

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 23bst00738

Dossiernummer 23.23.451

B&W beslisdatum 06 juni 2023

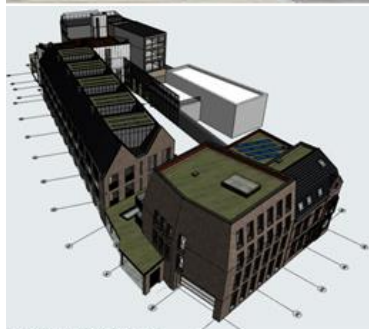
Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan VII De Bergen (Grote Berg 11-21)

Inleiding

Het voornemen is om aan de Grote Berg 11-21 een 27-tal appartementen te bouwen. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand aan de Grote Berg 11 - 21 te Eindhoven te amoveren om ruimte te maken voor in totaal 27 wooneenheden waarbij eveneens (fiets)parkeergelegenheden en een binnenzwembad boven de zuidelijke woning is meegenomen. De beoogde ontwikkeling past in functionele zin binnen het geldende bestemmingsplan 'De Bergen' (vigerend 23 november 2011), waarin het plangebied de bestemming 'Gemengd – 1' heeft. Echter zal de ontwikkeling plaatsvinden op een locatie waarvoor slechts gedeeltelijk een bouwvlak aanwezig is.

Huidige situatie en toekomstige situatie



Figuur 6 Steenpressies toekomstige situatie

Met de herontwikkeling wordt een verdichting beoogd met een programma waar ruime vraag naar is binnen de gemeente Eindhoven. Op het terrein zullen twee gebouwen worden gerealiseerd. Een van de gebouwen is gelegen aan de Grote Berg, het andere gebouw is gelegen op het achterterrein. De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt circa 13,7 meter. In Eindhoven wordt rekening gehouden met een flinke toename van een- en tweepersoons huishoudens en een toenemende vraag naar centrum-stedelijk wonen. Centrum-stedelijk is er veel vraag naar huurappartementen en binnen de vrije huursector is er veel vraag naar huurwoningen in het middensegment.. De woningvoorraad in het centrum bestaat voor 93% uit meergezinswoningen en twee-derde deel van de voorraad betreft huurwoningen in de vrije sector. Rekening houdend met een sterke groei van kleinere huishoudens in het centrum en de behoefte aan huurwoningen in het middensegment betekent dit dat er ook in kwalitatieve zin behoefte is aan het huidige initiatief. Het huidige initiatief betreft 11 appartementen in het segment hoge midden huur (Blok A), 15 appartementen aan de binnentuin in het segment dure huur (Blok B) en 1 appartement op maaiveldniveau als onderdeel van de aanbouw aan de Luciferstraat 66 in de categorie dure huur (Blok C). Het gaat om appartementen die qua omvang geschikt zijn voor een- en tweepersoons huishoudens.

De geplande ontwikkeling is voorgelegd aan onze vooroverlegpartners Trefpunt Groen, de Henri van Abbestichting en de Stichting Wederopbouw Erfgoed Eindhoven. De reacties waren overwegend positief.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens voor iedereen zes weken van 9 februari tot en met 22 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ontvangen. Indiener is meerdere malen uitgenodigd om de zienswijze te komen toelichten, maar op onze uitnodiging is geen enkele reactie ontvangen. In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijze leidt tot een enkele (kleine) wijziging in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Voor deze ontwikkeling worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd, overeenkomstig de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019'. De nog in werking te treden Omgevingswet (1 januari 2024) is op deze procedure niet van toepassing.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Een juridisch ruimtelijk kader bieden om de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 27 woningen mogelijk te maken.

Voorstel

1. in te stemmen met de beslissing van burgemeester en wethouders om de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' toe te passen, voor de voorbereiding en bekendmaking van de met elkaar samenhangende besluiten gericht op de ontwikkeling van woningbouw;
2. indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren en te besluiten dat de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' deels leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan 'VII De Bergen (Grote Berg 11-21)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80424-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd 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 gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten**1.1 De coördinatieregeling zorgt voor kortere doorlooptijd voor realisatie van woningen.**

Het plan maakt woningbouw mogelijk. Gelet op de krapte op de woningmarkt is er een enorme behoefte aan het realiseren van woningen op korte termijn. Het toepassen van de coördinatieregeling draagt bij aan deze versnelling. Door verschillende besluiten die samenhangen met de realisatie van dit plan gezamenlijk voor te bereiden, kan een tijdswinst worden behaald. De wet geeft hierbij aan dat de coördinatieregeling alleen kan worden toegepast als het "*de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wenselijk maakt*". Het realiseren van woningen om in de urgente woningbehoefte te kunnen voorzien is een categorie van gevallen die bijdraagt aan de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Met deze ontwikkeling wordt hieraan voldaan. Gezien de coördinatieverordening moet de motivatie bekrachtigd worden.

2.1 De zienswijzen zijn op tijd ingediend

Gedurende 6 weken bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan met vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing. Er is 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en daardoor (juridisch) ontvankelijk. Dit zoals verwoord in hoofdstuk 2 van de 'Nota van zienswijzen'.

2.2 De zienswijzen leiden om inhoudelijke redenen gedeeltelijk tot een aanpassing van de verbeelding

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bouwvlak op perceel D1114 is verwijderd omdat dit onbebouwd moet blijven wegens een gevestigde erfdienstbaarheid. Dit is verwoord in de 'Nota van zienswijzen'.] De zienswijze leidt daarom (juridisch) gedeeltelijk tot een wijziging van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

3.1 De zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan

De zienswijze ziet met name op de erfpacht van het perceel. Hieruit blijkt dat een deel, perceel D 1114 niet bebouwd mag worden. Het bouwvlak is van dit perceel verwijderd. Dit zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen'.

3.2 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 vastgesteld. Het digitale 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.0772.80424-0301>.

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

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

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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. In dit geval zijn de kosten "anderzijds" verzekerd, doordat met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst is gesloten. Als deze situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan (formeel) te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

5.1 De raad kan GS verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren

Als wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, anders dan op grond van een zienswijze van Gedeputeerde Staten (GS), dan bepaalt de wet dat zes weken moet worden gewacht met publiceren nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Om de doorlooptijd te versnellen kan GS worden verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren, zodat het ook eerder ter inzage kan worden gelegd en de beroepstermijn eerder aanvangt en eindigt.

Kantttekeningen

Niet van toepassing

Personele consequenties

Dit bestemmingsplan behoort tot de reguliere werkzaamheden van de Afdeling Ruimtelijke Ordening. Voor de werkzaamheden in het kader van dit bestemmingsplan is 150 uur geraamd.

Financiële consequenties

Op basis van artikel 6.12 Wro is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Onder 'anderszins verzekerd' wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst verstaan, zoals met initiatiefnemer gesloten. In de overeenkomst zijn de kosten voor het bestemmingsplan verzekerd. De kosten voor de omgevingsvergunning worden verhaald via leges.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. 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. Ook wordt men geïnformeerd over de beroepsmogelijkheden.

Planning en uitvoering

De dag na vaststelling van het bestemmingsplan kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). De besluiten worden als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij de Raad van State) openstaat. 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 de 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 'VII De Bergen (Grote Berg 11-21)'
- Nota van zienswijzen
- Ingediende zienswijzen

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 23bst00738

Dossiernummer 23.23.451

B&W beslisdatum 06 juni 2023

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan VII De Bergen (Grote Berg 11-21)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juni 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 4 juli 2023;

besluit:

1. in te stemmen met de beslissing van burgemeester en wethouders om de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' toe te passen, voor de voorbereiding en bekendmaking van de met elkaar samenhangende besluiten gericht op de ontwikkeling van woningbouw;
2. indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren en te besluiten dat de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' deels leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan 'VII De Bergen (Grote Berg 11-21)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80424-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd 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 gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.



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 juli 2023.

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan: VII De Bergen (Grote Berg 11-21)

gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

mei 2023

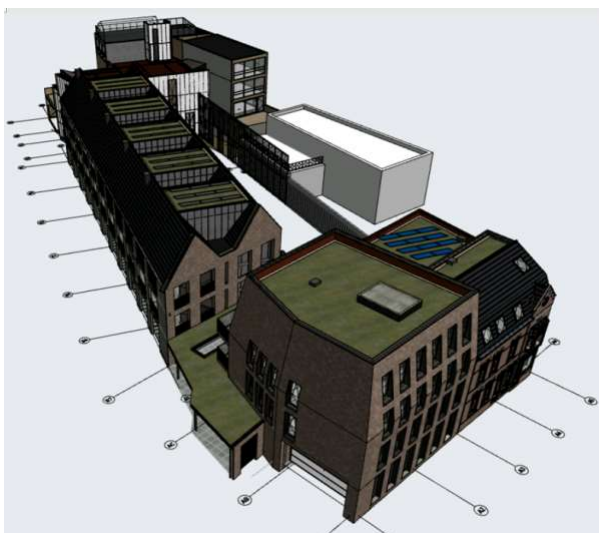
Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	5
2.1	Ridderlijke Gilde Sint-Sebastiaan	5
2.1.1	Inhoud zienswijzen	5
2.1.2	Gemeentelijk standpunt	6
2.2	Conclusie zienswijze	7

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan VII De Bergen (Grote Berg 11-21).

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van 27 wooneenheden waarbij eveneens (fiets)parkeergelegenheden en een binnenzwembad boven de zuidelijke woning is meegenomen.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 9 februari 2023 tot en met woensdag 22 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 8 februari 2023 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijzen (Optioneel: en ambtshalve wijzigingen) zijn de zienswijzen opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan VII De Bergen (Grote Berg 11-21) is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is 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 in een aparte bijlagen opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

Het Ridderlijke Gilde Sint-Sebastiaan

2.1 Ridderlijke Gilde Sint-Sebastiaan

2.1.1 Inhoud zienswijzen

1. Aantasting historische erfscheiding van het Gilde-eigendom

In de vestigingsakte van het erfpacht staat een erf afscheidende afpaling omschreven die door de voorgenomen bouwplannen overschreden en verdraaid wordt. Dat betekent een aantasting van de historische erfgrenzen. Deze grensoverschrijdende bebouwingen ziet de Gilde als een zichtbare aantasting en misvorming van haar historisch erfgoed

Mocht ooit het straatpand op het gilde-eigendom worden herbouwd, dan dienen de oorspronkelijke, historische terreingrenzen, zowel kadastraal, afpaalbaar, als in visuele beleving, te worden gerespecteerd. Ook aan de zuidzijde (Luciferstraat) wordt de historische eigendomsgrens en erfscheiding verstoord, verlegd, en onherkenbaar gemaakt, hetgeen evenmin kan worden toegestaan. Indien door voorziene of onvoorziene omstandigheden de erfpacht wordt beëindigd, wenst de Gilde weer over haar oorspronkelijke perceel te beschikken. De bebouwingsoverschrijdingen in het ontwerpbestemmingsplan maken dit onmogelijk.

2. Erfdienstbaarheid.

De erfpachtster van de open toegang naar de tuin, op perceel Sectie D 1114, is voornemens hier deels bebouwing van één laag op te richten. De Gilde beschouwt dit als een wijziging van de bestemming van de oorspronkelijk open bebouwing, deel uitmakend van de historische locatie pleziertuin, naar een gesloten bebouwing met een andere bestemming. Vanwege die wezenlijke aantasting geeft de Gilde hiervoor geen toestemming.

3. Omgevingsdialoog.

De Gilde, als grondeigenaar en direct belanghebbende, is door de initiatiefnemers op geen enkele wijze betrokken bij omgevingsdialoog. Het eigendom van de Gilde bevindt zich direct naast de percelen sectie D 1713 en D 1714, van waaruit de vereiste omgevingsdialoog had moeten plaatsvinden. Om die reden beschouwt de Gilde het ontwerpbestemmingsplan als ongeldig. De Gilde heeft haar standpunten, zoals hierboven verwoord, nooit in de totstandkoming van de planvorming in kunnen brengen.

4. Procesgang

De Gilde is nooit uitgenodigd voor een omgevingsdialoog, wel is er contact geweest met de ontwikkelaar over de grondpositie van het te ontwikkelen deel en over het herzien van de erfpachtovereenkomst. Beide hebben niets opgeleverd. Het Gilde verzet zich tegen de wijziging van de bestemming.

2.1.2 Gemeentelijk standpunt

Ad 1. Gilde-eigendom

De Ridderlijke Gilde van Sint Sebastiaan beschikt over het bloot eigendom van een tweetal percelen met daarop rechten van erfpacht die zijn gevestigd ten behoeve van de ontwikkelaar. Een deel van de in erfpacht uitgegeven grond is destijds afgesplitst, waarbij de gemeente eveneens erfpachter is geworden. Het gaat daarbij om ca. 33m² grond ten gunste van de gemeente. Er is zodoende in ieder geval sprake van een drietal rechten van erfpacht, waarbij de gemeente alsmede de ontwikkelaar erfpachter zijn van de grond in eigendom toebehorend aan de Ridderlijke Gilde. Het betreft een akte van eeuwigdurende erfpacht. Deze 'niet-eindigende' erfpachtakte dateert van medio 19^e eeuw, te weten ná het oude BW van 1838 en vóór het nieuwe BW van 1992.

Oud BW 1838:

Uit de bepalingen van het oude BW 1838 Zevende Titel, valt niet op te maken dat kan worden afgeweken van de bepalingen onder die Titel, al of niet via een vestigingsakte. Enkel valt er ook te lezen dat de erfpachter het erf mag (doen laten) verrijken door, bijvoorbeeld, bebouwing, zolang deze bebouwing de waarde van het erf doet verhogen. Een beding in een vestigingsakte, als dat beding er al is, doet daar geen afbreuk aan volgens het oude BW.

Nieuw BW 1992:

Onder het huidige BW heeft een erfpachter in beginsel alle bevoegdheden die een eigenaar ook heeft, tenzij bij wijze van een leveringsakte daarvan wordt afgeweken (art. 5:89 lid 1 BW). Belangrijk is ook dat de bestemming van het erfpachtrecht zoals deze in de vestigingsakte is vastgelegd, relevant is voor de vraag of toestemming nodig is voor bebouwing enz. (art. 5:89 lid 2 BW).

Overgangsrecht:

In de Overgangswet Nieuw BW is bepaald dat het nieuwe BW met onmiddellijke ingang in werking treedt en van kracht is, behoudens gevallen van uitgestelde werking of andere gronden die zijn genoemd. In sommige gevallen is het nieuwe BW ook van toepassing op een reeds vóór de invoering bestaande rechtsverhouding. Nieuwe wetgeving mag er niet voor zorgen dat onder de oude wetgeving bestaande verworven rechten komen te vervallen of ingrijpend verschillen van onder het nieuwe BW verworven rechten (eerbiedigende werking), waarbij toepassing van de nieuwe wetgeving naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid zou leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor de rechthebbende. Het nieuwe BW geldt dus onverkort voor de onderhavige erfpachtaktes, tenzij het toepassen van de huidige wetgeving zou leiden tot een onaanvaardbare doorkruising of uitholling van vóór het in werking treden van het nieuwe BW verworven rechten, e.e.a. in het licht van wat redelijk is.

Conclusie:

Omdat sprake is geweest van een 'akte van aankomst' waarin het recht van erfpacht is gevestigd ten behoeve van de ontwikkelaar en de gemeente, en geen sprake is van enigerlei additionele bepalingen aangaande de rechten en plichten van de erfpachter dan wel de erfverpachter, kan zonder enig bezwaar worden aangesloten op het huidige BW. Immers is het doel om te gaan bouwen op de grond, en dat mag de erfpachter doen onder het oude BW mits de waarde van het erf daardoor wordt verhoogd (wat vermoedelijk het geval zal zijn bij bebouwing) en onder het nieuwe BW ook als geen afspraken zijn gemaakt over de bestemming van de erfpacht dan wel de bevoegdheden van de erfpachter (de erfpachter heeft dan dezelfde rechten als de eigenaar).

Dit deel van de zienswijze leidt **niet** tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 2. Erfdienstbaarheid

De verbeelding zoals die behoort bij het ontwerpbestemmingsplan laat bebouwing van het perceel D 1114 toe. Op dit perceel is een erfdienstbaarheid gevestigd die bepaalt dat de toegang van de poort tot de straat in stand gelaten moet worden. Bebouwing op die plek belemmert de uitvoering van de erfdienstbaarheid. Dit betekent dat er een evidente privaatrechtelijke belemmering op het perceel rust. Alleen als we de intentie hebben tot onteigening, kan een bestemmingsplan dat over de erfdienstbaarheid heen een bebouwingsmogelijkheid op het perceel legt een oplossing bieden. Nu de gemeente de grond echter overdraagt aan de ontwikkelaar ligt het niet voor de hand om de grond van het perceel D1114 te gaan onteigenen. De verbeelding zal daarom worden aangepast in die zin dat het perceel D 1114 onbebouwd moet blijven. Het bouwvlak zal verwijderd worden. De zienswijze leidt op dit punt dus tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 3. Omgevingsdialoog en Ad 4. Proces

Door toedoen van corona met alle beperkingen die daar mee gepaard zijn gegaan, is er geen omgevingsdialoog gevoerd met de Gilde. Daar er sprake is van een eeuwigdurende erfpacht is het formeel ook niet nodig geweest. Wel geeft het Gilde aan dat er meerdere gesprekken hebben plaatsgevonden met de ontwikkelaar om tot een herziening van de erfpachtovereenkomst te komen. Dat deze gesprekken niet geleid hebben tot een voor het Gilde gewenste herziening, betekent niet dat het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. Dit onderdeel van de zienswijze kan dan ook niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Conclusie zienswijze

De zienswijze van het Gilde leidt op het punt van de erfdienstbaarheid die gevestigd is op perceel D 1114 tot de conclusie dat de verbeelding moet worden aangepast in die zin dat perceel D 1114 geen bouwmogelijkheden kent. Het bestemmingsplan zal op dat punt gewijzigd worden vastgesteld. De overige punten die vermeld zijn in de zienswijze leiden gezien het feit dat sprake is van een eeuwigdurende erfpacht waarbij het gilde bloot eigenaar is en geen toestemming benodigd is voor het laten bebouwen van de overige gronden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.