



EINDHOVEN

VERZONDEN 15 MAART 2017

gemeente Eindhoven
Raadsnummer 17R 7180
Inboeknummer 17bst00330 / 2121346
B&W beslisdatum 14 maart 2017
Dossiernummer 17.11.651

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan I Stratum buiten de Ring (Aalsterweg 241)

Inleiding

De eigenaar van het landgoed Kortonjo aan de Aalsterweg 241 is voornemens de driehoekige kavel van circa 4.000 m² voor een klein gedeelte te transformeren. Op dit moment staat er een vrijstaande villa (rijksmonument) met een landschappelijk ogende hovenierstuin op de locatie en een villa die er onderkomen uitziet en geen cultuurhistorische waarden heeft.

De nieuwe ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een bostuin met vier woningen in een bossfeer, genaamd de houtwallentuin. Hiervoor zal de bestaande villa gesloopt worden. De nieuwe woningen zullen zodanig geplaatst worden dat men geen direct zicht heeft op de woningen aan de Floralaan West.

Betrokkene heeft in het kader van de samenspraak omwonenden bij brief van zijn plannen op de hoogte gesteld en hen in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voornemen. Twee personen hebben desgevraagd de plannen ingezien. Er zijn geen samenspraakreacties ontvangen.

Trefpunt Groen Eindhoven en de Henri van Abbestichting hebben ingestemd met deze transformatie. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 29 september gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn was het voor een ieder mogelijk om zienswijzen tegen het ontwerp kenbaar te maken. Van deze gelegenheid hebben drie bewoners, wiens percelen grenzen aan de betreffende locatie, zienswijzen kenbaar gemaakt.

Deze zienswijzen zijn ongegrond.

De initiatiefnemer heeft, alhoewel hier geen stedenbouwkundige noodzaak toe aanwezig was, besloten deels tegemoet te kunnen komen aan de zienswijzen van de bewoners van de Floralaan West door een bouwvlak enigszins te verkleinen en te versmallen waardoor de afstand tot de perceelgrens wordt vergroot.

■ Wettelijke taak

Vaststelling bestemmingsplan is taak gemeenteraad

Doelstelling

Het bestemmingsplan beoogt een juridische basis te creëren voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouw van 4 woningen.



Voorstel

- 1 reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen van *de drie bewoners van de Floralaan West* overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in de verbeelding aan te brengen:
het meest oostelijk gelegen bouwvlak aan de west- en oostzijde te verkleinen en te versmallen.
- 4 het bestemmingsplan I Stratum buiten de Ring (Aalsterweg 241), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.0772.80241-0301.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 GBE versie maart 2017 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 6 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(niet) ontvankelijk worden verklaard*
Van 29 september 2016 tot en met 9 november 2016 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*
In de zienswijzennota is inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen van de drie bewoners Floralaan West en deze zienswijzen zijn voorzien van onze reactie en ongegrond.
- 3 *De raad dient een aantal ambtshalve wijzigingen vast te stellen*
De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de afstand van het bouwvlak dat het dichtst bij de woningen aan de Floralaan West ligt vergroot en versmald kan worden. Deze wijzigingen dient verwerkt te worden op de verbeelding.
- 4 *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.0772.80241-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

5 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 casu is er een anterieure overeenkomst afgesloten.

6 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 voor het bestemmingsplan worden verhaald via leges en/of een anterieure overeenkomst. Leges worden na afloop van het vergunningentraject geïnd. Tot die tijd worden deze kosten voorgefinancierd binnen de daartoe beschikbare middelen van de sector RE.

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 gewijzigde vaststelling bestemmingsplan I Stratum buiten de Ring (Aalsterweg 241)
- Ingekomen zienswijzen
- Brief ontwikkelaar
- Nota van zienswijzen, inclusief ambtshalve wijziging

- De bijlagen worden meegestuurd
- De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit 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 14 maart 2017;

gelet op de behandeling in Meningsvormende Vergadering van 9 mei 2017;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan I Stratum buiten de Ring (Aalsterweg 241), met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1° lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 29 september 2016 tot en met woensdag 9 november 2016 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van drie bewoners van de Floralaan West op schrift gestelde zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 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 deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijziging ten aanzien van de verbeelding, regels en toelichting onderschrijft;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen van de drie bewoners van de Floralaan West overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in de verbeelding aan te brengen:
het meest oostelijk gelegen bouwvlak aan de west- en oostzijde te verkleinen en te versmallen.
- 4 het bestemmingsplan I Stratum buiten de Ring (Aalsterweg 241), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80241-0301.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 GBE versie maart 2017 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;



- 6 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 16 mei 2016.

J. Verheugt, griffier



Zienswijzennota gewijzigde vaststelling bestemmingsplan I Stratum buiten de Ring (Aalsterweg 241)

Inleiding

Het bestemmingsplan VI Stratum buiten de Ring 2004 (Aalsterweg 241) maakt de bouw van vier woningen mogelijk op een gedeelte van het landgoed Kortonjo aan de Aalsterweg. Deze 4 woningen komen in de plaats van een te slopen woning.

Nu inmiddels een algehele herziening van het bestemmingsplan voor dit gedeelte van Stratum buiten de Ring is vastgesteld kan de huidige naam van dit bestemmingsplan verwarring oproepen zodat de naam is veranderd in bestemmingsplan **I Stratum buiten de Ring (Aalsterweg 241)**.

De ontwikkelaar heeft aan direct omwonenden de plannen kenbaar gemaakt waarbij de mogelijkheid werd geboden om nadere informatie over de beoogde ontwikkeling (bouwplan) te krijgen. Hiervan is gebruik gemaakt door twee omwonenden. Na het inzien van de beoogde invulling heeft dit niet geleid tot een reactie.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende de periode 29 september 2016 tot en met 9 november 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het voor een ieder mogelijk om zienswijzen kenbaar te maken.

Van deze gelegenheid hebben drie bewoners van de Floralaan West, de achterburen, zienswijzen kenbaar gemaakt.

Deze drie zienswijzen zijn tijdig ingediend zodat deze ontvankelijk zijn.

De zienswijzen zijn inhoudelijk nagenoeg eensluidend zodat in algemene zin op de meest uitgebreide zienswijzen wordt ingegaan.

In deze zienswijzennota zijn i.v.m. privacyaspecten de huisnummers weggelaten. Uw raad heeft kennis genomen van de zienswijzenbrieven zodat voor uw raad duidelijk is welke reclamant welke zienswijzen kenbaar heeft gemaakt.

Zienswijze 1

Zienswijze

1. Reclamanten koesteren de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in een kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Verontrustend is dat in het gehele plan bijna niets vermeld wordt aangaande impact/gevolgen voor omwonenden. In de toelichting is aangegeven dat alleen de bewoner van de Floralaan West 356 bezwaar heeft aangetekend, bijzonder en niet correct daar nummer 356 niet bestaat op de Floralaan. Reclamanten, bewoners van Floralaan West, hebben ook bezwaar gemaakt maar konden deze niet indienen omdat men aangaf dat er nog geen bestemmingsplan klaar was. Dit is hen, aldus reclamanten, telefonisch medegedeeld. Reclamanten hebben in 2006 het pand op de Floralaan West gekocht. Naast de karakteristieke elementen van een jaren 50 huis waren de aanwezigheid van een



diepe tuin, veel groen, vrij zicht op groenvoorziening (geen zichtbare achterburen) en een zeer rustige woonplek met maar 3 burens (twee aan iedere zijkant en een achterbuur) de redenen waarom wij toen besloten hebben deze woning te kopen. Daarnaast hebben reclamanten toen navraag gedaan over het bestemmingsplan waarbij hen werd aangegeven dat het landgoed altijd in de huidige staat behouden zou blijven als uniek object binnen de stad Eindhoven. Reclamanten vinden het zeer verontrustend dat het bestemmingsplan spreekt over dat "de nieuwe woningen zodanig geplaatst zullen worden dat men geen zicht heeft op de aangrenzende bouwwerken". Als de scheidslijn minder dan twee meter is tussen de grens-afscheiding en de nieuwe woning is dat een zeer vreemde conclusie, in het plan zitten de nieuwe bewoners als burens op elkaars lip.

Reactie

1. In aanvulling op hetgeen onder de **Inleiding** over samenspraak is opgemerkt constateren wij dat reclamanten inmiddels een andere mening zijn toegedaan en zienswijzen kenbaar hebben gemaakt.
Het is een recht van een ieder om gebruik te maken van de rechtsbeschermingsmiddelen die de wetgever heeft vastgesteld.
Reclamanten hebben zich, voordat ze tot aankoop en verbouw van de woning zijn overgegaan, goed laten informeren over het geldende bestemmingsplan.
Het is al decennia vaste jurisprudentie dat aan een bestaande situatie geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Wanneer het voornemen bestaat om de bestaande situatie, zoals thans het geval is, te wijzigen zal daar de procedure moeten worden doorlopen die de wetgever voorschrijft. In dit geval de herziening van het bestemmingsplan. Onderdeel van de herziening is de zienswijzenprocedure. In deze zienswijzenprocedure worden de in het geding zijnde belangen door de gemeenteraad op een zorgvuldige wijze gewogen en wordt vervolgens een besluit genomen over de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de zienswijzen.



Zienswijze

2. Reclamanten twijfelen aan de verrichte onderzoeken over onder ander Flora en fauna. Reclamanten wonen nu 10 jaar op de Floralaan West en hoewel het plan alleen maar aangeeft kennis te hebben van de aanwezigheid van vleermuizen zijn er ook veel uilen, spechten, salamanders, padden, egels, eekhoorns etc. Waarom wordt hier geen melding van gemaakt? De zorg van reclamanten is dat deze door de bouwwerkzaamheden geheel zullen worden verjaagd.

Reactie

2. Het is juist dat het Flora – en faunaonderzoek gebreken vertoonde. De ontwikkelaar heeft om die reden het onderzoek opnieuw laten uitvoeren. Met name voor wat betreft de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen was de rapportage onvoldoende. Tevens heeft nogmaals een veldonderzoek plaatsgevonden en zijn de bevindingen gerapporteerd in het nieuwe onderzoek.
Het doel van de Flora- en faunawet, thans de Wet natuurbescherming, is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten een negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. De vraag is concreet aan de orde of het voortbestaan van de in het wild levende planten- en diersoorten gevaar loopt. Het hernieuwde onderzoek komt tot de conclusie dat dit niet het geval is. Dit nieuwe Flora- en faunaonderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het ligt niet in de rede, er zijn daar geen aanwijzingen voor gevonden, dat er in het te slopen gebouw vleermuizen aanwezig zijn. De ontwikkelaar is ook begaan met het in stand houden van de natuur en heeft om die reden, zonder hiertoe verplicht te zijn, een aantal vleermuiskasten aangebracht aan diverse grote bomen. Onderstaand een tweetal foto's van de vleermuiskasten die inmiddels geplaatst zijn.



Zienswijze

3. Het nieuwe plan geeft aan dat per huis wordt voorzien in 2,4 parkeerplaatsen met tevens (per huis) de mogelijkheid voor 2 bezoekers-plaatsen. In het slechtste geval zou dat 17,6 parkeerplaatsen zijn waarbij er nu maar 1 is!



Er wordt gesproken van "ruime opzet ook voldoende ruimte voor.." terwijl er op dit kavel nu maar 1 auto staat en straks minimaal 6 zien wij niet in hoe men van "ruime opzet" kan spreken. Het is reëel aan te nemen dat wij daar veel overlast van zullen ondervinden aangezien de weg naar de huizen is gesitueerd langs onze erfgronden.

Reactie

3. Op basis van de parkeernormen (bijl. 1 bij de regels van het bestemmingsplan) dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan geeft niet aan waar deze parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet dit inzichtelijk worden gemaakt.

De verkeerssituatie verandert ontegenzeggelijk. Maar het aantal verkeersbewegingen dat deze 4 woningen zal genereren is zodanig laag dat niet gesproken kan worden van overlast naar de woningen aan de Floralaan west.

Zienswijze

4. Er wordt gesproken van houtwallen! Hoe groot zijn deze? Om groenvoorziening zo intact mogelijk te houden zou een hoge en brede (groen blijvende) afwisselende haag, van minimaal 3 meter breed, ervoor zorgdragen dat een deel van de vrijheid van reclamanten worden gehandhaafd. Verontrustend is ook de vrijblijvendheid aangaande kapvergunning dan wel afweging voor compensatie. Vervangen van volwassen bomen kan niet en reclamanten zijn benieuwd wat compensatie inhoudt en wie dit controleert. In het bestemmingsplan spreekt men van het belang van wonen in groen en in alle rust. Reclamanten zien in dit plan tot nu toe alleen maar kenmerken die dit tegen spreken.

Voor ons zal die voor een groot deel verdwijnen indien dit plan wordt gehonoreerd.

Reactie

4. De ontwikkelaar beoogt een goed woon- en leefklimaat te realiseren voor de toekomstige bewoners. Daartoe behoort ook de wijze waarop de erfafscheiding tussen de vier te realiseren woningen en de bestaande woningen aan de Floralaan West wordt gerealiseerd.

De ontwikkelaar heeft in de brief van 6 februari 2017 (bijlage 1) aangegeven dat de ontwikkelaar bereid is om met de burens te overleggen over een geschikte erfafscheiding.

Tevens heeft de ontwikkelaar in deze brief aangegeven, overigens onverplicht, dat de grens van het bouwvlak van de woning, direct grenzend aan de achtertuin van de woning Floralaan West, kan worden vergroot van 4,5 meter naar 5 meter. Tevens is dit meest zuidelijk bouwvlak, eveneens onverplicht, versmald van 10 naar 9 meter. Er heeft een Bomeneffectanalyse plaatsgevonden van de bomen die niet gehandhaafd kunnen worden (par. 3.8.2 en 3.8.3 toelichting bestemmingsplan). Indien er bomen gekapt moeten worden zal bij de kapvergunning de voorwaarde worden opgenomen dat de waarde van de te kappen bomen gecompenseerd dient te worden.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een bestemmingsplan die de toets aan "een goede ruimtelijke ordening" ruimschoots kan doorstaan.



Zienswijze

5. Inzake de leefbaarheid en geluidsnormen merken reclamanten het volgende op. Op dit moment staat er 1 huis op het kavel. De toekomst voorziet in 4 woonhuizen. Waarom wordt niet ingegaan op het feit dat we in plaats van 1 gezin 4 gezinnen (en bezoekers) als achterburen krijgen. Dit zal zeker bijdragen in meer geluidshinder en -overlast voor reclamanten als omwonenden.
- In het gehele bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de effecten voor reclamanten als omwonenden.
- Voor reclamanten zal de vrijheid, groenbeleving en rust drastisch verminderen. Dit betekent zoals geconsulteerde makelaars hebben aangegeven een waardevermindering van minimaal 10% voor woning van reclamanten indien zij het huis in de toekomst zouden willen verkopen.

Reactie

5. Niet ter discussie staat dat de situatie voor reclamanten zal veranderen door de komst van de 4 woningen op het landgoed.
- De vraag is aan de orde of de komst van vier extra woningen zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon – en leefklimaat van de woning van reclamanten.
- Wij zijn van mening dat er van een dergelijke situatie geen sprake is.
- Daarbij komt dat de maximale bebouwingshoogte van 4,5 meter de bouw van een woning in twee bouwlagen niet mogelijk maakt; de minimale stahoogte (Bouwbesluit) van een bouwlaag is 2,6 m'.
- Zicht uit de geprojecteerde woningen in de woning en/of perceel van reclamant zal niet mogelijk zijn, mede gezien het gegeven dat de ontwikkelaar de bereidheid heeft uitgesproken om met de bewoners van de woningen aan de Floralaan West afspraken te willen maken over de vorm en hoogte van de erfafscheidingen. Hierbij merken wij op de een gebouwde erfafscheiding een maximale hoogte van 2 meter mag hebben.
- Indien reclamanten van mening zijn dat de beoogde bebouwing van 4 woningen leidt tot planschade kan, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, bij ons college een planschadeclaim worden ingediend.

Zienswijze 2

Zienswijze

Reclamanten hebben hun huis aangekocht in december 2013 door de combinatie ligging t.o.v. centrum en het bosrijke uitzicht. Alvorens over gegaan te zijn tot aankoop hebben reclamanten inlichtingen ingewonnen in de buurt (alle burens waren het er over eens dat er niets gebouwd zou gaan worden. Ze hebben wel aangegeven dat er altijd plannen waren maar nooit iets doorgezet wordt). Navraag bij gemeente Eindhoven bleek er gezien het bestemmingsplan ook geen enkele reden om aan te nemen dat er gebouwd zou mogen worden. Raadpleging van de landelijke registers leverde ook nog op dat het om archeologisch belangrijke grond gaat dus er was voor reclamanten geen bezwaar meer het pand aan te kopen.

Met een architect hebben reclamanten een verbouwing gerealiseerd waarin al hun spaargeld is gestoken (€ 250.000) en waarbij de architect zich volledig gericht heeft op de begane grond en de eerste verdieping op het uitzicht aan de achterzijde, grenzend



aan het perceel Aalsterweg 241. Daarnaast hebben reclamanten een tuinarchitect in de arm genomen en ook hij heeft zich volledig gefocust op de achterzijde van de tuin met de aanleg van terrassen en is de garage aan de voorkant op het perceel uitgebouwd om optimaal gebruik te maken van het uitzicht en rust (kosten 80.000).

Na een gesprek met hun makelaar blijkt nu dat de waarde van hun pand behoorlijk zal dalen als het zicht (geheel of gedeeltelijk) zal verdwijnen door het nieuw te ontwikkelen perceel Aalsterweg 241.

Qua woongenot spreekt het voor zich, bijvoorbeeld hun woonkamer, volledig glas aan de achterzijde wordt onbruikbaar als aan de achterzijde huizen of een tuin gerealiseerd wordt om nog maar niet te spreken van de bouwperiode.

Reclamanten willen ook graag inhaken op het stukje 'quickscan natuur'. Als er iemand een avond bij hen in de tuin komt zitten zal het al snel duidelijk zijn dat er zeker vleermuizen aanwezig zijn (wat u in uw beschrijving in twijfel trekt), ze vliegen de hele avond rond. Verder zijn er legio eekhoorns, spechten en recht achter ons heeft zich vorig jaar een uiltje genesteld dus die quickscan is letterlijk een quickscan zonder inachtneming van nachtdieren die met een quickscan niet waar te nemen zijn.

Reclamanten begrijpen dat de heer Van den Enden iets wil doen met het, naar zijn zeggen, niet te verhuren pand aan de Aalsterweg 241 en willen dan ook niet het plan volledig afwijzen, zoals eerder gezegd de plannen voor de huizen zijn mooi en passend. In de omgeving maar als bewoner aangrenzend aan het perceel zal het veel overlast en waardevermindering van hun woning opleveren dus reclamanten kunnen niet anders dan bezwaar aantekenen.

De visie van reclamanten is dat het 4^e huis anders geplaatst wordt op het perceel (het komt te dicht tegen de achter zijde van enkele huizen te liggen) of komt te vervallen. Daarnaast is ook te zien op de tekeningen dat er een oprijlaan naar de te bouwen huizen komt die dicht langs de achterzijde van de bestaande woningen aan de Floralaan West gaat lopen met alle overlast van dien. Een groenstrook tussen de tuinen van de Floralaan West en Aalsterweg 241 die de nieuwe oprijlaan aan het oog onttrekt en voor enige geluiddemping zorgt zou een oplossing kunnen zijn. Die groenstrook indien hoog genoeg lost ook het probleem van het uitzicht voor de aangrenzende huizen gedeeltelijk op. Reclamanten hebben het niet over een coniferen haag van 1 meter maar een diverse in het landschap passende groenstrook met een hoogte waar niet overheen te kijken is. Reclamanten hebben aangeboden een stuk van het land achter hun huis te kopen (van ons perceel 306 tot aan de perceel grens van het landgoed van de heer Van den Enden en het intact te laten).

Reclamanten nodigen u uit om zelf een kijkje te komen nemen op de Floralaan West 306 zodat u een beeld krijgt bij het bovenstaande en de impact van de ontwikkeling Aalsterweg 241 op de huizen aan de Floralaan West. Ook de ontwikkelaar van het perceel Aalsterweg 241 is van harte welkom.

Reactie

Inzake deze zienswijzen verwijzen wij naar onze reactie op de eerste zienswijze.



Zienswijze 3

Zienswijze

Als geboren en getogen Eindhovenaren hebben reclamanten in 2003 hun huis gekocht aan de Floralaan West. Een prachtig jaren 30 huis met een diepe tuin met bomen. Veel groenvoorziening in de omgeving tot een niveau dat er zelfs geen zicht was op de achterburen. En zeer bijzonder in de stad: eekhoorns, spechten, egels, salamanders, uilen en vleermuizen.

Het zal u niet verbazen dat deze elementen voor hen ons doorslaggevend waren om hun huis te kopen. Reclamanten hebben destijds ook navraag gedaan over het bestemmingsplan, waarbij hen werd aangegeven dat het landgoed altijd in de huidige staat behouden zou blijven als uniek object binnen de stad Eindhoven.

In het plan voor de herontwikkeling van het landgoed Kortonjo aan de Aalsterweg 241 wordt met geen letter gesproken over de gevolgen van het plan voor de omwonenden. Reclamanten vinden het zeer verontrustend dat het bestemmingsplan spreekt over dat "de nieuwe woningen zodanig geplaatst zullen worden dat men geen zicht heeft op de aangrenzende bouwwerken" ? Aangezien de scheidslijn minder dan twee meter is tussen onze grensafscheiding en de nieuwe woning, is dat feitelijk onjuist.

Voorts vermeldt U dat alleen de bewoner van de Floralaan West 356 bezwaar heeft aangetekend. Dit huis bestaat niet! Reclamanten kunnen u verzekeren dat ook zij bezwaar hebben gemaakt. Er werd hen echter telefonisch medegedeeld dat zij dit bezwaar nog niet konden indienen, aangezien er nog geen bestemmingsplan was.

Tevens twijfelen reclamanten aan de grondigheid van de verrichte onderzoeken:

Leefbaarheid / geluidsnormen

In plaats van de huidige woning spreekt het plan over 4 te bouwen woonhuizen. Nergens in het plan wordt genoemd dat dit zal leiden tot meer geluidshinder en -overlast voor omwonenden. In hun ogen is dat een serieuze omissie in het onderzoek.

Flora/Fauna

Het plan noemt de aanwezigheid van vleermuizen. Op basis van 13 jaar ervaring kunnen reclamanten verzekeren dat de fauna aanzienlijk omvangrijker is: uilen, spechten, salamanders, padden, egels, eekhoorns etc. Hiervan wordt geen enkele melding gemaakt. Bovendien zijn reclamanten bezorgd dat de bouwwerkzaamheden grote impact zullen hebben op de aanwezigheid van deze dieren.

Groen

De vrijblijvendheid ten aanzien van de kapvergunning dan wel afweging voor compensatie is voor reclamanten verontrustend. Er staan vele zeer oude bomen die niet vervangbaar zijn. Wie gaat toezien op de controle hiervan?

Het bestemmingsplan benadrukt het belang van wonen in groen en in alle rust. Dit plan leidt in vele opzichten tot het omgekeerde. Voor reclamanten zal die voor een groot deel verdwijnen indien dit plan wordt gehonoreerd.

Er wordt gesproken van houtwallen, maar locatie en omvang hiervan is onduidelijk. Om de groenvoorziening zo veel mogelijk intact te houden, zou een hoge en brede (groen blijvende) afwisselende haag, van minimaal 3 meter breed, ervoor zorgdragen dat een deel van hun vrijheid wordt gehandhaafd.



Parkeren

Het nieuwe plan geeft aan per huis te voorzien in 2,4 parkeerplaatsen met tevens (per huis) de mogelijkheid voor 2 bezoekers plaatsen. In het slechtste geval zou dat 17,6 parkeerplaatsen zijn waarbij er nu maar 1 is!! Men spreekt van "ruime opzet ook voldoende ruimte voor.." terwijl er op dit kavel nu maar 1 auto staat en straks minimaal 6 zien reclamanten niet in hoe men van "ruime opzet" kan spreken.

Het is reëel aan te nemen dat reclamanten daar veel overlast van zullen ondervinden aangezien de weg naar de huizen is gesitueerd langs hun erfgronden.

Reactie

Wij verwijzen voor wat betreft deze zienswijzen naar onze reactie onder zienswijze 1.

Conclusie:

- De zienswijzen ontvankelijk te verklaren
- De zienswijzen ongegrond te verklaren
- Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.