

tot vaststelling bestemmingsplan “Tongelre binnen de Ring Raadsvoorstel (Tongelresestraat 146-150)”

Inleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het initiatief van Woonbedrijf om het voormalige schoolgebouw De Laak en het bestaande buurtcentrum De Ronde om te vormen tot 54 appartementen in de sociale huur, met daarbij een ontmoetingsruimte ter vervanging van De Ronde. Wanneer in de toekomst blijkt dat er geen behoefte is aan de ontmoetingsruimte, is er in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om deze ‘in te wisselen’ tegen 3 appartementen. Het totaal aantal appartementen komt dan op 57. Uit het Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 blijkt dat er een grote behoefte is aan sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling is dus in lijn met het Woonprogramma.

Samenspraak

Eind mei 2021 is er een uitnodiging voor een digitale informatieavond en deelname aan de omgevingsdialoog rondgestuurd naar een groot aantal adressen rondom het plangebied.

Met degenen die hebben gereageerd, is een extra overlegmoment ingepland. In verband met het Coronavirus en de daarmee verband houdende maatregelen is ervoor gekozen de omgevingsdialoog te voeren aan de hand van 1-op-1 ‘keukentafelgesprekken’ met omwonenden en een overleg met de klankbordgroep. De gesprekken hebben plaatsgevonden in juni, juli en augustus 2021.

Er is daarnaast door de initiatiefnemer overlegd met de Henri van Abbestichting, Trefpunt Groen en de Stichting Wederopbouw Eindhoven. Uit het overleg met Trefpunt Groen is een aantal opmerkingen naar voren gekomen. Het plan is nader uitgewerkt en in het kader van het vooroverleg dat wij als gemeente met het Trefpunt Groen hebben gevoerd, hebben zij aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan zoals het is voorgelegd.

Het plan gaf voor de Henri van Abbestichting en de Stichting Wederopbouw Eindhoven geen aanleiding om te reageren. Dit standpunt hebben zij herhaald in het gemeentelijke vooroverleg.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 16 juni 2022 tot en met woensdag 27 juli 2022. Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. In de Nota



van Zienswijzen zijn deze voorzien van een beantwoording. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Omdat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen vóór 31 december 2022, is de Omgevingswet hierop niet van toepassing.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

De doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch kader voor het realiseren van 54 appartementen in de sociale huur en ontmoetingsruimte ter vervanging van het bestaande buurthuis De Ronde, waarbij de mogelijkheid bestaat om deze ruimte te benutten voor het realiseren van 3 extra appartementen in de sociale huur op het moment dat blijkt dat er geen behoefte (meer) bestaat aan de ontmoetingsruimte.

Voorstel

- 1 Reclamanten 1 en 2 in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijze van reclamant 3 niet-ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen van reclamanten 1 en 2 overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan "Tongelre buiten de Ring Tongelresestraat 146-150" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80411-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Argumenten

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

Van 16 juni tot en met 27 juli 2022 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. De zienswijzen 1 en 2 zijn binnen de termijn ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk. Zienswijze 3 is buiten de gestelde termijn ontvangen. Daarom is deze zienswijze niet-ontvankelijk. Volledigheidshalve is zienswijze 3 ambtshalve toch van een beantwoording voorzien. Voor de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het immers niet meer vereist dat eerst een zienswijze is ingediend.

2 De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard

Reclamant 1 richt de zienswijze (mede) op het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder. Zij gaat er echter aan voorbij dat deze hogere waarden er niet toe leiden dat er meer verkeer wordt toegestaan op de wegen rond het plangebied. De hogere waarde wordt voor nieuwe woningen verleend om de nieuwe bewoners te beschermen tegen het geluid van de bestaande weg.

Doordat er een hogere waarde wordt vastgesteld, gelden er eisen aan de geluidisolatie van de nieuwe woningen, waardoor het binnen de nieuwe woningen stil genoeg blijft.

Reclamant 2 richt de zienswijze op de aspecten privacy, geluid, bezonning, de realisatie van groen en de mogelijkheden van bebouwing in relatie tot de achtergevelrooilijn. Doordat het bouwvlak van de toekomstige bebouwing op grotere afstand komt te liggen en deze niet hoger wordt dan de bestaande bebouwing, ontstaan geen onevenredig nadelige effecten. Woonbedrijf is bereid om met reclamant in overleg te gaan over de specifieke invulling van de groene inpassing. In de zienswijze is specifiek verzocht om winterharde groene aanplant. Daar zal het gesprek over gevoerd worden.

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

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link

https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772_80411-0301

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

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

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst afgesloten, met daarin de afspraken die zijn gemaakt over bijvoorbeeld het te realiseren woonprogramma. De kosten zijn door het afsluiten van de anterieure overeenkomst op andere wijze verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

**Kantttekeningen**

Er zijn geen kantttekeningen.

Financiële consequenties

De Grexwet is van toepassing. Door middel van een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengt, verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeentebblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan fysiek beschikbaar zijn bij het Inwonersplein en digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is aangegeven 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
- Ingekomen zienswijzen
- Nota van zienswijzen



- 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.

tot vaststelling bestemmingsplan “Tongelre binnen de Ring Raadsvoorstel (Tongelresestraat 146-150)”

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2022;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 6 december 2022;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 13 december 2022;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan "Tongelre binnen de Ring (Tongelresestraat 146-150)", met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 16 juni 2022 tot en met woensdag 27 juli 2022 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van drie indieners een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijzen 1 en 2 binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat zienswijze 3 buiten de gestelde termijn is ontvangen en indiener derhalve niet-ontvankelijk kan worden verklaard;
- dat zienswijze 3 volledigheidshalve toch van een ambtshalve beantwoording is voorzien;
- 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 wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, regels en toelichting onderschrijft;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;
- de Crisis- en herstelwet is van toepassing;



besluit:

- 1 reclamanten 1 en 2 in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren en reclamant 3 in zijn zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen 1 en 2 overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 het bestemmingsplan "Tongelre binnen de Ring (Tongelresestraat 146-150)" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80411-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2022.

J. Jongbloed, griffier.

Nota van zienswijzen

**Bestemmingsplan: Tongelre binnen de Ring
(Tongelresestraat 146-150)**

gemeente Eindhoven
RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening
september 2022

7131693

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Indiener zienswijze 1	4
2.2	Indiener zienswijze 2	4
2.3	Indiener zienswijze 3	8

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan “Tongelre binnen de Ring (Tongelresestraat 146-150)”.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het initiatief van Woonbedrijf om het voormalige schoolgebouw "De Laak" en het bestaande buurtcentrum De Ronde om te vormen tot 54 appartementen in de sociale huur. Daarnaast wordt er een ruimte gerealiseerd ter vervanging van het bestaande buurthuis. In het nieuwe gebouw komt tot slot een ruimte waarin de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Tevens zijn burgemeester en wethouders van plan om hogere waarden vast te stellen voor het gebied. Uit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied te hoog is. Volgens de Wet geluidhinder is het mogelijk om een besluit te nemen dat een hogere geluidbelasting toestaat.

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Tongelre binnen de Ring (Tongelresestraat 146-150)” en het ontwerp van het besluit tot vaststelling van hogere waarden hebben met ingang van donderdag 16 juni 2022 tot en met woensdag 27 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 15 juni 2022 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 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 zijn 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Tongelre binnen de Ring (Tongelresestraat 146-150)" zijn 3 zienswijzen ontvangen. Twee zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De derde zienswijze is buiten de termijn ontvangen en daarom niet-ontvankelijk. Volledigheidshalve is deze ambtshalve toch van een beantwoording voorzien.

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 bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog.

2.1 Indiener zienswijze 1

Algemeen

De zienswijze is ontvangen op 16 juni 2022. De zienswijze heeft betrekking op het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder en luidt als volgt:

1. De geluidshinder op de Tongelresestraat is door de hoeveelheid woon-werkverkeer al dermate hoog dat een hogere grenswaarde voor de bewoners ontoelaatbaar is.

Gemeentelijk standpunt

Een hogere waarde wordt niet verleend om meer verkeer op een weg toe te kunnen staan. De hogere waarde wordt voor nieuwe woningen verleend om de nieuwe bewoners te beschermen tegen het geluid van de reeds bestaande weg.

Doordat er een hogere waarde wordt vastgesteld, gelden er eisen aan de geluidisolatie van de nieuwe woningen, waardoor het binnen de nieuwe woningen stil genoeg blijft.

Doel van de hogere waarden is te voorkomen dat er nieuwe geluidgehinderden bijkomen.

Voor de bestaande woningen wordt geen hogere grenswaarde verleend en deze heeft ook geen betrekking op deze bestaande woningen.

Conclusie zienswijze

Wij achten de zienswijze ongegrond en deze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Indiener zienswijze 2

Algemeen

De zienswijze is ontvangen op 22 juli 2022. De zienswijze is verdeeld in een aantal onderdelen. Hierna volgt een opsomming van deze onderdelen.

1. Het plan maakt het mogelijk dat direct achter het perceel van indieners 6 appartementen worden gerealiseerd, verdeeld over 2 bouwlagen en met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Op de eerste verdieping komt een galerij die direct uitzicht biedt op het perceel van indieners. Zij verwachten overlast in de vorm van verminderde lichtinval, privacy en een onaanvaardbare toename van geluid.

2. Tussen het bouwvlak in het bestemmingsplan en het perceel van indieners liggen slechts enkele meters. Door de korte afstand zal de impact van het gebouw en het gebruik ervan volgens indieners enorm zijn.
3. De toegang naar de appartementen op de eerste verdieping wordt mogelijk gemaakt via een brede, open galerij. Deze kijkt recht uit op het perceel van indieners. Gezien de ligging van de galerij op het zuiden, verwachten indieners dat de nieuwe bewoners deze als balkon gaan gebruiken. Dit zal zorgen voor overlast. Indieners verzoeken om de maximale bouwhoogte aan te passen, zodat één bouwlaag kan worden gerealiseerd.
4. Artikel 2.5.21 van de Bouwverordening heeft betrekking op de toegelaten bouwhoogte in relatie tot de achtergevelrooilijn. Gelet op de beperkte afstand tussen de achtergevel van de woning van indieners en de geplande appartementen, wordt deze maximale bouwhoogte overschreden. Het bevreemdt indieners dat met het bepalen van de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan geen rekening wordt gehouden met de Bouwverordening.
5. Om inkijk te voorkómen is een afschermende groenstrook met bijvoorbeeld laurierbomen van zeker 5 meter nodig tussen het bouwvlak en het perceel van de indieners van de zienswijze. Van belang is dat de beplanting blad houdt in de winter. De indieners verzoeken om met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat de beplanting wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Daarnaast moet in de regels een verwijzing worden opgenomen naar een beplantingsplan dat wordt opgenomen in de bijlage bij de regels.
6. Het verzoek van de indieners is primair om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Secundair is het verzoek om in ieder geval rekening te houden met de zienswijze van de indieners.

Gemeentelijk standpunt

1. Privacy

De indieners van de zienswijze stellen dat er op korte afstand van hun woning gebouwd mag worden.

Op dit moment is er sprake van een maatschappelijke bestemming, waarbij de bebouwing ook binnen het aangeduide bouwvlak moet worden gerealiseerd.

Het bestaande bouwvlak voor de maatschappelijke voorziening ligt op een afstand van circa 3 meter van de bestemmingsgrens en de maximale bouwhoogte ter plaatse van de woning van de indieners van de zienswijze bedraagt 8 meter.

Op basis van het nieuwe bestemmingsplan moet de nieuwe bebouwing ook binnen het aangeduide bouwvlak worden gerealiseerd. De nieuwe woningen komen op een afstand van 6,1 meter van de grens van het bestemmingsvlak. De galerij op een afstand van 4,4 meter. In de huidige situatie ligt het bouwvlak binnen de maatschappelijke bestemming op een afstand van circa 2,6 meter. In de huidige situatie kan de bebouwing dus op kortere afstand van de bestemmingsgrens worden gerealiseerd. Aan de randen van het plangebied, tussen de bestaande en de nieuwe woningen, wordt voorzien in een groene inpassing. Daarom ligt het bouwvlak in de toekomstige situatie verder terug dan dat nu het geval is.

In het kader van de omgevingsdialoog is door de initiatiefnemers aangegeven dat zij zouden kijken naar een aanpassing in de uitvoering van de galerij, zodat aan die zijde een meer 'gesloten' karakter ontstaat. Op basis van het voorlopig

gevelontwerp creëert de initiatiefnemer groenschermen ter hoogte van de voordeuren. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat de bewoners van de nieuwe appartementen niet direct zicht hebben op de omliggende achtertuinen en bestaande woningen als zij de voordeur uit lopen. Het is echter niet mogelijk om de gehele galerij af te screenen omdat er lichtinval moet zijn in de slaapkamers die aan de galerij grenzen. Er is bewust voor gekozen om de 'leefruimte' (keuken, woonkamer) aan de andere zijde te plaatsen, zodat de meer intensief gebruikte ruimten niet aan de zijde van de bestaande woningen komen te liggen.

De verbeelding van het voorlopig gevelontwerp is ook getoond tijdens de informatieavond van 1 juli jl.

Er bestaan voorts geen normen waarop privacy getoetst kan worden. De vormgeving en oriëntatie van de bouwvlakken zijn echter zodanig gekozen dat inkijk tot een minimum wordt beperkt.

Er worden geen raamopeningen op minder dan 2,0 m¹ van de erfgrans geplaatst die inkijk in de woning kunnen veroorzaken en privacy kunnen schenden.

Niet wordt tegengesproken dat de privacy van indiener in enige mate wordt aangetast en het uitzicht verandert.

In de nieuwe situatie ontstaat immers in beperkte mate zicht op de woning en de tuin van indiener. Daarnaast is in de huidige situatie sprake van een leegstaand schoolgebouw, waar de toekomstige functie wonen wordt.

Het plangebied is een inbreidingslocatie waarbij ingezet is op het realiseren van een kwaliteitssprong, verdichting en veraangenaming van het gebied. Het plangebied transformeert van een schoolgebouw met een hoge mate van verstening en weinig groen in een hoogwaardig, stedelijk gebied met verblijfskwaliteit, waarbij de inrichting van het maaiveld zorgt voor vergroening. Dit bevordert een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor de omgeving. Verder is er krapte op de woningmarkt. In de gemeente bestaat een grote behoefte aan woningen. Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 54 appartementen in het sociale huursegment.

Gelet op de bestaande situatie en bovengenoemde argumenten vinden wij niet dat sprake is van een zodanige aantasting van de privacy en het uitzicht van indiener dat hieraan een doorslaggevend gewicht toegekend moet worden. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat geen recht op blijvend uitzicht bestaat. Bovendien is volgens vaste rechtspraak (o.a. *ECLI:NL:RVS:2017:469* en *ECLI:NL:RVS:2019:4081*), een zekere mate van inbreuk op de privacy en vermindering van het uitzicht inherent aan het wonen in een stad.

2. Geluidsoverlast

In een stedelijk gebied wordt meer omgevingsgeluid aanvaardbaar geacht dan in rustige woonwijken. Daarnaast is een bestemmingsplan niet het instrument om gedrag te reguleren. Daar staan andere wegen voor open.

Wanneer er daadwerkelijk geluidsoverlast optreedt, dan kunnen de indieners van de zienswijze hier melding van maken bij de gemeente en eigenaar Woonbedrijf.

3. Verminderde lichtinval

De gemeente Eindhoven kent beleidsregels voor bezonning. Tussen 21 maart en 21 september moet er sprake zijn van minimaal 2 uur zonlicht per dag in de woonkamer of op het balkon. De duur van de bezonning mag niet met meer dan 50 % verminderen ten opzichte van de huidige situatie.

In het kader van de omgevingsdialoog zijn meerdere bezonningsstudies uitgevoerd. Daaruit blijkt dat ter plekke van de woning van de indieners van de zienswijze de bezonning niet verslechtert. Dit komt door de ligging van de nieuwe bebouwing in verhouding tot de baan van de zon.

4. Toegelaten bouwhoogte in relatie tot de achtergevelrooilijn op basis van de Bouwverordening

De Woningwet geeft in artikel 8 een limitatieve opsomming van de onderwerpen die geregeld mogen worden in de gemeentelijke Bouwverordening:

1. De gemeenteraad stelt een bouwverordening vast, die uitsluitend de voorschriften, bedoeld in het tweede tot en met zesde lid, bevat.
2. De bouwverordening bevat voorschriften omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem.
3. De voorschriften, bedoeld in het tweede lid, hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken:
 - a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven,
 - b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, met uitzondering van bouwwerken die naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk waarvoor op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een dergelijke vergunning niet is vereist, en
 - c.
 - 1°. die de grond raken, of
 - 2°. ten aanzien waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.
4. De voorschriften, bedoeld in het tweede lid, hebben in elk geval betrekking op:
 - a. het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem;
 - b. aard en omvang van het onderzoek, en
 - c. inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.
5. De bouwverordening bevat tevens voorschriften omtrent de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. Zij kan bepalen dat er in plaats van een welstandscommissie een stadsbouwmeester wordt aangesteld, in welk geval de bouwverordening voorschriften bevat over de rol en de functie van de stadsbouwmeester. Voorts kan de bouwverordening nadere voorschriften bevatten omtrent de verslagen, bedoeld in artikel 12b, derde lid.
6. Bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat in de bouwverordening voorschriften worden gegeven omtrent andere onderwerpen dan die, genoemd in het tweede en vijfde lid.

De bestemmingsplannen bevatten de regels waaraan getoetst moet worden en de gemeente is verplicht om voor haar gehele grondgebied een

bestemmingsplan of beheersverordening vast te stellen. Voorheen maakte de Woningwet het in artikel 8 lid 5 mogelijk om aanvullende stedenbouwkundige bepalingen op te nemen in de Bouwverordening. Echter is dit artikellid komen te vervallen op 1 juli 2018 en is het alleen nog mogelijk om de hiervoor omschreven limitatieve opsomming aan onderwerpen te regelen in de Bouwverordening. Het door de indieners van de zienswijze aangehaalde artikel 2.5.21 bevat voorschriften die niet onder de limitatieve opsomming vallen, maar die geregeld worden in een bestemmingsplan.

In dit geval geldt daarom dat de indieners van de zienswijze geen beroep kunnen doen op de bepalingen van de Bouwverordening omdat er een bestemmingsplan ligt dat bebouwing mogelijk maakt. Weliswaar geen woonbebouwing, maar daarom wordt het plan ook gewijzigd. Zowel ter plaatse van hun eigen woningen als ter plaatse van de nieuwe woningen wordt gewerkt met een bouwblok waarbinnen de woonbebouwing is c.q. mag worden opgericht. Met de bepalingen uit de Bouwverordening hoeft, in tegenstelling tot wat de indieners van de zienswijze aangeven, geen rekening te worden gehouden.

5. Aanplant van groen

Een groenplan maakt onderdeel uit van de stukken. In dit plan is te zien dat zowel in het midden als aan de randen wordt voorzien in groen. Ook aan de gevels van de gebouwen wordt groen geplaatst.

De groene uitstraling aan de randen is een expliciet onderdeel van het plan. De initiatiefnemer gaat graag in overleg met de indiener van de zienswijze over de mogelijkheden voor de nadere invulling.

Conclusie zienswijze

Wij achten de zienswijze ongegrond. De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. De initiatiefnemer gaat naar aanleiding van de zienswijze in overleg met de indiener om de groene inpassing aan de rand van het plangebied te nader te bespreken.

2.3 Indiener zienswijze 3

Algemeen

De zienswijze is ontvangen op 2 augustus 2022 en daarmee buiten de termijn. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk. Voor de volledigheid is de zienswijze ambtshalve wel voorzien van een beantwoording.

De zienswijze is verdeeld in een aantal onderdelen. Hierna volgt een opsomming van deze onderdelen.

1. De hogere waarde voor geluidshinder wordt niet onderbouwd en het besluit ontbreekt. Van belang is dat een rustige woonwijk als zodanig kan blijven bestaan. Een verhoging van de grenswaarde geluidshinder moet daarmee niet in overeenstemming worden geacht.
2. In het plan is aangegeven dat er een parkeerbehoefte is van 50 auto's. Dat uitgangspunt lijkt indiener onjuist, nu ieder huishouden gemiddeld een auto heeft. De behoefte zou hiermee op 54 auto's komen.
3. Er wordt onterecht een afslag gehanteerd van 21 parkeerplaatsen, vanwege de inzet van 3 deelauto's. Deze aanname is niet realistisch omdat het project (met

name) gericht is op senioren. Senioren zijn niet de doelgroep van de deeleconomie, waarvan deelauto's deel uitmaken. De deeleconomie wordt met name omarmd door jongeren. Het is dus niet goed voorstelbaar dat de nieuwe bewoners wel gebruik zouden maken van deelauto's. De afslag zou dus op nihil moeten worden gesteld of in ieder geval veel lager.

4. Er wordt gesuggereerd dat het buurthuis niet tot extra parkeerbelasting zal leiden omdat de gebruikers al op het terrein wonen. Dat is een drogreden, nu zo'n buurthuis juist ook functioneert doordat vrienden en bekenden langskomen die ook willen parkeren. Dit is zeker het geval als het project inderdaad gericht is op de Turkse gemeenschap, zoals volgt uit de media. Deze gemeenschap is zeer hecht en dan is deze aanname niet als juist te beschouwen.
5. In het plan zal dus uitgegaan moeten worden van 54 parkeerplaatsen, althans een substantieel hoger aantal dan de 32 parkeerplaatsen waarin nu is voorzien. Gebeurt dat niet, dan zullen de omliggende buurten serieuze hinder ondervinden.

Gemeentelijk standpunt

1. Hogere grenswaarde

Zoals aangegeven bij de beantwoording van de eerste zienswijze, wordt een hogere waarde niet verleend om meer verkeer op een weg toe te kunnen staan. De hogere waarde wordt voor nieuwe woningen verleend om de nieuwe bewoners te beschermen tegen het geluid van de reeds bestaande weg. Doordat er een hogere waarde wordt vastgesteld, gelden er eisen aan de geluidisolatie van de nieuwe woningen, waardoor het binnen de nieuwe woningen stil genoeg blijft. Doel van de hogere waarden is te voorkomen dat er nieuwe geluidgehinderden bijkomen.

Voor de bestaande woningen wordt geen hogere grenswaarde verleend en deze heeft ook geen betrekking op deze bestaande woningen.

2. Parkeerbehoefte (ook punt 5)

De basis voor de berekening van de parkeerbehoefte zijn de normen uit de Nota Parkeernormen 2019. Op basis van dit beleid mogen er niet meer parkeerplekken gerealiseerd worden dan nodig. De ruimte in de stad is immers schaars. Er worden kengetallen gebruikt om tot een berekening te komen van het benodigde aantal parkeerplekken. De aanname van de indiener van de zienswijze dat ieder huishouden beschikt over tenminste één auto, kan niet worden gestaafd door de cijfers. De kengetallen die worden gehanteerd, zijn leidend bij de bepaling van de parkeerbehoefte die wordt vastgelegd in bestemmingsplannen. Zouden we dat niet doen, dan leidt dat tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

3. Inzet van deelauto's

Volgens de indiener van de zienswijze zijn senioren niet de doelgroep die gebruik maakt van deelauto's en mag daarom niet worden uitgegaan van de reductie van parkeerplekken die wordt behaald door het inzetten van 3 deelauto's.

Als gemeente Eindhoven hebben we onszelf een aantal doelen gesteld. Zo willen we naar een besparing van 2% energie in het verkeer per jaar en moeten we in 2040 energieneutraal zijn (Eindhoven op weg). We zien autodelen als

middel om de overkoepelende ambities te bereiken die we als stad hebben: investeren in een aantrekkelijk leefklimaat (schone lucht, meer ruimte voor groen en water), internationale verbindingen en bereikbaarheid en de klimaatdoelstellingen: -55% CO₂ in 2030, -95% in 2050 (Klimaatverordening 2016).

Op basis van de Nota Parkeernormen 2019 mag op het moment dat mobiliteit op een andere manier wordt georganiseerd, een reductie worden toegepast in het aantal parkeerplekken bij een nieuwe ontwikkeling. Er wordt gestreefd naar een groene en duurzame stad, waardoor het wenselijk is om minder ruimte wordt ingenomen voor parkeerplekken.

In de Nota Parkeernormen is een stappenplan opgenomen, dat moet worden toegepast bij ieder bestemmingsplan. Na het bepalen van de parkeerbehoefte aan de hand van kengetallen, moet onderzocht worden of er een reductie kan plaatsvinden. Deze kan bijvoorbeeld behaald worden door één of meerdere deelauto's in te zetten voor de toekomstige ontwikkeling. Daar is in dit geval voor gekozen, zodat minder parkeerplekken op eigen terrein nodig zijn en er meer ruimte ontstaat voor groene erfinrichting.

De leeftijd van degenen die gebruik gaan maken van de deelauto's speelt bij de bepaling van de behoefte geen rol. Dit is geen ruimtelijk relevant gegeven.

4. Behoefte aan parkeerplaatsen voor de interne ontmoetingsruimte (niet zijnde het buurthuis dat wordt vervangen)

In de berekeningen is uitgegaan van 54 woningen en 260 m² maatschappelijke functie voor het buurthuis (de vervanging voor het huidige buurthuis en dus losstaand van de ontmoetingsruimte voor de bewoners).

Voor de woningen is het bezoekersparkeren meegenomen. Wanneer er dus bezoekers komen die, samen met de bewoners, gebruik maken van de ontmoetingsruimte die bedoeld is voor de bewoners, dan wordt in die parkeerbehoefte voorzien. Voor het buurthuis wordt ook voorzien in parkeerplekken, dus die behoefte wordt ook ingevuld.

Conclusie zienswijze

Wij achten de zienswijze niet-ontvankelijk. Volledigheidshalve is deze toch van een beantwoording voorzien. De zienswijze kan niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen.