

Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan 'Zwembad'

geanonimiseerde versie

Gemeente Veldhoven
Mei 2019

1 Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. Deze ter inzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Staatscourant en het Veldhovens Weekblad van woensdag 30 januari 2019. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt van 1 februari 2019 tot en met 14 maart 2019.

Naast de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan tevens digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van de ter inzage ligging is in totaal 1 zienswijze ingediend. In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze besproken en wordt aangegeven of deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Reclamant 1.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en is ontvankelijk.

De ingediende zienswijze wordt in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. Er wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Reclamant 1

Brief ontvangen op 14 maart 2019, gedateerd 13 maart 2019, registratienummer [19.05199](#).

2.1.a Zienswijze artikel 4.4.1.a van de regels:

Eerder is door omwonenden met de gemeente gesproken over het eventueel voortzetten van de aarden 'wal' zoals deze nu tussen de Bussels en het park ligt. Punt 4.4.1a in de regels maakt dit echter onmogelijk aangezien het hier gaat om het (deels) ophogen van het terrein.

2.1.b Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' opgenomen om mogelijke archeologische waarden te behouden of te beschermen. Deze bestemming is opgenomen voor die gronden waar nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Voor de gronden gelegen tussen de Bussels en het park is al archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek zijn de betreffende gronden vrijgegeven voor wat betreft het aspect archeologie. Voor deze gronden is dan ook niet de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' opgenomen. Omdat artikel 4.4.1.a geldt voor gronden waarvoor de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' is opgenomen, geldt dit artikel dus niet voor de betreffende gronden. Voor het aanleggen van een aarden wal op de locatie zijn dus geen nadere regels in het bestemmingsplan gesteld. Gelet hierop is er geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

2.2.a Zienswijze artikel 10.1 van de regels: Wijziging bouwvlak

Het bebouwingspercentage is al 90%. Een wijzigingsbevoegdheid van 10% ter vergroting van het bouwvlak is in de gegeven situatie onacceptabel hoog en moet 0% zijn.

2.2.b Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen met ruime afmetingen. Ook is in het plan een standaard wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Gelet op de grootte van het bouwvlak en de hiermee gewenste flexibiliteit is het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet noodzakelijk. Er zijn dan ook geen bezwaren om de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. De regel wordt verwijderd.

2.3.a. Zienswijze paragraaf 4.11 van de toelichting: Verkeer en parkeren, i.r.t. Parkeeronderzoek d.d. juli 2018

Reclamant bevestigt dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, maar vreest overlast voor omwonenden door bezoekers die aan de zijde van de Bussels gaan parkeren.

Reclamant vraagt welke garanties aan omwonenden worden gegeven om parkeeroverlast te voorkomen. Reclamant geeft als optie om de toegang te handhaven op de huidige locatie.

2.3.b. Reactie gemeente

Er is geen discussie over de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid. Om parkeeroverlast in de wijk te voorkomen heeft de gemeente, mede na consultatie van omwonenden, er bewust voor gekozen de ingang aan de oostzijde (parkzijde) te leggen. Door juist de ingang aan deze zijde te situeren wordt het gebruik van de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied, ter plaatse van de Repel, en aan de oostzijde van het plangebied, in de parkeergarages onder het Meiveld of de Meent zoveel mogelijk gestimuleerd. Dat de entree aan deze gerealiseerd moet worden is dan ook vastgelegd in de regels (artikel 3.4.1 onder b) van het bestemmingsplan. Zo is hier bepaald dat er geen hoofdentree mag komen aan de zijde van de Lijsterbesbeek en de Bussels.

Om het gebruik van de parkeerplaats aan De Repel zoveel mogelijk te stimuleren is ook bij de aanbesteding voor de realisatie van het zwembad bepaald dat de ingang aan de oostzijde moet worden gerealiseerd, waarbij de ontwikkelaars eveneens rekening moeten houden met de looproute van bezoekers vanaf parkeerplaats De Repel.

Op deze wijze wordt getracht eventuele overlast door parkeren aan de zuidzijde van het zwembad, waar nu al vergunningshouders parkeren van toepassing is, zoveel mogelijk te voorkomen. Dat neemt niet weg dat in de praktijk kan blijken dat er toch aan deze zijde van het zwembad geparkeerd wordt. De gemeente zal bij vermeende overlast in gesprek treden met belanghebbenden en bekijken of en welke maatregelen genomen moeten worden om deze overlast te beperken. Zo zullen in de periode dat het nieuwe zwembad in gebruik wordt genomen en het oude zwembad wordt gesloopt extra tijdelijke passende maatregelen worden genomen om de overlast te beperken.

De looproute van bezoekers naar de Repel is dan immers mogelijk minder logisch, waardoor de druk op de parkeerplaatsen aan de Bussels hoger wordt.

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

2.4.a. Zienswijze verbeelding: Hoogte bebouwing

De maximale bebouwingshoogte is 11 meter. Dit is 2,5 tot 3 meter hoger dan de huidige hoogte van het zwembad en de sporthal. Daarnaast heeft de gemeente ook nog eens een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waarmee 10% kan worden afgeweken van voorgeschreven maten. Reclamant stelt voor de maximale bouwhoogte terug te brengen tot 10 m. Met de vrijstelling van 10% is er dan nog altijd het nodige mogelijk in de ontwikkeling.

Reclamant geeft aan dat installaties opgenomen moeten worden binnen in de bebouwing en zonnepanelen moeten worden geïntegreerd in het ontwerp.

2.4.b Reactie gemeente

De maximale bouwhoogte van 11 meter komt uit de bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan voor de school, en is als zodanig overgenomen. Er is echter geen bezwaar tegen het verlagen van de maximale bouwhoogte tot een hoogte van 10 meter. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

Het bestemmingsplan regelt dat bij het meten van de bouwhoogte schoorstenen, antennes en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen buiten beschouwing blijven. Dit is opgenomen omdat dit bouwdelen zijn, die qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan de bouwmassa. Wanneer installaties vanwege hun afmetingen niet ondergeschikt zijn, moeten ze meegerekend worden in de bouwhoogte. Te denken valt daarbij aan luchtbehandelingskasten. Op deze wijze wordt voorkomen dat installaties een te grote invloed krijgen op het uiterlijk van het bouwwerk. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet te worden aangepast.

Om er voor te zorgen dat installaties niet te beeldbepalend zijn en goed wordt geïntegreerd in het bouwwerk, is in het Programma van Eisen voor de bouw van het zwembad opgenomen dat als het noodzakelijk is om toch installaties op het dak of in de gevel te plaatsen, dat deze dan uit het zicht en geïntegreerd met de architectuur van het gebouw geplaatst moeten worden.

2.5 Conclusie

De zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan:

- de algemene wijzigingsregel zoals geregeld in artikel 10 wordt geschrapt;
- de maximale bouwhoogte wordt aangepast van 11 meter naar 10 meter;
- in de toelichting wordt in de paragraaf over het parkeren nader ingegaan op de mogelijk te nemen maatregelen bij (tijdelijke) vermeende parkeeroverlast in de aangrenzende woonstraten.