

nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring
2020'**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Ordening

11 november 2020

november 2020

nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - behorende bij het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2020'

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

11 november 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Zienswijzen	5
2.1	Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid	5
2.2	Gemeentelijk standpunt per zienswijze	6
Hoofdstuk 3	Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	14
Hoofdstuk 4	Ambtshalve wijzigingen	17
Bijlage 1	Situatieschets nieuw bouwplan Huygens College/SECVO	

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het ontwerpbestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2020'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken met ingang van donderdag 11 juni 2020 tot en met woensdag 22 juli 2020 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk, digitaal 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 huis-aan-huis-blad Groot Eindhoven van 10 juni 2020 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website (www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl) en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn zeven zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen en in hoofdstuk 4 de ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

De zienswijzen die zijn ontvangen, zijn vermeld in de hieronder opgenomen tabel. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste wijze ingediend. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen, voor zover het geen rechtspersonen betreft, geanonimiseerd.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	NautaDutilh namens Pathé Theaters B.V.	Postbus 7113, 1007 JC Amsterdam	8 juli 2020
2	Bewoner Hunenborg		10 juli 2020
3	Boels Zanders advocaten namens Stichting Archipel en Stichting Woonbedrijf	Postbus 2342, NL-5600 CH Eindhoven	13 juli 2020
4	Bewoner Keverberg		21 juli 2020
5	Huygens College/SECVO	Postbus 8827, 5605 LV Eindhoven	21 juli 2020
6	Wijkvereniging Ooievaarsnest		21 juli 2020
7	Bewoner Keverberg		21 juli 2020

2.2 Gemeentelijk standpunt per zienswijze

1. NautaDutilh namens Pathé Theaters B.V.

Samenvatting zienswijze

Pathé geeft aan dat de bioscoopmarkt een erg competitieve markt is, waarbij een goede aansluiting tussen vraag en aanbod van groot belang is. Het is daarom voor hen van belang dat er geen overaanbod ontstaat.

a. Bioscopen ten onrechte opgenomen in Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2020' (paragraaf 4.2.1) blijkt dat de gemeenteraad binnen het plangebied geen nieuwe bioscopen beoogt. Dit is niet op de juiste wijze in de planregels opgenomen. Bioscopen zijn ten onrechte opgenomen in de 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten'.

b. Ontbreken overzicht van bestaande horeca

In de Lijst van horeca-activiteiten, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, staat een verwijzing genoemd in artikel 9.1 naar bijlage 3 van de planregels. De verwachting is dat die bijlage een overzicht bevat van de bestaande horecabedrijven. Dit is niet zo. Uit artikel 9.1, onder b van de planregels volgt dat horecabedrijven met een hogere categorie, waaronder bioscopen, zijn toegestaan wanneer het gaat om bestaande activiteiten. Die bestaande activiteiten dienen vanuit een oogpunt van rechtszekerheid daarom opgenomen te worden in de Lijst van horeca-activiteiten.

Gemeentelijk standpunt

a. *In alle bestemmingsplannen die worden geactualiseerd wordt de Lijst van Bedrijfsactiviteiten afgestemd op het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2020' is dit ook gebeurd voor de toegestane categorieën van bedrijven. Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij geconstateerd dat de lijst onvoldoende is aangepast waar het betreft functies die niet binnen een bestemming Bedrijf worden toegestaan. Denk hierbij aan functies die thuishoren binnen een bestemming Horeca, Cultuur en Ontspanning of Maatschappelijk. De lijst is hierop doorgenomen en onder andere bioscopen worden uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten verwijderd. Een compleet overzicht van functies die uit de lijst worden verwijderd vindt u terug in hoofdstuk 3 van deze nota. Door deze aanpassing worden bioscopen niet meer rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming Bedrijf.*

Wij wijzen er wel op, dat wanneer wij een verzoek ontvangen voor het vestigen van een bioscoop door ons altijd een afweging op basis van een goede ruimtelijke ordening wordt gemaakt om te bepalen of er redenen zijn om van het bestemmingsplan af te wijken.

b. *In artikel 9.1 sub b is de volgende regeling opgenomen: 'bestaande horecabedrijven genoemd in de Lijst van horeca-activiteiten behorende tot categorie 2 tot en met 6, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';'*

Wij kunnen ons voorstellen dat de wijze waarop de regel is opgesteld u op het verkeerde been zet. Met de regeling is bedoeld dat bestaande horeca is toegestaan in een andere categorie dan 1 en voor zover opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten. Met 'bestaand' wordt bedoeld op legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (zie artikel 1.16 uit de regels). Nu de regel lastig leesbaar is, hebben wij besloten deze naar aanleiding van uw zienswijze als volgt aan te passen: ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn, in afwijking van het bepaalde in sub a tevens bestaande horecabedrijven toegestaan voor zover deze voorkomen in de Lijst van horeca-activiteiten behorende tot categorie 2 tot en met 6.

Binnen het plangebied is overigens geen bestaande bioscoop gevestigd.

2. Bewoner Hunenborg

Samenvatting zienswijze

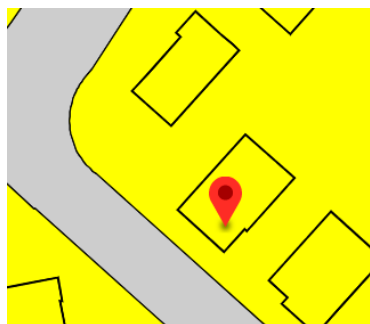
Verzocht wordt om de mogelijkheid uit het nu geldende bestemmingsplan om op een perceel van 550 m² een oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak te bouwen, te behouden. Deze mogelijkheid wordt in het nieuwe bestemmingsplan ingeperkt tot 75 m². Hiermee wordt de mogelijkheid voor het realiseren van een slaapkamer en badkamer achter de garage ingeperkt.

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005' is voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder andere geregeld dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per bouwperceel niet meer mogen bedragen dan 75 m². Hierbij geldt dat er maximaal 65% van het bouwperceel mag worden bebouwd voor zover het gaat om de gronden die zijn aangeduid als 'te bebouwen erven' (rode lijn op linker kaart). Het bouwperceel van indiener heeft een grootte van 548 m². Hiermee is de regeling van toepassing dat voor bouwpercelen groter dan 500 m² geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 100 m² mag zijn. Hierbij geldt dat er maximaal 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd voor zover het gaat om de gronden die zijn aangeduid als 'te bebouwen erven'.



Bestemmingsplan Gestel buiten de Ring 2005



Bestemmingsplan Gestel buiten de Ring 2020

In het ontwerpbestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2020' is de systematiek van de regeling aangepast. Deze sluit nu aan op de systematiek die we binnen de bestemming gemeente Eindhoven

Wonen in alle actuele bestemmingsplannen in Eindhoven toepassen. Hierin is de aanduiding 'te bebouwen erven' vervallen. Een vergelijkbare simpelere regeling is hiervoor in de plaats gekomen. Daarnaast is de regeling om een groter oppervlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren aangepast. Deze geldt niet meer voor percelen van 500 m2 of groter maar voor percelen van 750 m2 of groter. Hiermee is deze regeling niet langer van toepassing op het perceel van indiener. Dit betekent dat het bestemmingsplan maximaal 75 m2 aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen op 1 meter achter de voorgevel toestaat, waarbij de aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het bouwvlak niet worden meegerekend.

De regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is de actuele regeling voor heel Eindhoven. De regeling is onder meer aangepast omdat de te bebouwen erven lastig op te meten zijn. Door de regeling te vereenvoudigen, zijn wij van mening dat het bestemmingsplan gebruiksvriendelijker is geworden. Daarnaast hebben we in Nederland inmiddels een ruime regeling om op een achtererf bij een woning aan- en uitbouwen en bijgebouwen vergunningsvrij toe te staan. Deze regeling is de afgelopen jaren meerdere keren verruimd. Gelet op deze regeling voor vergunningvrij bouwen in samenhang met de mogelijkheden die in het bestemmingsplan daar bovenop nog worden geboden, wordt in het bestemmingsplan voldoende ruimte geboden om op uw perceel bebouwing op te richten. Wij zien geen aanleiding om de standaard regeling voor uw perceel te wijzigen.

Om meer inzicht te krijgen in de regels voor vergunningsvrij bouwen verwijzen wij u graag naar de volgende website van de Rijksoverheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen/vergunningvrij-bouwen-en-verbouwen>.

3. Boels Zanders advocaten namens Stichting Archipel en Stichting Woonbedrijf

Samenvatting zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is het gebruik van de percelen gelegen aan het Gagelboschplein te Eindhoven (kadastraal bekend gemeente Gestel sectie D nummers 5384, 5385, 5386 en 5388) als woongebouw niet planologisch toegestaan. In het bestemmingsplan 'III Gestel buiten de Ring 2005 (Gagelbosch)' geldt de bestemming 'Maatschappelijk' voor deze gronden. Binnen die bestemming zijn woongebouwen toegestaan. Het huidige gebruik van de percelen is al het gebruik als 'woongebouw'. Er is dus geen sprake van een goede ruimtelijke ordening door dit gebruik niet langer toe te staan. Daarnaast wordt het bestemmingsplan alleen gedigitaliseerd en geactualiseerd. Het weghalen van deze gebruiksfunctie sluit hierbij niet aan.

De gebouwen van Archipel aanwenden als woongebouwen, sluit ook aan bij de steeds verdergaande scheiding tussen zorg en wonen (denk aan Wet op de Langdurige zorg). Verzorgingshuizen met een vaste combinatie wonen met zorg is niet langer het uitgangspunt.

Gemeentelijk standpunt

Het niet opnemen van het gebruik voor woongebouwen voor de locatie waar nu een bestemming Maatschappelijk is opgenomen in het bestemmingsplan 'III Gestel buiten de Ring 2005 (Gagelbosch)' is een omissie. Wij excuseren ons voor de overlast die hierdoor is veroorzaakt. Het doel van het bestemmingsplan is inderdaad het digitaliseren en actualiseren van het bestemmingsplan met inachtneming van de bestaande rechten. Het niet opnemen van het gebruik op deze locatie voor woongebouwen doet afbreuk aan de bestaande rechten.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt in de bestemming Maatschappelijk (artikel 11) een nieuw sublid ingevoegd onder artikel 11.1 met daarin de regel: 'e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens het gebruik voor woongebouwen toegestaan;' De aanduiding 'wonen' wordt ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk op genoemde kadastrale percelen toegevoegd. De bestemming Maatschappelijk wordt daarnaast aangevuld met standaard regels die betrekking hebben op wonen.

4. Bewoner Keeverberg*Samenvatting zienswijze*

- a. Geconstateerd wordt dat het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005' en niet uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'VI Gestel buiten de Ring 2005 (reparatie Hanevoet – Ooievaarsnest)'. Dit moet worden aangepast.
- b. Rondom het perceel van indiener ligt op ruimtelijkeplannen.nl een kader. Onduidelijk is of hiermee het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2020' niet geldt voor het perceel.

Gemeentelijk standpunt

- a. *Het perceel is inderdaad gelegen binnen het bestemmingsplan 'VI Gestel buiten de Ring 2005 (reparatie Hanevoet – Ooievaarsnest)'. Het bouwvlak uit dit bestemmingsplan is gelijk aan het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan. De systematiek is wel veranderd. In het nu geldende bestemmingsplan is de aanduiding 'te bebouwen erven' opgenomen. Deze aanduiding is indertijd onderwerp geweest in de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het nieuwe bestemmingsplan wordt niet meer met die aanduiding gewerkt. Om de aanbouw aan de voorzijde van de woning positief te bestemmen, is hier een 'specifieke bouwaanduiding-1' opgenomen. Deze aanduiding omvat de bestaande aanbouw, maar niet het gebied naast die aanbouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Dit gebied is juist naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State toegevoegd aan de aanduiding 'te bebouwen erven'. Om op basis van de nieuwe systematiek recht te doen aan die uitspraak hebben wij besloten om bij vaststelling de 'specifieke bouwaanduiding-1' te vergroten. De aanduiding wordt als volgt aangepast op de verbeelding:*



*Naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij aanvullend geconstateerd dat de regeling zoals opgenomen in artikel 16.2.4 duidelijker verwoord kan worden. Dit betekent dat wij de volgende aanpassing doorvoeren in de regels:
16.2.4 sub d wordt vervangen door een nieuw sub d dat als volgt luidt: 'in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' een aan- of uitbouw toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal gelijk mag zijn aan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw;'*

- b. Op de afbeelding opgenomen onder a is het kader waar u op doelt zichtbaar. Zwarte bolletjes verbonden door een zwarte lijn geven inderdaad een plangrens weer. In dit geval betekent dit niet dat uw perceel niet in het bestemmingsplan Gestel buiten de Ring 2020 valt. Op dit moment geldt voor uw perceel nog het bestemmingsplan 'VI Gestel buiten de Ring 2005 (reparatie Hanevoet – Ooievaarsnest)' en ziet u daarnaast dat het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2020' voor uw perceel wordt voorbereid (ontwerpbestemmingsplan). Wanneer u op www.ruimtelijkeplannen.nl uw perceel aanklikt ziet u aan de linkerkant welke bestemmingsplannen voor uw perceel geldend zijn. Door op één van deze bestemmingsplannen te klikken, kunt u vervolgens op de kaart zien waar dit bestemmingsplan precies geldt.*

5. Huygens College/SECVO

Samenvatting zienswijze

Het Huygens College is al vier jaar bezig met de voorbereiding van nieuwe huisvesting. Het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2020' is uitgegaan van de huidige situatie. Verzocht wordt om het nieuwe bouwplan te verwerken in het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

Het bouwplan van de school is definitief bekend. Dit betekent dat de plannen voldoende concreet zijn om op verzoek van de school meegenomen te worden in dit bestemmingsplan. Aangetoond moet worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aan de school is verzocht om hiervoor de relevante informatie aan te leveren. De school heeft op alle relevante aspecten onderbouwd dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze input is verwerkt bij de desbetreffende onderdelen van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de school samen met de gemeente de omwonenden geïnformeerd. De wijze waarop dit is gebeurd, is opgenomen in het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid van de toelichting. Nu het bouwplan voldoende concreet en onderbouwd is, kan dit op verzoek van initiatiefnemer bij vaststelling nog worden verwerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn wij van mening dat het bouwplan weinig impact heeft op de omgeving. Er wordt een nieuwe school gerealiseerd op de bestaande locatie van de school. Het gebouw krijgt een andere vorm maar het leerlingenaantal blijft gelijk. Het schoolterrein wordt wat vergoot om het auto- en

fietsparkeren goed te regelen. De afwijkingen ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan richten zich op een vormverandering van het bouwvlak, een aanpassingen van de toegestane bouwhoogtes en een vergroting van de bestemmingsplan Maatschappelijk ter plaatse van de strook Groen aan de oostzijde van het schoolterrein. Hiervoor wordt de bestemming Groen en Verkeer- Verblijfsgebied deels gewijzigd naar de bestemming Maatschappelijk. Het bouwvlak wordt hier beperkt vergroot en wordt aan de zijde van de Rachmaninowlaan verkleind. Hiermee wordt het bouwvlak iets kleiner dan in het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van de vergroting van het bouwvlak wordt een aanduiding opgenomen op basis waarvan het niet is toegestaan om in dit deel van het bouwvlak verblijfsruimten zoals genoemd in art. 1.1 lid 1 onder d Besluit geluidhinder (Bgh) op te richten. De school realiseert hier gymzalen. Deze zijn niet aan te merken als verblijfsruimten zoals opgenomen in artikel 1.1 lid 1 onder d Bgh. Hiermee valt de uitbreiding van het bouwvlak aan deze zijde niet onder de reikwijdte van de Wet geluidhinder. De aanpassing van de verbeelding is met een kaartje opgenomen in Hoofdstuk 3 van deze nota.

Als bijlage 1 bij deze nota is een situatieschets van het nieuwe bouwplan opgenomen. Wanneer het bestemmingsplan in werking treedt, wordt door de school vergunning aangevraagd voor de nieuwbouw.

6. Wijkvereniging Ooievaarsnest

Samenvatting zienswijze

Plangebied

Het niet opnemen van een aantal terreinen (scouting Angelo Roncalli, hondenuitlaatterrein, voetbal en tennisvelden, Hanevoetvijver, Klopputten) wordt gezien als een grote omissie gezien het grote recreatieve gebruik van deze gebieden voor de wijkbewoners.

Kempenbaan

De aanpassing van de Kempenbaan Oost met aansluiting op A2/N2 kan niet onvermeld blijven. Ook al valt dit onder de regie van de gemeente Veldhoven. Dit gezien de te verwachten positieve impact op het verkeer over de Karel de Grotelaan – Meerveldhovenseweg.

Fietsroutes

Het voornemen van de gemeente Eindhoven om samen met de gemeente Veldhoven een snelfietsroute vanuit de Run (ASML-MMC) naar de HTC te ontwikkelen is niet in dit plan opgenomen, terwijl de gemeente Veldhoven al een bestemmingsplan heeft opgesteld. Waarom wordt dit niet vermeld?

Groenbeleidsplan

Waarom is de ruimtelijke strategiekaart voor het plangebied niet opgenomen?

Wegverkeerslawaaï

Waarom zijn de resultaten van de geluidmetingen van Rijkswaterstaat niet opgenomen in dit bestemmingsplan? Resultaten van dit onderzoek kunnen een impact hebben op dit bestemmingsplan en dan met name voor de bewoners van panden gelegen langs de A2/N2.

Planbeschrijving

Het gebruik van een warmtepomp met grondwater wordt nadrukkelijk aangewezen als een mogelijke oplossing, maar dit is zeer voorbarig.

Gemeentelijk standpunt

Plangebied

Het opnemen van de genoemde terreinen in dit bestemmingsplan is niet nodig om het gebruik door de buurtbewoners te kunnen voorzetten. De terreinen worden meegenomen in andere bestemmingsplannen en krijgen daar een passende bestemming. Overigens zijn de genoemde gebieden ook niet gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Gestel buiten de Ring 2005.

Kempenbaan

Wij zien geen noodzaak om in dit bestemmingsplan in te gaan op mogelijke effecten in de toekomst van de realisatie van de Kempenbaan in Veldhoven. De aanleg van deze weg heeft immers niet tot gevolg dat we aanpassingen in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) door moeten voeren. Voor de paragraaf verkeer en vervoer geldt dat we inzoomen op het bestaande beleid van de gemeente hierover. De Kempenbaan is hierin niet opgenomen.

Fietsroutes

In Eindhoven is deze snelfietsroute nog niet gerealiseerd. In Veldhoven is er inmiddels een ontwerpbestemmingsplan voor de snelfietsroute in procedure gebracht. Wij vullen de toelichting op dit onderdeel aan door aan te geven dat aan de realisatie van deze fietsroute wordt gewerkt in het verlengde van de fietsroute die in Veldhoven wordt gerealiseerd.

Groenbeleidsplan

In de toelichting is de Ruimtelijke Strategieënkaart opgenomen. Het plangebied maakt hier onderdeel van uit. In het groenbeleidsplan zelf is een en ander meer gedetailleerd te bekijken. In de toelichting beperken wij ons tot een globale toelichting en beschrijving van het plangebied.

Wegverkeerslawaaï

U verwijst naar geluidsmetingen welke in opdracht van de gemeente Eindhoven door Munisense worden uitgevoerd aan de Warmelo. Deze metingen hebben geen enkele status gelet op de Wet geluidhinder. Wij doen deze metingen om te volgen wat geluidniveaus doen ten gevolge van groei of afname van het wegverkeer op de A2/N2. Wij registreren dit al sinds 15 jaar op meerdere punten. Het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie van de nu geldende bestemmingsplannen. De metingen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan en worden om die reden ook niet opgenomen.

Planbeschrijving

Het doel van de opsomming van enkele duurzaamheidsmaatregelen is het geven van algemene suggesties op dit gebied. Wanneer iemand besluit om dergelijke maatregelen toe te passen, kan beoordeeld worden in hoeverre deze haalbaar zijn op de specifieke locatie waar de maatregel gerealiseerd wordt.

7. Bewoner Keverberg

Samenvatting zienswijze

Geconstateerd wordt dat het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan kleiner is dan in het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005'. De voorbouw is niet meer

opgenomen binnen de aanduiding 'te bebouwen erven'. Ook is de aanbouw aan de achterzijde die gelijktijdig met de bouw van de woning is gerealiseerd niet opgenomen binnen het bouwvlak. Geconstateerd wordt dat dit in de hele wijk aan de orde is. Verzocht wordt om dit te herstellen.

Gemeentelijk standpunt

Het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005' is gelijk aan het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2020'. Het bouwvlak heeft in beide bestemmingsplannen een diepte van 10 meter.

Naast het bouwvlak verwijst u naar de aanduiding 'te bebouwen erven' in het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005'. Deze aanduiding is niet langer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat we in Eindhoven kiezen voor een andere systematiek voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze systematiek wordt in alle actuele bestemmingsplannen toegepast en nu dus ook in 'Gestel buiten de Ring 2020'. Voor uw perceel is relevant dat de aanduiding 'te bebouwen erven' is opgenomen ter plaatse van de voorbouw. Wij hebben bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan geconstateerd dat in uw wijk veel aanbouwen aan de voorzijde aanwezig zijn. Zo ook op uw perceel. Aan de standaardregeling is voor deze percelen een extra regel toegevoegd. Specifiek voor uw perceel is ter plaatse van uw aanbouw aan de voorzijde de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' opgenomen. Dit betekent dat hier een aan- of uitbouw aanwezig mag zijn met een bouwhoogte die maximaal gelijk is aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Op deze manier wordt recht gedaan aan de bestaande rechten op uw perceel.

Tot slot bent u van mening dat de aanbouw achter de woning die gelijktijdig met de bouw van de woning is gerealiseerd in het bouwvlak moet worden opgenomen. Het gaat bij het opstellen van een bestemmingsplan niet om het moment waarop een bouwwerk is gerealiseerd maar om de vorm ervan. Wij kiezen ervoor om de aanbouw niet binnen het bouwvlak op te nemen omdat het op die manier niet mogelijk is om de aanbouw aan te passen en de bouwhoogte gelijk te trekken aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Overigens was uw aanbouw ook niet opgenomen in het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005'. Het gevolg hiervan is niet dat uw aanbouw niet is toegestaan, maar dat de regels gelden zoals opgenomen in artikel 16.2.4.

Hoofdstuk 3 aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Regels

- De volgende categorieën worden verwijderd uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten:
 - 5510 Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra
 - 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.
 - 563 1 Café's, bars
 - 563 2 Discotheken, muziekcafé's
 - 852, 8531 Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs
 - 8610 Ziekenhuizen
 - 8621, 8622, 8623 Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
 - 8691, 8692 Consultatiebureaus
 - 871 1 Verpleeghuizen
 - 9491 Kerkgebouwen e.d.
 - 94991 A Buurt- en clubhuizen
 - 5914 Bioscopen
 - 9004 Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen
 - 8552 Muziek- en balletscholen
 - 85521 Dansscholen
 - 91041 Kinderboerderijen
 - 931 B Bowlingcentra
 - 931 H Golfbanen
 - 931 0 Schietinrichtingen:
 - 931 11 - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen
 - 931 2- binnenbanen: boogbanen
 - 931 F Sportscholen, gymnastiekzalen
 - 9200 Casino's
 - 92009 Amusementshallen
- Artikel 9.1 sub b wordt vervangen door een nieuw artikellid luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn, in afwijking van het bepaalde in sub a tevens bestaande horecabedrijven toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 2 tot en met 6 van de Lijst van horeca-activiteiten;'
- artikel 11.1 krijgt een nieuw sub e luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn tevens woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep toegestaan'. Sub e en volgende in dit artikellid worden vernummerd naar f tot en met o.
- Aan artikel 11.1 wordt vanwege de toevoeging van lid 11.1 sub e het volgende toegevoegd:

'met dien verstande dat:

 - o. een woning niet mag worden gesplitst in twee of meerdere woningen;
 - p. kamerverhuur niet is toegestaan, tenzij het een bestaande situatie betreft.
 - q. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep niet meer dan 50 m² mag bedragen.'
- Vanwege het toevoegen van lid 11.1 sub e wordt aan lid 11.5 sublid 11.5.1 toegevoegd, luidende:

'Aan-huis-verbonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten Het gebruik van een gedeelte van de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk niet meer dan 75 m2 bedraagt;
 - b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
 - c. het niet betreft detailhandel met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
 - d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
 - e. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
 - f. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgenomen functies behorende tot categorie 1, alsmede bedrijfsactiviteiten die niet in deze lijst zijn opgenomen, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in categorie 1 van deze lijst;
 - g. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet valt onder de in sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.'
- artikel 16.2.4 sub d wordt vervangen door een nieuw sub d, luidende: 'in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' een aan- of uitbouw toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal gelijk mag zijn aan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw;'
 - er wordt een nieuw sub f ingevoegd in artikel 11.1 luidende: 'ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk – verblijfsruimten uitgesloten' is het niet toegestaan verblijfsruimten op te richten zoals opgenomen in artikel 1.1 lid 1 onder d Besluit geluidhinder'. Sub f en volgende in dit artikellid worden vernummerd naar f tot en met o.

Verbeelding

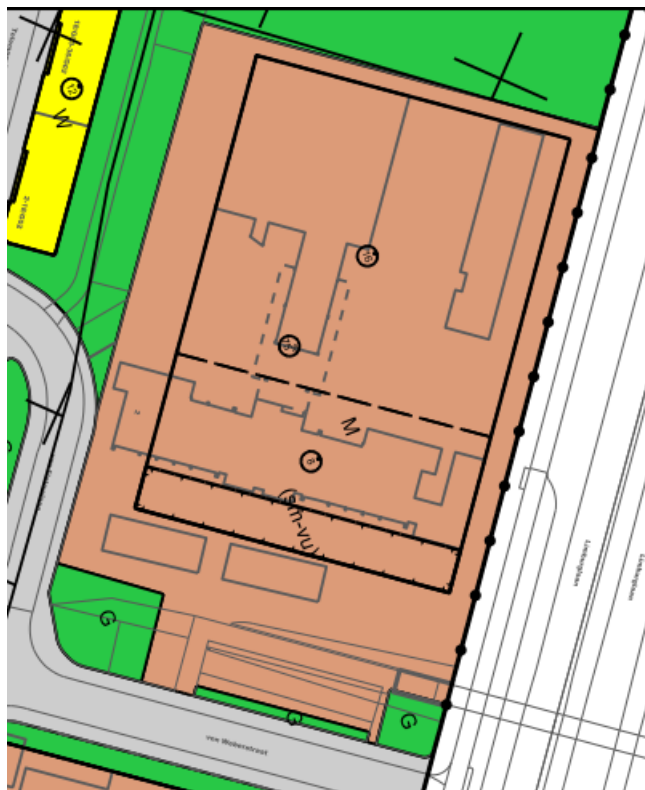
- Ter plaatse van de percelen aan het Gagelboschplein kadastraal bekend gemeente Gestel sectie D nummers 5384, 5385, 5386 en 5388 wordt ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk de aanduiding 'wonen' toegevoegd.



- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' wordt ter plaatse van het rode kader op onderstaande afbeelding vergroot:



- Ter plaatse van het Huygens college aan de Rachmaninowlaan 2 wordt de verbeelding als onderstaand aangepast ten behoeve van het nieuwbouwplan van de school.



Toelichting

- De onderbouwing van het bouwplan van het Huygens college wordt toegevoegd.
- De snelfietsroute wordt benoemd in paragraaf 3.7

Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen

Regels

- Het begrip kamerverhuur in artikel 1.50 is vervangen door het volgende begrip kamerverhuur: 'woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen afzonderlijke toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche/bad en/of toilet) buiten die onzelfstandige woonruimte, met dienverstande dat hieronder niet wordt verstaan maatschappelijke voorzieningen in de vorm van beschermd en/of verzorgd wonen.'
- Het begrip 'onzelfstandige woonruimte' toegevoegd als artikel 1.60. Artikel 1.60 en volgende zijn vernummerd. Het begrip luidt: 'woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.'
- In de bestemmingsomschrijving van de volgende bestemmingen is 'nutsvoorzieningen' toegevoegd: Bedrijf, Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG, Centrum, Gemengd, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Water, Wonen en Wonen-Woonwagenstandplaats. Alle betreffende artikelen worden aangevuld en waar nodig vernummerd.
- Artikel 7.7.3, 9.7.3, 11.7.3 en 16.6.3 worden vervangen door een nieuw artikel 7.7.3, 9.7.3, 11.7.3 en 16.6.3 dat als volgt luidt:
'Toelaatbaarheid:
De omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
de genoemde werken en werkzaamheden naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen onaanvaardbare aantasting van de karakteristieke waarden en kenmerken van het bouwwerk tot gevolg hebben. Ter beoordeling of daarvan sprake is, moet de aanvrager een door een ter zake deskundige opgesteld onderzoek overleggen waarover door een ter zake deskundige gemeentelijke adviseur of -commissie een advies is uitgebracht, en
er een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend voor:
1. een in plaats van het te slopen bouwwerk op te richten bouwwerk of
2. het verbouwen van het bouwwerk.'
- Onder artikel 3.4 wordt een sublid 3.4.1 toegevoegd, onder artikel 6.4 wordt een sublid 6.4.1 toegevoegd, onder artikel 7.4 een sublid 7.4.1 en onder artikel 9.5 wordt een sublid 9.5.1 toegevoegd, luidende:
'Aan-huis-verbonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
Het gebruik van een gedeelte van de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m2 en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m2 met een maximum van 75 m2, is toegestaan mits:
a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk niet meer dan 75 m2 bedraagt;

- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft detailhandel met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- f. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgenomen functies behorende tot categorie 1, alsmede bedrijfsactiviteiten die niet in deze lijst zijn opgenomen, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in categorie 1 van deze lijst;
- g. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet valt onder de in sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

De bestaande tekst in het artikellid wordt vernummerd.

Verbeelding

Geen wijzigingen

Toelichting

- Hoofdstuk 9 procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangevuld.
- enkele kleine aanpassingen om het bestemmingsplan te verduidelijken
- toevoegen van de inmiddels vastgestelde omgevingsvisie van Eindhoven.

Bijlage 1 Situatieschets nieuw bouwplan Huygens College/SECVO

