

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 23bst00733

Dossiernummer 23.24.451

B&W beslisdatum 13 juni 2023

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan IV Woensel buiten de Ring I 2017 (Gen. van Nijnattenstraat-Gen. Dibbetslaan)

Inleiding

Het plangebied bestaat uit 46 verouderde grondgebonden jaren '60 woningen. De woningen aan de Generaal Dibbetslaan zijn in 1930 gebouwd, de gestempelde wijkopbouw ten westen en noorden van deze woningen stamt uit 1970. De 46 verouderde grondgebonden ruime eengezinswoningen worden vervangen door 3 woongebouwen met in totaal 157 appartementen. Door de sloop van de grondgebonden woningen komt er ruimte vrij voor groen en parkeren. Het parkeren wordt op eenduidige wijze ingepast via instekers vanuit de Dibbetslaan tussen en naast de gebouwen. Het parkeren wordt half verhard uitgevoerd en zoveel mogelijk landschappelijk ingepast. Tussen de gebouwen en de Generaal van Nijnattenstraat is openbaar toegankelijk groen gesitueerd. Deze locatie is geschikt voor een gemengd programma van 157 woningen voor kleine (1 à 2 persoons) huishoudens in de prijsklasse sociale huur (onder 1e aftoppingsgrens). De 2-en 3-kamer appartementen zijn tussen de 50 m2 en 70 m2 groot. De programmatische verdeling moet deels een doelgroep bedienen die al in de buurt woont. Om een doorstroom vanuit de wijk te realiseren, waarbij gezinswoningen vrij komen, wordt er gedacht aan een doelgroep van vitale senioren van 55+.





In juni 2022 heeft een participatieavond plaatsgevonden buiten op het plantsoen aan de Generaal Dibbetslaan. Het was een goede opkomst met naar schatting 60 deelnemers. Er werden veel goede en constructieve vragen gesteld en oplossingen aangedragen. Er hebben zich al een aantal geïnteresseerden gemeld om naar de nieuwe woongebouwen te verhuizen. Er is tevens overlegd met de gemeentelijke vooroverlegpartners Trefpunt Groen, Henri van Abbestichting en Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven. De reacties waren overwegend positief.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 februari tot en met 22 maart 2023. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend. Op maandag 8 mei 2023 heeft nog een gesprek plaatsgevonden met indieners in aanwezigheid van Woonbedrijf, de architecten en diverse ambtelijke medewerkers. Indieners hebben hun zienswijze tijdens dat gesprek toegelicht en ze hebben vragen kunnen stellen.

De zienswijze heeft betrekking op het stedenbouwkundig ontwerp in relatie tot de directe omgeving en de daarmee gepaard gaande invloed op de bezonning van het naastgelegen flatgebouw en op de parkeerdruk in de buurt. De zienswijzen hebben geleid tot het laten uitvoeren van een aanvullend bezonningsonderzoek, hetgeen geleid heeft tot een aanpassing van gebouw B en gebouw C, in die zin dat gebouw B 0,5 meter naar links opschuift en gebouw C 1 meter naar links opschuift. Daar dit verankerd moet worden op de verbeelding en de verbeelding juridisch bindend is, leidt deze aanpassing tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De parkeeropgave hebben we nogmaals laten onderbouwen door bureau Goudappel. Daar de parkeerbehoefte tegemoet komt aan ons beleid leidt dit onderzoek enkel tot een aanvulling van de bijlagen bij de toelichting.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' opgenomen.

■ Wettelijke taak

- ☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- ☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

De doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch kader voor het vervangen van de huidige eengezinswoningen en het realiseren van 157 nieuwe appartementen.

Voorstel

- 1 de indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 te besluiten dat de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen' leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan IV Woensel buiten de Ring I 2017 (Gen. van Nijnattenstraat-Gen. Dibbetslaan) zoals opgenomen in de 'nota van zienswijzen' en het raadsbesluit over te nemen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 3 het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80433-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen 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;

Argumenten***1.1 De indieners van de zienswijze kunnen in hun zienswijze ontvankelijk worden verklaard.***

Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijze ontvankelijk kunnen worden verklaard. De ingebrachte zienswijze is binnen de gestelde wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

2.1 De zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn een aanvullend bezonningsonderzoek en een aanvullend parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Deze zijn toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat door het verschuiven van de gebouwen B en C met respectievelijk 0,5 meter en 1 meter voldaan kan worden aan ons bezonningsbeleid. Het verschuiven van de gebouwen leidt tot een aanpassing van de verbeelding zijnde een juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan. De zienswijze leidt om deze reden, zoals verwoord in de nota van zienswijzen, tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.



3.1 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 bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website

pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link

<https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0772.80433-0301>

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

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 bestemmingsplan geldt dat een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer.

Kantttekeningen

4.1 Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet de anterieure overeenkomst zijn ondertekend.

De anterieure overeenkomst is op het moment van het in routing brengen van het dossier nog niet ondertekend, maar er is wel overeenstemming over de uitgangspunten voor de anterieure overeenkomst. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan deze overeenkomst. Dit project betreft een focusproject vanuit de woningbouwversnelling. Om te versnellen waar mogelijk, is het in routing brengen van het bestemmingsplan alvast in gang gezet. Naar alle verwachting wordt de anterieure overeenkomst in juni of juli ondertekend. Nadat dit is gebeurd zal zo spoedig mogelijk met een nadere toelichting bij het raadsvoorstel hierover duidelijkheid worden gegeven.

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

Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden aan dit plan. Middels 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 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

Het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Het besluit wordt aangemerkt als een besluit waartegen één beroepsgang (bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) openstaat voor belanghebbenden.

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 van de Raad van State. 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

Een evaluatie is niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Nota van zienswijzen;
- Bestemmingsplan IV Woensel buiten de Ring I 2017 (Gen. van Nijnattenstraat-Gen. Dibbetslaan).

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

besluit:

- 1 de indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 te besluiten dat de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen' leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan IV Woensel buiten de Ring I 2017 (Gen. van Nijnattenstraat-Gen. Dibbetslaan) zoals opgenomen in de 'nota van zienswijzen' en het raadsbesluit over te nemen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 3 het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80433-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen 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;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

, griffier.

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 23bst00733

Dossiernummer 23.24.451

B&W beslisdatum 13 juni 2023

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan IV Woensel buiten de Ring I 2017 (Gen. van Nijnattenstraat-Gen. Dibbetslaan)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 juni 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 12 september 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 14 november 2023;

besluit:

- 1 de indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 te besluiten dat de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen' leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan IV Woensel buiten de Ring I 2017 (Gen. van Nijnattenstraat-Gen. Dibbetslaan) zoals opgenomen in de 'nota van zienswijzen' en het raadsbesluit over te nemen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 3 het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80433-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen 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;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 november 2023.

J. Jongbloed, griffier.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan: IV Woensel buiten de Ring I 2017 (Gen.
van Nijnattenstraat-Gen. Dibbetslaan) .

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

6471917

Inhoud

1	INLEIDING	3
2	ZIENSWIJZE	4
2.1	ARAG NAMENS BEWONERS GENERAAL VAN NIJNATTENSTRAAT 59	5
2.1.1	<i>Stedenbouw</i>	5
2.1.2	<i>Bezonning.....</i>	5
2.1.3	<i>Parkeren.....</i>	5
2.1.4	<i>Planschade</i>	5
2.2	GEMEENTELIJKE REACTIE	5
2.2.1	<i>Stedenbouw, uitzicht, privacy</i>	5
2.2.2	<i>Bezonning.....</i>	7
2.2.3	<i>Parkeeropgave</i>	8
2.2.4	<i>Waardevermindering</i>	8
3	CONCLUSIE ZIENSWIJZE	9

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan IV Woensel buiten de Ring I 2017 (Gen. van Nijnattenstraat-Gen. Dibbetslaan).

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 ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het gemeenteblad van gemeente Eindhoven 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 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.

In hoofdstuk 3 is een conclusie opgenomen naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

2 Zienswijze

Op het ontwerpbestemmingsplan IV Woensel buiten de Ring I 2017 (Gen. van Nijnattenstraat-Gen. Dibbetslaan) is 1 zienswijze ontvangen. Deze 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:

	Naam	Adres	Dagtekening	Datum ontvangst
1	Arag namens bewoners	Generaal van Nijnattenstraat 59	17 maart 2023	17 maart 2023

2.1 Arag namens bewoners Generaal van Nijnattenstraat 59

2.1.1 Stedenbouw

De 3 woongebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 28, 25 en 22 meter. Een voornaam bezwaar van cliënten is dat het hoogste woongebouw (28 meter) het dichtste bij hun woning is voorzien. Hierdoor gaan cliënten onevenredig veel hinder ondervinden in de vorm van vermindering van zon- en daglichttoetreding. Voornoemde wordt nog versterkt door de reden welke gelegen zou zijn aan het niet kunnen 'omdraaien' van de woongebouwen (woongebouw van 22 meter dan kortst op woning cliënten), dit zou erin gelegen zijn dat dit niet zou kunnen 'vanwege het aanzicht vanaf de straat'.

2.1.2 Bezonning

Ondanks dat het voldaan zou worden aan de 'lichte' norm (zeg maar het absolute minimum), zijn cliënten van mening dat hun woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast vanwege de nabijheid van het woongebouw van 28 meter op slechts circa 30 meter afstand van hun woning. Zeker gezien de enorme nadelige gevolgen (waaronder aldus zeker een flink verlies aan zon- en daglichttoetreding) voor hun woning -alsmede veel andere bewoners van de Trudoflat- is dit argument niet houdbaar.

2.1.3 Parkeren

Op dit moment is reeds sprake van een overbelaste situatie ter plaatse. Ook buiten de parkeervakken, en zelfs in de bochten, wordt nu al geparkeerd. Het komt cliënten voor dat de voorziene appartementen zullen leiden tot een verslechtering van de parkeersituatie. Dit zeker daar niet wordt voorzien in een (ondergrondse) parkeergarage. In de beantwoording van deze zienswijze wensen cliënten in ieder geval een gedegen onderbouwing van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de voorziene appartementen, tevens waar deze gesitueerd zullen worden. Tevens verzoeken cliënten specifiek om de mogelijkheden voor een ondergrondse parkeergarage ter plaatse te onderzoeken, immers zoals bekend betreft dit een zeer druk bevolkt deel van de gemeente met dienovereenkomstige parkeerproblemen.

2.1.4 Planschade

De ontwikkeling, zoals deze is voorzien, zal leiden tot een flinke waardedaling van de woning van cliënten. Het spreekt voor zich dat potentiële kopers zullen worden afgeschrikt door hoogbouw van maar liefst 28 meter op korte afstand. Cliënten geven dan ook nu al aan een verzoek om planschade in te dienen mocht dit bestemmingsplan onherroepelijk worden.

2.2 Gemeentelijke reactie

2.2.1 Stedenbouw, uitzicht, privacy

De bouwhoogtes van de panden lopen geleidelijk op in de richting van de John F. Kennedylaan, zodat dit aansluit bij de andere gebouwen in de omgeving van het plangebied. Het hoogste gebouw van 9 lagen sluit aan op het appartementengebouw van 9 lagen aan de Generaal Smissaertstraat/John F. Kennedylaan en het laagste gebouw van 7 lagen vormt een overgang naar het laagbouwmilieu van grondgebonden woningen van twee lagen met een kap aan de generaal Marshallweg/begin van de Generaal Dibbetslaan.

Het plangebied en de woning van de indieners bevinden zich in stedelijk gebied. Het verdichten van de stad zal een aantal veranderingen met zich mee brengen, zoals een veranderend uitzicht. We wegen hierbij het belang bij de ontwikkeling van woningen en daarmee het voorzien in de volkshuisvestingsopgave zorgvuldig af tegen het individuele belangen van bewoners.

- Het verdichten van de stad zal een verandering van uitzicht met zich mee brengen. In de ruimtelijke ordening bestaat geen recht op een ongewijzigd uitzicht. We zijn van mening dat de indieners niet onevenredig in het uitzicht geschaad worden. In de huidige situatie is het plangebied volledig bebouwd met woningen van twee lagen met een zadeldak en kijkt de flat uit over de tuinen en tuinhekken. De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in 3 volumes die vanuit de flat bezien min of meer in één lijn staan, waarmee het noordelijk deel van de kavel onbebouwd blijft. De flat aan de Generaal Smislaertstraat kijkt uit op de tuinen en parkeerhoven. Tijdens het ontwikkelingstraject is het uitzicht van omwonenden meegenomen, hetgeen heeft geleid tot vergroening van de maaiveld en situering van het groen direct aan de Generaal Van Nijnattenstraat en de Generaal Smislaertstraat en het integreren van de installaties op de dak. Het plan zet verder in op een kwaliteitsimpuls van het gebied, waarmee de naastgelegen flat aan het groen komt liggen.
- Voor wat betreft de privacy van de indieners, is niet uitgesloten dat deze als gevolg van het plan in enige mate wordt aangetast. Wij zijn echter van mening dat van een onevenredige aantasting geen sprake zal zijn. In een stedelijke omgeving als Eindhoven kan een woonsituatie vrij van inkijk in geen geval worden gegarandeerd. Bovendien bedraagt de afstand tussen de woningen en het betreffende woongebouw circa 30 meter, wat een flinke afstand is.



Impressie beoogde nieuwbouw

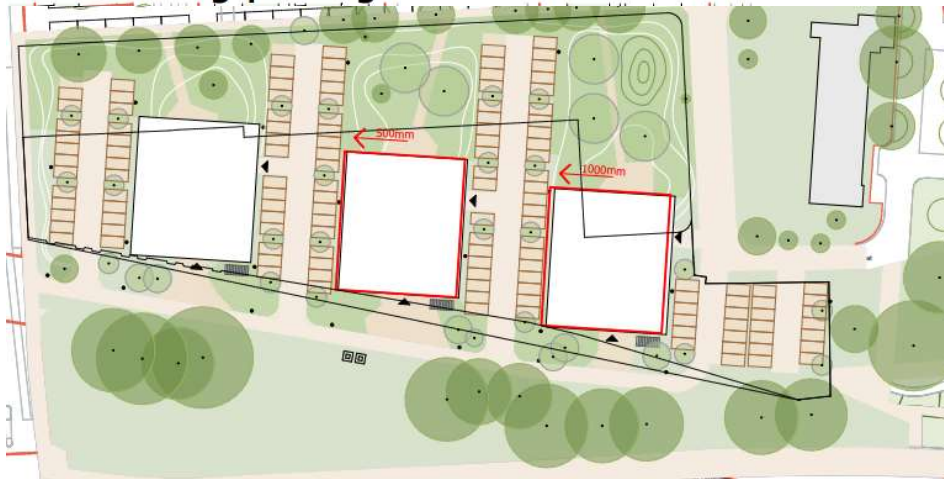


2.2.2 Bezinning

In paragraaf 3.17.3 van de (ontwerp)toelichting bij het bestemmingsplan is reeds ingegaan op het aspect bezinning. Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezinning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn wel vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezinning. Ook bestaan er de zogenaamde TNO-normen voor bezinning van woonkamers. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. Het bevoegd gezag kan daarom in het kader van een bestemmingsplan wel eisen opnemen. Deze beleidsruimte heeft de gemeente Eindhoven ingevuld door op 10 januari 2017 de 'beleidsregels voor bezinning woningen' vast te stellen." In het gemeentelijk bezonningsbeleid 'Beleidsregels voor bezinning woningen' is aansluiting gezocht bij de door TNO opgestelde richtlijnen voor bezinning (lichte TNO-norm). De lichte TNO-norm gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Uit de bezonningsstudie blijkt, zo vermeldt ook de plantoelichting, dat door de in het bestreden plan voorziene ontwikkeling de bestaande woningen van indieners van zienswijzen en ook van andere woningen in het flatgebouw in het kader van daglicht- en zonlichttoetreding geen overmatige hinder ondervinden en dat er voor alle woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.

De effecten van het bouwplan op de bezonningsduur rondom de beoogde nieuwbouw zijn gevisualiseerd in een bezonningsstudie die in het VOSP (bijlage 1 bij de toelichting van bestemmingsplan) is opgenomen. Op basis hiervan wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Echter daar ook de bezinning niet met meer dan 50% mag afnemen is in aanvulling op het bezonneningsonderzoek nog een onderzoek uitgevoerd. Als gevolg hiervan is gebouw B een halve meter en gebouw C 1 meter verschoven.

Positionering | huidig en na het verschuiven



Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels voor bezinning van woningen. Mede gezien het stedelijk gebied van een stad als Eindhoven met een grote verdichtingsopgave, wordt de schaduwwerking als gevolg van de realisatie van de beoogde nieuwbouw niet onaanvaardbaar geacht, dan wel is niet zodanig dat hierdoor sprake is van een onaanvaardbare aantasting.

2.2.3 Parkeeropgave

Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage is om financiële redenen geen optie. Het is ook geen verplichting om het parkeren ondergronds op te lossen. Wel moet het aannemelijk zijn dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is voor de ontwikkeling, zoals in het gemeentelijke parkeerbeleid is opgenomen.

Voor de ontwikkeling in kwestie wordt naast het realiseren van een aantal plaatsen op eigen terrein gebruik gemaakt van het afkopen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte en het inzetten van deelmobiliteit. Dit plan voldoet aan het gemeentelijke beleid voor parkeren (Actualisatienota parkeernormen 2019) en wij hebben geen reden om parkeerproblemen te verwachten als gevolg van deze ontwikkeling.

Ter onderbouwing van ons standpunt hebben we Goudappel B.V. gevraagd een parkeeronderbouwing op te stellen die enerzijds inzichtelijk maakt dat er voldoende parkeergelegenheid is als de nieuwe ontwikkeling is gerealiseerd op basis van ons huidige parkeerbeleid en anderzijds waarin de toekomstige parkeerbehoefte mede wordt bepaald aan de hand van het te verwachten daadwerkelijke autobezit onder de toekomstige bewoners, evenals een gereduceerde bezoekersnorm op basis van kennis en ervaringscijfers die Goudappel beschikbaar heeft. Conform die analyse blijkt ook dat het aannemelijk is dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de ontwikkeling. Het onderzoek van Goudappel zal als bijlage aan de bestemmingsplantoelichting worden gehecht en is als bijlage bij deze nota van zienswijzen gevoegd.

2.2.4 Waardevermindering

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen van indieners betreft, bestaat volgens ons geen reden voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten worden toegekend dan is gedaan.

In de ruimtelijke ordening bestaat geen recht op een ongewijzigd uitzicht. Het uitzicht verandert, maar ten opzichte van de eerste plannen is nu rekening gehouden met het zicht vanaf het flatgebouw waarin indieners van zienswijzen wonen. Immers, de beoogde nieuwbouw is naar achteren gepositioneerd, waardoor er vanuit het appartement van indieners uitzicht komt op de groene parkachtige aanplant die voor de nieuwbouw wordt gedaan. In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met grondgebonden woningen, waarbij de hoogte niet hoger is dan één bouwlaag met een dak. Maar deze zijn toe aan vernieuwing en zijn momenteel enigszins verpauperd.

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een hoogte van 22, 25 en 28 meter. Het plangebied en de woningen van indieners bevinden zich echter in stedelijk gebied, omgeven door woonbebouwing.

Door deze ontwikkeling wordt de locatie en daarmee ook de omgeving opgewaardeerd. Tijdens het ontwikkelingstraject is bovendien rekening gehouden met het uitzicht van omwonenden, hetgeen heeft geleid tot vergroening van de maaiveld en het integreren van de installaties op de daken. Gelet op het vorenstaande worden indieners niet onevenredig geschaad in het uitzicht en brengt de nieuwbouw zelfs een opwaardering met zich mee.

Tot slot weegt het belang bij de ontwikkeling van woningen en daarmee het voldoen aan voorzien in de opgave van volkshuisvesting zwaarder dan het individuele belangen van indieners bij het (meer) aansluiten op de situatie zoals die nu is.

Voor wat betreft de privacy van indieners, is niet uitgesloten dat deze als gevolg van het plan in enige mate wordt aangetast. Maar wij zijn van mening dat van een onevenredige aantasting geen sprake zal zijn. Hierbij merken wij op dat in een stedelijke omgeving als Eindhoven binnen de Ring een woonsituatie vrij van inkijk in geen geval kan worden gegarandeerd.

In geval van schade als gevolg van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een verzoek om planschade worden ingediend. Om dergelijke schade vergoed te krijgen is dat de aangewezen weg. Deze procedure ziet op een door de benadeelde partij in te dienen verzoek dat ook door de benadeelde partij dient te worden gemotiveerd. Het is niet zo dat de gemeente het initiatief daarin neemt.

3 Conclusie zienswijze

Gelet op het bovenstaande concluderen wij dat de zienswijze ten aanzien van bezonning leidt tot een kleine verschuiving van de bouwvlakken, in die zin dat gebouw B 0,5 meter opschuift en gebouw C 1 meter. Daar dit een wijziging van de verbeelding tot gevolg heeft, leidt dit tot een aanpassing van het bestemmingsplan en daarmee tot een gewijzigde vaststelling.

Het aanvullende bezonningsonderzoek en het door Goudappel uitgevoerde onderzoek ter onderbouwing van het standpunt dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn, zijn aan de toelichting toegevoegd.