel. Daarnaast kan voor een ander de monumentale boom een verrijking van het woongenot zijn voor het betreffende perceel.

Overigens blijkt uit de in opdracht van de gemeente opgestelde BomenEffectAnalyse dat de voorgenomen inrichting van de tuin van reclamant uitgevoerd kan worden. Hierbij moeten bepaalde voorwaarden/maatregelen in acht genomen worden. Er bestaat dan ook geen onzekerheid (meer) over de inrichting van de tuin. Daarnaast mag aangenomen worden dat bij de inrichting van de tuin ter plaatse van de bescherming van de monumentale eik voor een inrichting wordt gekozen die niet regelmatig veranderd zal gaan worden.

Verder staat de grondprijs voor een de betreffende hoekkavel niet ter discussie in een bestemmingsplan. Dit betreft een privaatrechtelijke kwestie. Ook de inhoud van het groeiplaatsonderzoek staat niet ter discussie. Cobra adviseurs bv is een erkend onderzoeksbureau.

Tenslotte wordt vermeld dat uit het groeiplaatsonderzoek blijkt dat de monumentale eik in goede staat verkeerd. Deze boom wordt door de gemeente volgens de gebruikelijke wijze beheerd en onderhouden. De eik is inmiddels gesnoeid en de afgestorven takken zijn verwijderd. De monumentale eik voldoet op dit moment volledig aan de zorgplicht en er is geen aanleiding om de betreffende boom verder te onderzoeken.

Conclusie zienswijze:

Gelet op de overwegingen in ons standpunt achten wij deze zienswijze ongegrond.