

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst01874
Dossiernummer 24.03.451
B&W Beslisdatum 16 januari 2024

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan IV Tongelre buiten de Ring 2019 (Rustenburgstraat)

Inleiding

Initiatiefnemer Trudo is voornemens maximaal 89 nieuwe wooneenheden voor sociale huur te realiseren en 6 woningen te renoveren in het plangebied aan de Rustenburgstraat e.o. te Eindhoven. In totaal gaat het dus om 95 woningen. Hiertoe worden 44 bestaande grondgebonden woningen gesloopt. Met de huidige bewoners heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden via diverse huisbezoeken en ook via collectieve informatiebijeenkomsten.

Het planvoornemen voorziet in grondgebonden rijwoningen op de plek van de huidige woningen en aan de achterzijden. Wat betreft gebruik is er in die zin geen strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Wat betreft bouwregels wel, omdat het geprojecteerde planvoornemen niet past binnen de aangegeven bouwvlakken.

Uit het Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 blijkt dat er een grote behoefte is aan sociale woningbouw. Omdat het plan voorziet in sociale huurwoningen is deze ontwikkeling dus in lijn met het Woonprogramma.

De gemeentelijke norm van 8 m² toegevoegd groen per woning wordt ruim gehaald. Voor de 95 woningen zou de groennorm uitkomen op ca. 760 m². Het huidige openbare groen blijft gehandhaafd (en onveranderd). Extra collectief groen wordt gerealiseerd rondom de nieuwe woningen. De nieuwe woningen worden voorzien van een achtertuin dan wel een veranda. De gronden rondom de veranda of achtertuin worden ingericht als collectief groen. In de huidige situatie zijn de gronden rondom de woningen in gebruik als privétuin. Deze wijziging van het gebruik van deze gronden zorgt voor een enorme stijging van het collectief groen in het plangebied, namelijk circa 11.000 m². Hiermee wordt beoogd een groene leefomgeving te creëren waarvan de gebruikers (de bewoners) collectief gebruik kunnen maken.



Het plan is voorgelegd aan de provincie en het waterschap in verband met het verplicht wettelijk vooroverleg. Zowel de provincie als het waterschap kunnen zich vinden in het plan.

Ook is het plan voorgelegd aan de vooroverlegpartners, Henri van Abbestichting, Trefpunt Groen en de Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven. Zij zijn positief over de ontwikkeling en kunnen hiermee instemmen. De reactie van Trefpunt Groen kunt u lezen via deze link:

[Reactie op bestemmingsplan IV Tongelre buiten de Ring 2019 \(Rustenburgstraat\) | Trefpunt Groen Eindhoven](#)



Luchtfoto met kadastrale ondergrond (plangebied blauw omlijnd)

■ Wettelijke taak

Doelstelling

De doelstelling van het ontwerpbestemmingsplan is het bieden van een planologisch kader voor de realisatie van maximaal 89 wooneenheden conform het stedenbouwkundig plan dat tot stand is gekomen na een uitgebreid participatietraject met de buurt.

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 en ambtshalve wijzigingen' niet leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan IV Tongelre buiten de Ring 2019 (Rustenburgstraat);
- 3 ambtshalve de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen: -op de verbeelding de aanduiding op te nemen: 'specifieke bouwaanduiding-1' en in de regels in artikel 5.2.3 een sublid d. opnemen met de tekst: *'in afwijking van het gestelde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' ook bijgebouwen toegestaan'*.
- 4 het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80435-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal 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 vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 6 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

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

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 ingebrachte zienswijzen zijn binnen de gestelde wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

2.1 De vier zienswijzen leiden om inhoudelijke redenen niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan, maar de ambtshalve wijzigingen wel.

De zienswijzen leiden om de redenen, zoals verwoord in de nota van zienswijzen niet tot wijzigingen van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de verbeelding en in de regels is een geringe aanpassing noodzakelijk geweest om bijgebouwen mogelijk te maken die niet voldeden aan de eis van de minimale afstand van drie meter achter de voorgevelrooilijn. Deze ambtshalve wijzigingen die zijn toegelicht in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.



3.1 De raad dient ambtshalve wijzigingen separaat vast te stellen

Een ambtshalve wijziging tot het toevoegen van een sublid in de regels en een aanduiding op de verbeelding leidt tot een wijziging in de regels en verbeelding en zodoende tot een gewijzigde vaststelling.

4.1 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 vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0772.80435-0301> Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

5.1 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.

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

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

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Personele consequenties

Dit bestemmingsplan behoort tot de reguliere werkzaamheden van de Afdeling Ruimtelijke Ordening. Voor de werkzaamheden in het kader van dit bestemmingsplan is 200 uur geraamd.

Financiële consequenties

Op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Tenzij kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. Onder 'anderszins verzekerd' wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst verstaan. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn

onder andere de kosten voor het bestemmingsplan verzekerd. De kosten zijn/worden verhaald op initiatiefnemer.

Communicatie

Wijze van samenspraak en externe communicatie en informeren van betrokkenen
Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Hier is in de inleiding uitgebreid op ingegaan.

Nadat uw raad ingestemd heeft met het bestemmingsplan worden het besluit en het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het Inwonersplein. De tervisielegging van het besluit en het bestemmingsplan en de mogelijkheid om beroep in te dienen, wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Ook wordt het bestemmingsplan op de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl gezet.

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 80435 IV Tongelre buiten de Ring 2019 (Rustenburgstraat);
- Zienswijzen

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst01874
Dossiernummer 24.03.451
B&W Beslisdatum 16 januari 2024

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan IV Tongelre buiten de Ring 2019 (Rustenburgstraat)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 19 maart 2024;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 26 maart 2024;

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' niet leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan IV Tongelre buiten de Ring 2019 (Rustenburgstraat);
- 3 ambtshalve de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen: -op de verbeelding de aanduiding op te nemen: 'specifieke bouwaanduiding-1' en in de regels in artikel 5.2.3 een sublid d. opnemen met de tekst: *'in afwijking van het gestelde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' ook bijgebouwen toegestaan'*.
- 4 het bestemmingsplan bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80435-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal 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 vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;



- 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 2 april 2024.

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Bestemmingsplan: IV Tongelre buiten de Ring 2019
(Rustenburgstraat)**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling – Ruimtelijke Ordening
12 maart 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen	4
2.1	Samenvatting zienswijzen	4
2.1.1	Cultuurhistorische waarde en verdichting	4
2.1.2	Bomen	5
2.1.3	Hangplek	5
2.1.4	Aantasting privacy	5
2.2	Gemeentelijk standpunt zienswijzen	5
2.2.1	Toetsingskader	5
2.2.2	Cultuurhistorische waarde en verdichting	5
2.2.3	Bomen	7
2.2.4	Hangplek	7
2.2.5	Aantasting privacy	7
3.	Ambtshalve wijzigingen	8
4.	Conclusie	8

1. Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hoort bij het bestemmingsplan IV Tongelre buiten de Ring 2019 (Rustenburgstraat). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 31 augustus 2023 tot en met woensdag 11 oktober 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 30 augustus 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.

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden met de huidige bewoners van de Rustenburgstraat en de direct omwonenden. Naast de officiële kennisgeving heeft initiatiefnemer Trudo ook diverse huisbezoeken afgelegd, gesprekken gevoerd met de bewoners en meerdere informatieavonden georganiseerd. Voor de terinzagelegging heeft Trudo alle direct omwonenden per brief geïnformeerd dat de terinzagelegging zou starten, waar ze dit konden vinden en waar informatie over de procedure te vinden was.

Er zijn 5 zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente samen met Trudo op 13 november 2023 nog een bijeenkomst georganiseerd waarbij indieners van zienswijzen hun zienswijzen mondeling konden toelichten.

In deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen opgenomen, samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in hoofdstuk 2. 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. In hoofdstuk 3 staat beschreven of er iets aan het plan gewijzigd wordt en zo ja wat er met het plan gedaan wordt om al dan niet tegemoet te komen aan de zienswijzen.

2. Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan IV Tongelre buiten de Ring 2019 (Rustenburgstraat) zijn 5 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

In verband met de privacy zijn de namen van de indieners van de zienswijzen in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Bewoners Rustenburgstraat
2. Bewoner Rustenburgstraat
3. Bewoner Rustenburgstraat
4. Bewoner Generaal Bothastraat
5. Bewoner Veldmaarschalk Smutsstraat

2.1 Samenvatting zienswijzen

2.1.1 Cultuurhistorische waarde en verdichting

De Rustenburgstraat is de mooiste straat van Eindhoven. De prachtige groene straat met de grote oude bomen en de leuke witte 'bungalowhuisjes' vallen erg op. Er staan momenteel zeldzame woningen met een cultuurhistorische waarde. De woningen hebben de vorm van langgevelboerderijen, aan een meanderende straat met marktplein.

"De woningen stammen al uit 1946, wat erg vroeg en zeldzaam is en zijn ondanks de renovatie niet aangetast" valt in het bestemmingsplan te lezen. Deze renovatie is meer dan 40 jaar geleden. Trudo spiegelde ons voor dat ze 'Technisch op' zijn, waardoor wij ons in eerste instantie niet radicaal tegen nieuwbouw verzetten. Wij waren zelf druk bezig om ons huis technisch te verbeteren. In het nieuwe plan blijven 6 zogenoemde BBB-woningen staan. Nu schijnt dat er vier van de zes niet de oorspronkelijke huizen zijn die Trudo aan de 'slimmer kopers' verkocht, krabde ik me nog eens achter het oor. Wat is dat dan eigenlijk, technisch op? Zeker in een tijd van verduurzaming en CO2-reductie?

Er werd gezegd dat de woningen niet gerenoveerd kunnen worden en nu blijkt dat 6 woningen blijven staan en deel ervan wordt gerenoveerd. Dan is deze mogelijkheid er dus ook voor de resterende 44 woningen en dan blijft dit mooie stukje Eindhoven behouden zeker voor de bewoners

en de omwonenden/buurtgenoten. De verdichting die plaatsvindt is van 1 woning met tuin naar 3,5 woningen.

2.1.2 Bomen

De Rustenburgstraat is een bijzonder stukje Eindhoven. Het lijkt net een bungalowpark en er staan veel grote bomen.

2.1.3 Hangplek

Er komt na de verdichting een openbaar toegankelijk parkeerterrein achter de woningen dat de ideale hang- en dealplek kan worden.

2.1.4 Aantasting privacy

Bewoners maken zich zorgen over de afnemende van hun privacy en de inkom van de dakkapel aan de achterzijde.

2.2 Gemeentelijk standpunt zienswijzen

2.2.1 Toetsingskader

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Daarbij kan aan de orde komen of de eventueel nadelige gevolgen van het plan voor omwonenden onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

2.2.2 Cultuurhistorische waarde en verdichting

In de toelichting bij het bestemmingsplan staat de hiernavolgende afweging opgenomen.

“De waarde is in het geldend bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'Waarde -Cultuurhistorie - 3' vastgelegd. Hieraan is een sloopvergunningstelsel gekoppeld. De bestaande voorgevelrooilijn en goot- en bouwhoogte mogen niet worden overschreden. Ook de bestaande dakvorm, dakhelling en nokrichting mogen niet wijzigen. Om van bovengenoemde verboden te mogen afwijken is advies van de gemeentelijk cultuurhistoricus noodzakelijk en moet een cultuurhistorisch onderzoek worden ingebracht. Voorafgaand aan het stedenbouwkundig plan is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt. De 50 BBB-woningen zijn van grote waarde voor de wederopbouwperiode van Eindhoven. De woningen behoren tot de eerste woningen die in deze tijd

werden gebouwd en werden gedurende de bouw bestemd voor de bewoners die vanwege de sloop in het centrum moesten verhuizen. Het gebruikte BBB-systeem werd in het hele land toegepast, maar is voor 1946 behoorlijk vroeg. Het systeem is zeer representatief voor de wederopbouwperiode, omdat het een verregaande stroomlijning voor het bouwproces betekende om zo de woningnood aan te pakken.

De als hoog gewaardeerde onderdelen in het plangebied zijn meegenomen in de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Zo blijft het straatpatroon en de bestaande openbare ruimte hetzelfde. De korrelgrootte van de huidige bouwvlakken blijft gehandhaafd, al worden er drie woningen ondergebracht onder één kap, in plaats van twee in de huidige situatie. De dakvorm en -richting blijft gelijk en ook het aantal bouwlagen blijft bij deze woningen gelijk. Hierdoor ontstaat hetzelfde stedenbouwkundige beeld, waardoor de als hooggewaardeerde stedenbouwkundige structuur overeind blijft en als zodanig wordt gerespecteerd. Ook de perceelafscheidende (tussen voortuin en openbare ruimte) groene hagen worden hoog gewaardeerd. Deze hagen worden zo veel mogelijk behouden, dan wel na de bouw opnieuw aangeplant. Met inachtneming van bovengenoemde uitwerkingen in het plan wordt de aanwezige cultuurhistorische waarde voldoende gerespecteerd, waardoor het nieuwbouwplan van sloop van 44 van de bovengenoemde woningen en nieuwbouw van 89 woningen kan worden gerealiseerd.”

Deze overweging uit de toelichting in het bestemmingsplan over de cultuurhistorische waarde van de woningen is niet weerlegd door indieners van zienswijzen en evenmin is aangegeven waarom deze afweging geen stand zou kunnen houden.

Over de sloop van 44 woningen en niet van alle 50 woningen geldt dat er 2 huurwoningen aan 2 ‘slimmer kopen’ woningen vast zitten die niet gesloopt kunnen worden als de burens moeten blijven staan. Ook heeft de woning van Kees Bol extra cultuurwaarde én staat hier een boom naast die zo waardevol is dat deze niet met bouwactiviteiten aan beide zijden belast kan worden. Om die reden is heel bewust een keuze gemaakt tussen welke woningen gesloopt worden en welke woningen wel behouden moeten worden en via renovatie gemoderniseerd worden.

Doordat de woningen verouderd zijn en de staat van de woningen matig tot slecht is en het gezien de noodzakelijke investeringen niet mogelijk is om van alle 44 woningen gasloze woningen te maken, worden deze gesloopt en vervangen door nieuwbouwwoningen.

De verdichting in het plan is noodzakelijk om de grote woningbouwopgave tot het bouwen van meer betaalbare woningen gestand te doen terwijl de ruimte beperkt is. Daarom heeft Eindhoven de taak om te verdichten waar dit mogelijk is. Via de prestatieafspraken is

de taak om te verdichten onder andere doorgelegd aan Trudo. Met dit project levert Trudo een bijdrage aan het uitbreiden van de sociale woningvoorraad.

2.2.3 Bomen

Het aanwezige groen evenals de aanwezige bomen worden zoveel mogelijk behouden en verrijkt met inheemse soorten. Hiertoe is een BEA, ofwel een zogenoemde 'bomeneffectenanalyse' opgesteld. Daarnaast wordt er ingezet op ecologische zones waar geen mensen kunnen komen. Daarmee wordt bereikt dat planten, dieren en insecten in rust kunnen leven. Daarnaast vormen de ecologische zones een buffer naar de achterburen. De stedenbouwkundige opzet van het plan, met name de plaatsing van de woning achter op de percelen, is aangepast op en gevoegd naar behoud van de meest waardevolle bomen en boomgroepen.

2.2.4 Hangplek

De inrichting van het parkeerterrein wordt aangepast omwille van het risico op het ontstaan van een hang- en dealplek en de veiligheid van deze plek. Vanuit de zijde van de politie is naar voren gebracht dat een plek niet aantrekkelijk is voor 'hangen' als er slechts één toegang is tot een terrein en er geen vluchtweg is. Hier wordt bij de inrichting op toegezien.

2.2.5 Aantasting privacy

De aanwezigheid van de nieuwe toe te voegen woningen, gelet op de ligging en de bouwmassa daarvan, zal leiden tot een beïnvloeding van het uitzicht vanuit de bestaande woningen. De kortste afstand tussen de nabijgelegen woningen aan de generaal Bothastraat en de nieuwe woningen aan de Rustenburgstraat is meer dan 30 meter, hetgeen een behoorlijk grote afstand is in een stedelijke omgeving als de onderhavige. Deze belangen van de omwonenden zijn betrokken bij de totstandkoming van het plan en zijn afgewogen tegen de belangen die zijn gebaat bij het verdichten vanuit 44 woningen tot het realiseren van 89 nieuwe woningen en het behouden van 6 woningen op deze locatie. Die belangenafweging is een specifiek aan de raad bij de vaststelling van het plan opgedragen taak en kan enkel teniet worden gedaan als deze onevenredig is. Van zo'n onevenredigheid is in dit geval geen sprake. Gelet op de afstanden, gezien in combinatie met de maximale bouwhoogten en de ligging van het plangebied in een verstedelijkte omgeving met relatief veel groen, kan de conclusie terecht luiden dat de

privacy bij de woningen niet zodanig worden aangetast dat de raad daarom het plan niet kan vaststellen.

3. Ambtshalve wijzigingen

In de regels is in artikel 5.2.3 na sub c. een sub d ingevoegd met de volgende tekst:

- d. in afwijking van het gestelde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' ook bijgebouwen toegestaan.*

Op de verbeelding is hiertoe een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' opgenomen.

Dit is gebeurd omdat een aantal bijgebouwen niet voldoen aan sub a dat ze minimaal drie meter achter de voorgevel moeten staan. Door een aanduiding op te nemen kunnen we ondanks dat sub a niet volstaat, toch de plaatsing van bijgebouwen reguleren.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen leidt wel tot een geringe aanpassing van de verbeelding en de regels, waardoor een gewijzigde vaststelling noodzakelijk is.