



EINDHOVEN

VERZONDEN 18 JULI 2018

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 18bst00936
Dossiernummer 18.28.451
B&W beslisdatum 10 juli 2018

Raadsvoorstel **Vaststelling bestemmingsplan I Puttense Dreef oost (Rielsedijk)**

Inleiding

Aan de Rielsedijk ligt een bouwka­vel met drie woonka­vels. De oppervlakte per ka­vel is circa 1000 m². Afgelopen jaren is gebleken dat er geen vraag is voor deze grote ka­vels. Om het gebied toch te kunnen ontwikkelen is de gemeente voornemens hier vier woonka­vels te realiseren. Inmiddels zijn alle vier beoogde ka­vels in optie.

Om deze gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan voor een klein gedeelte te worden herzien. Deze herziening ziet uitsluitend op de ka­velverdeling aan de Rielsedijk. In deze herziening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en zijn alleen de regels opgenomen voor zover deze afwijkend of aanvullend zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Puttense Dreef Oost. Ook is de verbeelding voor deze bouwka­vel gewijzigd zodat vier woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor het overige blijft de regeling in het vigerende bestemmingsplan Puttense Dreef Oost onverkort van kracht. Een nadere programmatie­sche en/of planologische afweging voor woningbouw is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van samenspraak heeft met de direct aangrenzende achterburen van de woonka­vels en het bestuur van de bewonersvereniging Putten een overleg plaatsgevonden over de herverkaveling. Gesproken is over de bescherming van de monumentale boom nabij het plangebied, de zichtlijnen, privacy en het bouwen op en nabij de perceelgrens. De achterburen begrijpen dat woningbouwontwikkeling al mogelijk was op deze locatie. De privacy en zichtlijnen zijn in zoverre anders dat er nu vier woningen gerealiseerd kunnen worden in plaats van drie. De woningen liggen op een voldoende afstand van de achterburen waarbij dezelfde bouwhoogtes van toepassing blijven. De bewoners en bewonersvereniging zijn na het overleg in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken nog eventuele opmerkingen en bezwaren ten aanzien van het plan door te geven. Er zijn geen opmerkingen en bezwaren ontvangen.

Trefpunt Groen en de Stichting Bescherming Wederopbouw­erfgoed Eindhoven (SBWE) zijn akkoord met dit bestemmingsplan. Van de Henri van Abbestichting (HvA) is geen reactie ontvangen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 29 maart 2018 tot en met woensdag 9 mei 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.



Een zienswijze is ingediend door een potentiële koper waarmee een reserveringsovereenkomst is gesloten voor een kavel. Deze zienswijze gaat in op de beperkingen (woongenot en extra kosten) voor de bescherming van een monumentale eik. Het duurzaam behoud van de monumentale eik was een van de uitgangspunten bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Uit het uitgevoerde groeiplaatsonderzoek voor deze eik is gebleken dat de boom duurzaam behouden kan blijven en de woningen gerealiseerd kunnen worden. De andere zienswijze gaat in op het woongenot en de noodzaak van het bestemmingsplan. Bij de (her)verkaveling is rekening gehouden met de omliggende percelen. De afstand van de nieuwe woningen is niet dichterbij de omliggende woningen dan reeds mogelijk was in het voorheen geldende bestemmingsplan.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Met deze herziening wordt het mogelijk gemaakt om de braakliggende bouwkwavel te ontwikkelen.

Voorstel

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen van reclamanten overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen – bestemmingsplan I Puttense Dreef oost (Rielsedijk)' ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan I Puttense Dreef oost (Rielsedijk), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80321-0301.gml met de bijbehorende bestanden, digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT, alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 5 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

- 1 *De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard*

Van 29 maart 2018 tot en met 9 mei 2018 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de ingebrachte zienswijzen binnen de gestelde wettelijke termijn zijn ontvangen.



2 De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard

De zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen - bestemmingsplan I Puttense Dreef oost (Rielsedijk)', ongegrond verklaard. De zienswijzen leiden dus niet tot wijzigingen van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

3 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80321-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

4 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In dit geval zijn de gronden in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal is via de gemeentelijke gronduitgifte geregeld.

5 De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten van dit bestemmingsplan zijn verdisconteerd in de gronduitgifte. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening. Tot op heden zijn hier ongeveer 100 uren mee gemoeid.

**Preventief toezicht/afstemming met Nuenen**

Het voorstel valt niet onder het Financieel Toezicht en dient daarmee niet afgestemd en goedgekeurd te worden door de fusiegemeente en de Provincie conform het Aanwijzingsbesluit. De kosten voor dit bestemmingsplan zijn opgenomen in de vastgestelde grondexploitatie (MGP 2018).

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing.



Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

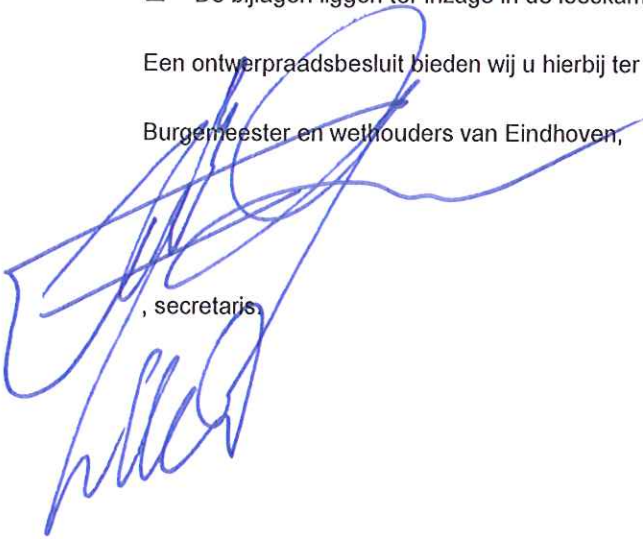
- Bestemmingsplan I Puttense Dreef oost (Rielsedijk)
- Ingekomen zienswijzen
- Nota van zienswijzen I Puttense Dreef oost (Rielsedijk)

☐ De bijlagen worden meegestuurd

☒ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerp-raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,


, secretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 juli 2018;

gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 4 september 2018;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan I Puttense Dreef oost (Rielsedijk), met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^o lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 29 maart 2018 tot en met woensdag 9 mei 2018 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van twee indieners een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'nota van zienswijzen - bestemmingsplan I Puttense Dreef oost (Rielsedijk)' deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen van reclamanten overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen – bestemmingsplan I Puttense Dreef oost (Rielsedijk)' ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan I Puttense Dreef oost (Rielsedijk), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80321-0301.gml met de bijbehorende bestanden, digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT, alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 5 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 september 2018.


J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'I Puttense Dreef oost (Rielsedijk)'

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
juli 2018

3238533

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.