

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst00191
Dossiernummer 24.10.453
B&W beslisdatum 05 maart 2024

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)'

Inleiding

Aan de Willem Klooslaan 1-101 en Busken Huetstraat 1-59 staan portiekflats van woningcorporatie Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl (hierna: initiatiefnemer). Deze flats worden in de volksmond ook wel de 'Grijpmaflats' genoemd. De flats zijn meer dan 60 jaar oud en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Initiatiefnemer wil dit complex graag behouden en doorexploiteren tot na 2050. Daarvoor zijn een aantal ingrepen nodig:

- Verbeteren op technisch vlak (installatie, bouwtechnisch).
- Verduurzamen van de schil met respect voor het origineel.
- Aansluiten op de huidige vraag naar betaalbare woningen.
- Differentiëren van de samenstelling in de wijk.

Initiatiefnemer is van plan om de Grijpmaflats te renoveren en op te toppen met één bouwlaag. Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020", omdat door het optoppen de maximaal toegestane bouwhoogte die het bestemmingsplan toelaat wordt overschreden. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld voor de locatie. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd "I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)".

Met het planvoornemen wordt de stedenbouwkundige en verkeerskundige opzet niet gewijzigd. De bouwmassa's blijven behouden en worden op dezelfde wijze ontsloten als op dit moment het geval is. Met het optoppen wordt een vijfde bouwlaag aan de bouwmassa's toegevoegd. Verdeeld over de zes bouwmassa's gaat het om de toevoeging van 52 woningen. Het gaat dus om twee woningen per portiek die erbij komen.



Aanzicht bestaande situatie



Ontwerp 'voorzijde' hoofdmassa's beoogde situatie

Het plangebied ligt binnen stadsdeel Gestel en is gelegen binnen de Ring. Meer specifiek ligt het plangebied in de wijk Rozenknopje en Schrijversbuurt, met hoofdzakelijk rijwoningen in de directe omgeving van de planlocatie. Aan de noordzijde grenst het gebied echter aan enkele onderwijsgebouwen (waaronder het Van Maerlantlyceum). Direct ten oosten ligt het Dommelpantsoen, waar de beken Dommel en Tongelreep bij elkaar komen. Ten zuiden van het plangebied loopt de ringweg (Boutenslaan). Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Willem Klooslaan, Hendrik Consciencestraat, Jacob van Maerlantlaan, Gestelsestraat en Busken Huetstraat.



Luchtfoto van het plangebied (blauw omlijnd)

Woonprogramma

Uit het Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 blijkt dat er een grote behoefte is aan sociale huurwoningen. Door de ontwikkeling van dit plan worden 52 sociale huurwoningen aan het plangebied toegevoegd. Deze ontwikkeling is dus in lijn met het Woonprogramma. Ook wordt het aantal bouwlagen verhoogd van 4 naar 5 en vindt er met dit plan verdichting plaats, wat aansluit bij hetgeen is aangegeven bij de behandeling van de motie “Hop hop een paar verdiepingen erop” in de raadsvergadering van 19 december 2023.

Participatie en vooroverleg

In het kader van participatie heeft de initiatiefnemer van het plan al vroegtijdig bewoners en omwonenden geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. Op 19 april 2023 is door initiatiefnemer een infomarkt georganiseerd waar bewoners en omwonenden hun vragen, behoeften en zorgen konden uiten over de verschillende thema's. Ook werd aan hen de vraag voorgelegd om mee te denken over communicatie, groen en parkeren. Bewoners hebben op deze manier input geleverd op wat er bij hen leeft en speelt. Ook is de mogelijkheid geboden aan de bewoners om deel uit te maken van de meedenkgroep bij de verdere planvorming. Van de infomarkt is een verslag gemaakt, welke als bijlage (bijlage 12) bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het (concept)bestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap. De provincie heeft geen opmerkingen over het plan. Het Waterschap heeft aangegeven dat het plan in potentie een positief effect heeft op de waterhuishouding. Wel wordt er aandacht gevraagd om te zorgen dat regenwater niet in aanraking komt met uitlopende bouwmaterialen welke bij de bouw van de flats kan zijn gebruikt. Met de verdere planvorming zal hier rekening mee worden gehouden.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan verstuurd naar Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) en de Henri van Abbe Stichting. De Henri van Abbe Stichting heeft schriftelijk aangegeven samen met de Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven een constructief overleg te hebben gevoerd met de initiatiefnemer. De Henri van Abbe Stichting is positief over het plan en dan met name over het optoppen, het verduurzamen van de bestaande gebouwen, de aanpak van het groen en de reorganisatie van het parkeren. Daarnaast heeft de Henri van Abbe Stichting een aantal aandachtspunten meegegeven aan initiatiefnemer voor de verdere planontwikkeling.

Op 14 november 2023 heeft TGE per e-mail als volgt gereageerd: *“Inmiddels hebben wij de stukken doorgenomen en de renovatie en optoppen van de portiekflats intern besproken. Wij hebben geen bezwaar tegen de werkzaamheden en verwachten dat deze geen invloed zullen hebben op de aanwezige flora en fauna. Wij gaan er van uit dat er gewerkt zal worden volgens het bijgeleverde ecologisch werkprotocol”.*

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze op het plan indienen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, waarvan één zienswijze bedoeld bleek te zijn tegen een ander ontwerpbestemmingsplan en één zienswijze is (ruim) buiten de termijn ingediend.

Opvallend is dat alle zienswijzen, behalve de zienswijze die op een ander plan betrekking heeft, zijn ingediend door of namens de bewoners van de Grijpmaflats. De zienswijzen zien met name op mogelijke geluidsoverlast van de doelgroep van jonge bewoners van de nieuw te bouwen studio's, het parkeren en mogelijke overlast van de bouw- en renovatiewerkzaamheden. Er is aan initiatiefnemer gevraagd om nogmaals met de bewoners om tafel te gaan zitten en nadere afspraken te maken over de uitvoering van de bouwplannen en het beperken van de overlast, waarmee een groot deel van de bezwaren kan worden weggenomen. Initiatiefnemer heeft aangegeven eind februari 2024 een nieuwe informatieavond voor de bewoners te organiseren.

In de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan (op het onderdeel "parkeren"), maar niet tot wijziging van het bestemmingsplan zelf.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd aan de toelichting van het bestemmingsplan, zoals het aanpassen van hoofdstuk 9 aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele kleine tekstuele wijzigingen doorgevoerd in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 en de op het moment van schrijven van dit raadsvoorstel nog door het College vast te stellen 'Nota parkeernormen 2024'. De wijzigingen in de toelichting wijzigen het bestemmingsplan zelf niet.

- ☒ Wettelijke taak: Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
Om de woningen mogelijk te maken is op grond van de Wet ruimtelijke ordening een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) voor ontwerp ter visie gaan, worden nog op grond van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. De Omgevingswet is hierop niet van toepassing.
- ☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- ☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

De in het bestemmingsplan toegelaten bouwmogelijkheden wijzigen, zodat er een bouwlaag aan de bestaande flats kan worden toegevoegd. Hierdoor kunnen de bestaande flats worden “opgetopt” met maximaal 52 nieuwe studio’s.

Voorstel

- 1 zeven indieners (en de medeondertekenaars) in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren en twee indieners niet-ontvankelijk verklaren zoals verwoord in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan ‘I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)’;
- 2 de ingediende zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt, verwoord in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan ‘I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)’’, te beantwoorden;
- 3 de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, verwoord in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan ‘I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)’’ in het bestemmingsplan door te voeren, een en ander conform het bijgevoegde raadsbesluit;
- 4 het bestemmingsplan ‘I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)’ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80443-0301, met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die 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 Vijf zienswijzen zijn ontvankelijk, twee niet.

Gedurende 6 weken bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)'. Vijf zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daardoor (juridisch) ontvankelijk. Één zienswijze is buiten de termijn van 6 weken ingediend en één zienswijze bleek geen betrekking op onderhavige ontwerpbestemmingsplan te hebben, waardoor deze indieners (juridisch) niet-ontvankelijk zijn.

2.1 De zeven ontvankelijke zienswijzen leiden om inhoudelijke redenen niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijzen leiden om de redenen, zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)'' niet tot wijzigingen van de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel zijn naar aanleiding van de zienswijzen de paragrafen over parkeren in de toelichting aangepast. Dit leidt slechts tot een aanpassing in de toelichting, niet zijnde een juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan.

3.1 De raad dient een aantal ambtshalve wijzigingen vast te stellen

Ambtshalve is voorgesteld een aantal wijzigingen in de bestemmingsplanregels door te voeren zoals verwoord in het besluit en de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' Bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)'.

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 directe link <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80443-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan 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. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

6.1 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.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Personele consequenties

Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden.

Financiële consequenties

Op basis van artikel 6.12 Wro is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Onder 'anderszins verzekerd' wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst verstaan, zoals met initiatiefnemers is gesloten. In de overeenkomst zijn de kosten voor het bestemmingsplan verzekerd.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad 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.

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:

- Ingekomen zienswijzen.
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)'.
- Bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)'.

- ☐ 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.

Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ;

overwegende dat,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)' 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 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat er zeven zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn ontvangen;
- dat één zienswijze buiten de gestelde termijn is ontvangen en dat deze indiener in zijn zienswijze niet-ontvankelijk dient te worden verklaard;
- dat één zienswijze geen betrekking heeft op onderhavig plan en dat deze indiener in zijn zienswijze niet-ontvankelijk dient te worden verklaard;
- dat de andere vijf zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat deze vijf indieners (en medeondertekenaars) ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)' de zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepsschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en Crisis- en herstelwet;

besluit:

- 1 zeven indieners (en medeondertekenaars) in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren en twee indieners niet-ontvankelijk verklaren zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)';
- 2 de ingediende zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)', te beantwoorden;

- 3 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in het bestemmingsplan aan te brengen:
- Artikel 4: aan 4.2.1 sub b toevoegen: *“per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven;”*
De oorspronkelijke bepalingen onder sub b t/m e worden opgeschoven naar sub c t/m f. Ook de verwijzing in wat nu sub e is, wordt omgezet van “sub b” naar “sub c”.
 - Artikel 4: in 4.2.1 in het oorspronkelijke sub e, nu sub f, “sub a t/m c” vervangen door “sub a t/m e”.
 - Artikel 14 invoegen:
“Artikel 14 Groenopgave
14.1 Voorwaardelijke verplichting groenopgave
1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen staat vast dat wordt voorzien in minimaal 8 m² aan groenvoorzieningen per toegevoegde woning.
2. Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 4, is slechts toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. de groenvoorzieningen van 8 m² groen per toegevoegde woning, zoals bedoeld in lid 1, binnen 1,5 jaar na realisatie van de woningen zijn gerealiseerd, en
b. de groenvoorzieningen als bedoeld in sub a in stand worden gehouden.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 mogen de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 4 gebruikt worden tot 1,5 jaar na realisatie van de woningen”.
Het oorspronkelijke artikel 14 en de daaropvolgende artikelen zijn als gevolg van deze invoeging vernummerd.
- 4 het bestemmingsplan ‘I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)’ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80443-0301, met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die 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

, griffier.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst00191
Dossiernummer 24.10.453
B&W beslisdatum 05 maart 2024

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 9 april 2024;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 16 april 2024;

overwegende dat,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)' 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 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat er zeven zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn ontvangen;
- dat één zienswijze buiten de gestelde termijn is ontvangen en dat deze indiener in zijn zienswijze niet-ontvankelijk dient te worden verklaard;
- dat één zienswijze geen betrekking heeft op onderhavig plan en dat deze indiener in zijn zienswijze niet-ontvankelijk dient te worden verklaard;
- dat de andere vijf zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat deze vijf indieners (en medeondertekenaars) ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)' de zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;

- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepsschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en Crisis- en herstelwet;

besluit:

- 1 zeven indieners (en medeondertekenaars) in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren en twee indieners niet-ontvankelijk verklaren zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)';
- 2 de ingediende zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)', te beantwoorden;
- 3 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in het bestemmingsplan aan te brengen:
 - Artikel 4: aan 4.2.1 sub b toevoegen: *"per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;"*
De oorspronkelijke bepalingen onder sub b t/m e worden opgeschoven naar sub c t/m f. Ook de verwijzing in wat nu sub e is, wordt omgezet van "sub b" naar "sub c".
 - Artikel 4: in 4.2.1 in het oorspronkelijke sub e, nu sub f, "sub a t/m c" vervangen door "sub a t/m e".
 - Artikel 14 invoegen:
"Artikel 14 Groenopgave
14.1 Voorwaardelijke verplichting groenopgave
1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen staat vast dat wordt voorzien in minimaal 8 m² aan groenvoorzieningen per toegevoegde woning.
2. Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 4, is slechts toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. de groenvoorzieningen van 8 m² groen per toegevoegde woning, zoals bedoeld in lid 1, binnen 1,5 jaar na realisatie van de woningen zijn gerealiseerd, en
b. de groenvoorzieningen als bedoeld in sub a in stand worden gehouden.

3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 mogen de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 4 gebruikt worden tot 1,5 jaar na realisatie van de woningen”.

Het oorspronkelijke artikel 14 en de daaropvolgende artikelen zijn als gevolg van deze invoeging vernummerd.

- 4 het bestemmingsplan ‘I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)’ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80443-0301, met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die 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 7 mei 2024.

J. Jongbloed, griffier.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem
Klooslaan-Busken Huetstraat)'**

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hoort bij het bestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)'. Het ontwerpbestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)' en het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden heeft van donderdag 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024 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 22 november 2023 gepubliceerd en op de website www.eindhoven.nl geplaatst. 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 zijn 7 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien. Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'I Gestel binnen de Ring 2020 (Willem Klooslaan-Busken Huetstraat)' zijn 7 zienswijzen ontvangen. De eerste 6 zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend, maar één van de zienswijzen heeft geen betrekking op onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan. Daardoor zijn 5 zienswijzen ontvankelijk en is de zienswijze die geen betrekking heeft op onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan niet-ontvankelijk. Eén zienswijze is (ruim) buiten de termijn ingediend en derhalve niet-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 bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- Indiener 1, ontvangen op 15 december 2023.
- Indiener 2, ontvangen op 19 december 2023.
- Indiener 3, ontvangen op 22 december 2023.
- Namens indiener 4, ontvangen op 3 januari 2024.
- Indiener 5, ontvangen op 3 januari 2024.
- Indiener 6, mede namens 25 andere bewoners, ontvangen op 3 januari 2024.
- Indiener 7, ontvangen op 29 januari 2024.

2.1 Indiener 1

Indiener geeft aan voor de verduurzamings- en renovatieplannen te zijn, maar is tegen de optopping van de flats. Dit vanwege brandgevaar en het verdwijnen van de rust voor de senioren bewoners van de huidige flats. Deze argumentatie wordt echter niet verder gemotiveerd, waardoor deze zienswijze lastig te beoordelen is. Geconstateerd wordt dat indiener medeondertekenaar is van de zienswijze van "Indiener 4", waarin de genoemde argumenten nader zijn gemotiveerd. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt daarom verwezen naar de beantwoording van "Indiener 6".

Conclusie zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.2 Indiener 2

Indiener 2 is een bedrijf wat werkt voor TenneT. Gezien de inhoud van de zienswijze lijkt de zienswijze geen betrekking te hebben op onderhavig plan, maar bedoeld te zijn ingediend op een ander ontwerpplan. Navraag bij indiener leert dat de deze zienswijze betrekking heeft op een ander plan. Er zal daarom niet verder op deze zienswijze worden ingegaan (zienswijze is niet-ontvankelijk).

Conclusie zienswijze

De zienswijze is niet-ontvankelijk.

2.3 Indiener 3

A. Overlast verbouwing

Indiener 3 vreest voor langdurige overlast van de verbouwing, vooral omdat zij op de derde woonlaag woont en er op zijn woning gebouwd zal worden.

Reactie

Overlast door bouwwerkzaamheden zal helaas niet te voorkomen zijn, maar kan doorgaans wel worden beperkt. Indiener 3 en initiatiefnemer worden aangemoedigd om afspraken te maken over het zoveel mogelijk beperken van de overlast. De vrees voor bouwoverlast heeft echter geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

B. Brandveiligheid

Er wordt in het nieuwe (ontwerp)plan niets vermeld over de brandveiligheid. Indiener 3 maakt zich zorgen om de brandveiligheid, omdat er in de huidige situatie een vluchtroute naar het dak is. Na de optopping zal deze vluchtroute er niet meer zijn.

Reactie

Het (ontwerp)plan geeft de ruimtelijke kaders aan (maximale bouwmogelijkheden en toegestane functies), maar regelt niet de feitelijke invulling. Zaken als de brandveiligheid en vluchtroutes komen aan de orde bij de vergunningverlening. Bij het beoordelen van de vergunningaanvraag wordt ook beoordeeld of het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de bijbehorende (brand)veiligheidseisen. Veiligheidseisen vormen echter geen toetsingskader bij het

(ontwerp)plan en kunnen daarom niet worden meegenomen in de onderhavige procedure. Het is overigens wel aannemelijk dat de plannen kunnen en zullen voldoen aan de daartoe te stellen eisen.

C. Cultuurhistorische waarde

Het (ontwerp)plan geeft aan dat het optoppingsproject invloed heeft op de cultuurhistorische waarde van de flats. Het lijkt alsof daarmee bevestigd wordt dat deze Grijpmaflats inderdaad cultuurhistorische waarde hebben. Echter, in paragraaf 3.6.1 van de toelichting van het (ontwerp)plan wordt verwezen naar de cultuurhistorische waardenkaart, waarop wordt aangegeven dat de Grijpmaflats kennelijk geen cultuurhistorische waarde hebben. Indiener 3 vindt dat er daarom nog eens goed gekeken moet worden naar de cultuurhistorische waarde van de Grijpmaflats, omdat de optopwoningen afbreuk doen aan het originele ontwerp.

Reactie

De Grijpmaflats hebben geen monumentale status, waardoor er geen beschermingsregime op de panden rust. Ook hebben de panden volgens de Cultuurhistorische waardenkaart geen cultuurhistorische waarde. De panden mogen dus worden aangepast/verbouwd/uitgebreid. Omdat de Grijpmaflats een karakteristieke uitstraling hebben, heeft de vormgeving van het nieuwe bouwplan in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plaatsgevonden. De optopping zal terugliggend en niet zo opvallend worden vormgegeven, waardoor de architectonische kwaliteit van de bestaande bebouwing herkenbaar blijft.

D. Aantasting privacy

Door de positionering van de nieuw te bouwen appartementen verwacht indiener 3 een verlies aan privacy, omdat er dan vanuit verschillende richtingen inkijk in de woning zal ontstaan. Daarbij woont indiener nu op de bovenste verdieping en heeft daardoor geen "loopverkeer" voor haar deur, terwijl dit na realisatie van de nieuwe appartementen wel zo zal zijn.

Reactie

De flatgebouwen liggen zo'n 30 meter uit elkaar, wat een grotere afstand is dan de gemiddelde afstand tussen grondgebonden woningen. Van een onevenredig zware aantasting van de privacy zal daarom geen sprake zijn.

Door de optopping zal indiener niet meer op de bovenste verdieping wonen en ook "loopverkeer" van bewoners van de nieuwe geplande

woningen langs de deur krijgen. De twee nieuw te bouwen woningen op de woning van indiener zal echter niet dermate veel "loopverkeer" genereren dat er noemenswaardige overlast van te verwachten is.

E. Doelgroep nieuwe woningen

Indiener geeft aan dat de doelgroep voor de nieuwe appartementen, jongeren tot 27 jaar, in een heel andere levensfase zitten dan de meeste huidige bewoners. Volgens indiener zullen er met de komst van een aantal nieuwe jonge medebewoners behoorlijke issues zijn: variërend van enorme geluidsoverlast van muziek en bezoek tot in de vroege ochtend, dubieus ondernemerschap tot en met het naar beneden gooien van meubels vanaf de derde etage. Met klachten wordt door Woonbedrijf niet of nauwelijks iets gedaan.

Reactie

Het (ontwerp)plan geeft de ruimtelijke kaders aan (maximale bouw mogelijkheden en toegestane functies), maar regelt niet de feitelijke invulling. Hierdoor kan niet worden geregeld wie er in de nieuw te bouwen optopwoningen komen te wonen (dit mogen dus ook oudere bewoners zijn), omdat dit niet ruimtelijk relevant is. Overigens kunnen er ook jonge bewoners in de huidige flats komen wonen als er een woning vrijkomt. Het behoud van een meer senioren bewonersgroep is daardoor niet te garanderen, ook niet als de bouwplannen niet door zouden gaan. Overigens is het niet zo dat jonge bewoners per definitie voor geluidsoverlast zorgen.

F. Participatie

Indiener 3 ervaart het onderdeel participatie als onvoldoende. Daarbij heeft zij als bewoner van de derde etage wel enorme energierekeningen te incasseren sinds 24 februari 2022 als gevolg van de wel erg lang achtergebleven noodzakelijke renovaties. De energierekeningen zijn inmiddels nauwelijks meer op te brengen.

Door de initiatiefnemer wordt aangegeven dat met de inkomsten die de nieuw te bouwen studio's genereren de renovatie van de bestaande woningen wordt gefinancierd. Hierdoor ontstaat de indruk dat als de huidige flatbewoners zich verzetten tegen de nieuwbouwplannen, de renovatie niet door zal gaan.

Reactie

Door initiatiefnemer is de gelegenheid geboden om te reageren op de plannen, eventuele zorgen te uiten en deel te nemen aan de

“meedenkgroep” om te komen tot passende oplossingen. Daarbij is vanuit initiatiefnemer ingezet op een win-winsituatie:

1. Door het uitbreiden van het aantal woningen de flats exploitabel houden.
2. De bestaande woningen grondig renoveren om het wooncomfort voor de huurders te vergroten en door het beter isoleren hun energieverbruik (en daarmee de energierekening) omlaag te brengen.

De plannen zijn daardoor niet alleen gunstig voor initiatiefnemer, maar juist ook voor de huidige huurders.

G. Geluidsoverlast

Indiener geeft aan dat er over geluidsoverlast en het verhogen van de grenswaarden voor geluid tijdens de meedenksessies niets is aangegeven. Daarnaast zal er met de nieuwe huishoudens sprake zijn van nieuwe, aanzienlijk hogere, geluidsdruk in en vanuit het trappenhuis in de woningen. Het complex is daarnaast ook aan de buitenzijde erg geluidsgevoelig: door de situering van de appartementenblokken is er sprake van galmwerking, het is een soort 'geluidsfuik'.

Reactie

De genoemde hogere grenswaarden worden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer op de Boutenslaan. De Wet geluidhinder heeft tot doel dat er geen nieuwe geluidhindersituaties ontstaan. Dat wordt bereikt door van te voren de maximale geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies vast te leggen. Geluidgevoelige functies zijn onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen.

Uitgangspunt van de Wet geluidhinder is dat de geluidbelasting van de gevel door het wegverkeer de 48 decibel (eenheid van geluidsintensiteit, hierna dB) niet te boven gaat. Dit is de ideale situatie. Deze niveaus worden de voorkeursgrenswaarden genoemd. Dat wil niet zeggen dat onder deze niveaus geen geluid op de gevel komt, maar geluid onder deze voorkeursgrenswaarden worden aanvaardbaar geacht. Dit omdat deze geluidniveaus voor verreweg de meeste mensen niet hinderlijk zijn en geen overlast geven. Omdat gevels en ramen geluidwerend zijn is de geluidbelasting in gebouwen altijd lager. Het is helaas niet mogelijk om overal de geluidbelasting terug te brengen tot onder de 48 dB.

Uit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied te hoog is. Het verkeer op de Boutenslaan leidt tot een maximale geluidbelasting van 63 dB. Volgens de Wet geluidhinder is het mogelijk om een besluit te nemen dat een hogere geluidbelasting toestaat. Het is mogelijk om de appartementen voor

geluid extra te isoleren, zodat er geen sprake is van geluidsoverlast in de woningen. Hierdoor is de genoemde ontwikkeling toch mogelijk. De hogere grenswaarden hebben dus geen betrekking op de gehorigheid van de bestaande flats, maar hebben alleen betrekking op de geluidsbelasting op de gevels door het wegverkeer.

Het isoleren/renoveren van de bestaande woningen is ook mogelijk op basis het oude bestemmingsplan. Het nu voorliggende plan verzet zich niet tegen de renovatie. Hierbij wordt opgemerkt dat met het isoleren en renoveren van de bestaande woningen de gehorigheid zal afnemen en het wooncomfort zal worden vergroot.

H. Langdurige werkzaamheden

Doordat initiatiefnemer de renovatie en de 'optopping' samenvoegt tot één project, wordt dat een groot project met, naar verwachting, een langere aanlooptijd en een langere periode van uitvoering dan wanneer men slechts voor renovatie had gekozen. Indiener 3 verwacht hierdoor langer te moeten wachten op de verwachte verbeteringen. Zonder de optoppingen zal de overlast korter duren en in ieder geval het uitgangspunt van het project worden bereikt: het renoveren en technisch vernieuwen van het plangebied. Dat initiatiefnemer tijdige renovatie stelselmatig achterwege heeft gelaten wordt simpelweg genegeerd. Het zou initiatiefnemer sieren door dit te onderkennen en op zijn minst te compenseren.

Reactie

Het uitvoeren van de bouw- en renovatiewerkzaamheden betreft de feitelijke uitvoering van de voorgestelde plannen, maar raakt de inhoud van het (ontwerp)plan niet. Deze argumenten kunnen daardoor niet bij de planvorming betrokken worden. Wel wordt er bij initiatiefnemer op aangedrongen om met de huidige flatbewoners om tafel te gaan zitten en afspraken te maken over wanneer de werkzaamheden plaats zullen vinden, zodat de overlast zo minimaal mogelijk wordt.

I. Gemeenschappelijke ruimten

De gemeenschappelijke berging, die door alle bewoners actief gebruikt wordt, zou komen te verdwijnen. Omdat in de appartementen niet veel bergruimte is, zijn die gemeenschappelijke ruimten cruciaal. Doordat de druk op de gezamenlijke ruimtes met de komst van de nieuwe bewoners van de te realiseren woningen toeneemt, terwijl de gezamenlijke ruimtes worden ingekrompen, blijft er onvoldoende bergruimte over.

Reactie

Een bestemmingsplan geeft de ruimtelijke kaders aan, maar regelt niet de feitelijke invulling, zoals waar (in pandige) bergingen komen. Zowel het oude als het voorliggende plan laten bergingen/gemeenschappelijke ruimten toe en verzetten zich niet tegen het vergroten van deze ruimten.

J. Infrastructuur

Het fietspad langs de Jacob van Maerlantlaan maakt geen onderdeel uit van het plan, maar wel van de directe leefomgeving van de flatbewoners. Indiener 3 vindt het gevaarlijk dat het fietspad door de bewoners van het plangebied steeds overgestoken moet worden om het Dommelpantsoen te bereiken waar onder andere ook speelvoorzieningen voor kleine kinderen zijn. Daarbij wordt er erg hard gereden o.a. door het toenemende aantal elektrische fietsen en pedelecs die richting de High Tech Campus gaan. Ook houden de auto's op de Jacob van Maerlantlaan zich regelmatig niet aan de 30 km/u beperking. Door de komst van 52 nieuwe huishoudens zal het aantal verkeersbewegingen verder gaan toenemen en daardoor ook de risico's. Ook zal er in het plan een tekort aan parkeerplaatsen zijn.

Reactie

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals opgenomen in de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019. Hiertoe is de Rekentool ingevuld ([Rekentool parkeerbehoefte auto \(eindhoven.nl\)](https://www.rekentoolparkeerbehoefteauto.eindhoven.nl)) en blijkt dat er 100 parkeerplaatsen op eigen terrein vereist zijn (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Vlak voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal (waarschijnlijk) de Nota parkeernormen 2024 worden vastgesteld. In deze nota zijn de parkeernormen geactualiseerd. Het plangebied ligt in het gebied "schilwijk" en de parkeernorm wordt bepaald door het gebruiksvloeroppervlak van de appartementen te vermenigvuldigen met de bijbehorende norm.

Het bestaande woonprogramma bestaat uit (gebruiksvloeroppervlakte, huur vrije sector):

- 15 appartementen van 92 m² (15 x 0,7) = 10,5
- 63 appartementen van 91 m² (63 x 0,7) = 44,1
- 1 appartement van 61 m² (1 x 0,6) = 0,6
- 2 appartementen van 56 m² (2 x 0,6) = 1,2

Nieuw te bouwen (sociale huur):

- 26 studio's van 32 m² (26 x 0,4) = 10,4

- 26 studio's van 40 m ² (26 x 0,4)	= 10,4
Totaal:	= 77,2

Voor de ontwikkeling zijn 78 parkeerplaatsen op eigen terrein vereist (dit is inclusief bezoekersparkeren).

Bij de flats zijn nu 18 parkeervakken aanwezig. Daarbij is het gebruikelijk om "los voor de flats" te parkeren, wat een parkeercapaciteit van 50 parkeerplaatsen bevat. In de nieuwe situatie zullen voor deze parkeerplekken aparte parkeervakken worden gemaakt. Het aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 68. Daarbij zijn er 31 garageboxen in de plint van de flatgebouwen. Deze tellen mee als één parkeerplaats: de gebruiker heeft de keuze om de auto in de garage te zetten of voor de garage te parkeren. Tenslotte zijn er nog 11 vrijstaande garageboxen op het terrein aanwezig. Deze tellen voor een half mee, omdat garageboxen veelal ook gebruikt worden als opslag. Het totale aantal parkeerplaatsen op eigen terrein komt daarmee op $68 + 31 + (11 \times 0,5) = 104$ parkeerplaatsen.

Nu er aan de parkeernorm wordt voldaan, is parkeeroverlast niet te verwachten. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat direct grenzend aan de zuidoostzijde van het plangebied er 4 parkeerstroken met ieder een parkeercapaciteit van 6 auto's liggen. Omdat deze parkeerstroken direct grenzen aan het plangebied en niet grenzen aan andere bebouwing, kunnen deze parkeerstroken worden benut door de bewoners van het plangebied. Bovendien kunnen er direct grenzend aan de zuidwestzijde van het plangebied nog eens 25 auto's parkeren en in de Busken Huetstraat zijn direct grenzend aan het plangebied 6 parkeerplaatsen gelegen, waardoor er ook ruim voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving is en parkeeroverlast redelijkerwijs niet te verwachten is.

Het fietspad langs de Jacob van Maerlantlaan valt buiten het plangebied, waardoor daar de situatie onveranderd blijft. Van een zware verkeersdruk is overigens niet gebleken. Daarbij veroorzaken de 52 nieuwe huishoudens geen onevenredige verkeershinder: 52 huishoudens keer gemiddeld 4 verkeersbewegingen per dag = 208 verkeersbewegingen per dag er bij, wat gezien de doelgroep voornamelijk fietsbewegingen zullen zijn. Als deze 208 extra verkeersbewegingen worden afgezet tegen 16 uur per dag (de nacht tellen we niet mee), dan zijn dat 13 verkeersbewegingen per uur, oftewel iedere 5 minuten één fietser extra. Deze extra verkeersgeneratie is dus te verwaarlozen.

Conclusie zienswijze

Mede naar aanleiding van deze zienswijze zullen paragraaf 3.7.4 / 3.7.5 en 3.7.6. van de toelichting (parkeren) worden aangepast. De toelichting van het bestemmingsplan maakt echter geen deel uit van het bestemmingsplan zelf. Dit betekent dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan zelf te wijzigen.

2.4 Namens indiener 4

Deze zienswijze is ingediend door de advocaat van een van de bewoners van de flats in het plangebied.

A. Goede ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in het bestemmingplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, ontbeert een deugdelijke motivering en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn de belangen van indiener 4 onvoldoende onderkend en meegewogen.

Reactie

De woonbestemming blijft gehandhaafd (in het voorgaande plan hadden de flats ook een woonbestemming) en verandert er in dit opzicht niets. De flats zijn bedoeld om in te wonen en dit is de hoofdfunctie van de flats, waardoor de woonbestemming de meest logische keuze is. Welke belangen er verder niet zijn meegewogen vermeldt de zienswijze niet, maar van een onjuiste belangenafweging is niet gebleken.

B. Participatie

Indiener 4 ervaart het onderdeel participatie als onvoldoende. Daarbij wordt door de initiatiefnemer aangegeven dat met de inkomsten die de nieuw te bouwen studio's genereren de renovatie van de bestaande woningen wordt gefinancierd. Hierdoor ontstaat de indruk dat als de huidige flatbewoners zich verzetten tegen de nieuwbouwplannen, de renovatie niet door zal gaan.

Reactie

Door initiatiefnemer is de gelegenheid geboden om te reageren op de plannen, eventuele zorgen te uiten en deel te nemen aan de “meedenkgroep” om te komen tot passende oplossingen. Daarbij is vanuit initiatiefnemer ingezet op een win-winsituatie:

1. Door het uitbreiden van het aantal woningen de flats exploitabel houden.
2. De bestaande woningen grondig renoveren om het wooncomfort voor de huurders te vergroten en door het beter isoleren hun energieverbruik (en daarmee de energierekening) omlaag te brengen.

C. Parkeren

Indiener 4 verwacht parkeeroverlast te gaan ondervinden, omdat er nu al een tekort aan parkeerruimte zou zijn. Dit komt doordat de parkeergarages worden gebruikt voor opslag, maar wel meetellen als een volwaardige parkeerplaats.

Reactie

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals opgenomen in de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019. Hiertoe is de Rekentool ingevuld ([Rekentool parkeerbehoefte auto \(eindhoven.nl\)](#)) en blijkt dat er 100 parkeerplaatsen op eigen terrein vereist zijn (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Vlak voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal (waarschijnlijk) de Nota parkeernormen 2024 worden vastgesteld. In deze nota zijn de parkeernormen geactualiseerd. Het plangebied ligt in het gebied “schilwijk” en de parkeernorm wordt bepaald door het gebruiksvloeroppervlak van de appartementen te vermenigvuldigen met de bijbehorende norm.

Het bestaande woonprogramma bestaat uit (gebruiksvloeroppervlakte, huur vrije sector):

- | | |
|---|--------|
| - 15 appartementen van 92 m ² (15 x 0,7) | = 10,5 |
| - 63 appartementen van 91 m ² (63 x 0,7) | = 44,1 |
| - 1 appartement van 61 m ² (1 x 0,6) | = 0,6 |
| - 2 appartementen van 56 m ² (2 x 0,6) | = 1,2 |

Nieuw te bouwen (sociale huur):

- | | |
|--|--------|
| - 26 studio's van 32 m ² (26 x 0,4) | = 10,4 |
| - 26 studio's van 40 m ² (26 x 0,4) | = 10,4 |

Totaal:	= 77,2
---------	--------

Voor de ontwikkeling zijn 78 parkeerplaatsen op eigen terrein vereist (dit is inclusief bezoekersparkeren).

Bij de flats zijn nu 18 parkeervakken aanwezig. Daarbij is het gebruikelijk om "los voor de flats" te parkeren, wat een parkeercapaciteit van 50 parkeerplaatsen bevat. In de nieuwe situatie zullen voor deze parkeerplekken aparte parkeervakken worden gemaakt. Het aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 68. Daarbij zijn er 31 garageboxen in de plint van de flatgebouwen. Deze tellen mee als één parkeerplaats: de gebruiker heeft de keuze om de auto in de garage te zetten of voor de garage te parkeren. Tenslotte zijn er nog 11 vrijstaande garageboxen op het terrein aanwezig. Deze tellen voor een half mee, omdat garageboxen veelal ook gebruikt worden als opslag. Het totale aantal parkeerplaatsen op eigen terrein komt daarmee op $68 + 31 + (11 \times 0,5) = 104$ parkeerplaatsen.

Nu er aan de parkeernorm wordt voldaan, is parkeeroverlast niet te verwachten. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat direct grenzend aan de zuidoostzijde van het plangebied er 4 parkeerstroken met ieder een parkeercapaciteit van 6 auto's liggen. Omdat deze parkeerstroken direct grenzen aan het plangebied en niet grenzen aan andere bebouwing, kunnen deze parkeerstroken worden benut door de bewoners van het plangebied. Bovendien kunnen er direct grenzend aan de zuidwestzijde van het plangebied nog eens 25 auto's parkeren en in de Busken Huetstraat zijn direct grenzend aan het plangebied 6 parkeerplaatsen gelegen, waardoor er ook ruim voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving is en parkeeroverlast redelijkerwijs niet te verwachten is.

Conclusie zienswijze

Mede naar aanleiding van deze zienswijze zullen paragraaf 3.7.4 / 3.7.5 en 3.7.6. van de toelichting (parkeren) worden aangepast. De toelichting van het bestemmingsplan maakt echter geen deel uit van het bestemmingsplan zelf. Dit betekent dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan zelf te wijzigen.

2.5 Indiener 5

A. Doelgroep nieuwe woningen

In de geplande studio's zullen jongeren tot 25 jaar oud worden gehuisvest, terwijl de gemiddelde leeftijd van de huidige flatbewoners

boven de 40 jaar ligt. Jongeren hebben een veel levendigere leefstijl dan de huidige bewoners en gezien de gehorigheid van de huidige flats, verwacht indiener 5 de nodige geluidsoverlast te gaan ondervinden.

Reactie

Het (ontwerp)plan geeft de ruimtelijke kaders aan (maximale bouw mogelijkheden en toegestane functies), maar regelt niet de feitelijke invulling. Hierdoor kan niet worden geregeld wie er in de nieuw te bouwen optopwoningen komen te wonen (dit mogen dus ook oudere bewoners zijn), omdat dit niet ruimtelijk relevant is. Overigens kunnen er ook jonge bewoners in de huidige flats komen wonen als er een woning vrijkomt. Het behoud van een meer seniore bewonersgroep is daardoor niet te garanderen, ook niet als de bouwplannen niet door zouden gaan. Overigens is het niet zo dat jonge bewoners per definitie voor geluidsoverlast zorgen.

B. Vragen over de renovatie

Aangegeven wordt dat de renovatiewerkzaamheden dringend nodig zijn in verband met de slechte isolatie van de huidige flats. Er zijn echter zorgen over de voorgenomen isolatiewerkzaamheden welke binnenshuis zullen plaatsvinden: moet alles in huis van de vloer af, moeten de bewoners tijdelijk ergens gaan wonen, etc.

Reactie

De vragen van indiener 5 zijn terecht, maar hebben geen betrekking op het ontwerp(plan). Er is aan initiatiefnemer gevraagd om met de indieners van de zienswijzen om tafel te gaan zitten en duidelijkheid te verschaffen over de plannen. Initiatiefnemer heeft aangegeven dit te zullen gaan doen.

Conclusie zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.6 Indiener 6, mede namens 25 andere flatbewoners

A. Renovatie

Al ongeveer 15 jaar geleden was er sprake van dat er groot onderhoud (renovatie) aan de flats zou plaatsvinden. Om diverse redenen heeft er nog steeds geen renovatie plaatsgevonden. De huidige bewoners ondervinden hier veel nadeel van, omdat de flats slecht zijn geïsoleerd

en de energieprijzen fors zijn gestegen. De bewoners zijn daarom niet blij dat er eindelijk gerenoveerd gaat worden, omdat dit al lang geleden gebeurd had moeten zijn.

Reactie

De renovatiewerkzaamheden worden concreet en zullen binnen afzienbare tijd worden uitgevoerd. De renovatie zelf (dus zonder de optopping) kan echter ook worden uitgevoerd zonder het voorliggende plan, waardoor dit onderdeel van de zienswijze het plan niet raakt.

B. Participatie

De bewoners vinden dat ze onvoldoende zijn geïnformeerd over de nieuwe plannen. Ook over de renovatiewerkzaamheden is niet duidelijk wat het precies inhoudt en tot wat voor overlast het zal leiden. Door initiatiefnemer is aangegeven dat door de optopping van de flats er meer financiële middelen zijn voor de renovatiewerkzaamheden, waardoor de bestaande woningen aanzienlijk comfortabeler zullen worden. Hoe de woningen dan precies comfortabeler worden is echter niet aangegeven en indiener geeft aan dat de woningen al comfortabel zijn.

Reactie

Initiatiefnemer streeft naar een win-winsituatie: enerzijds ontstaan door de optopping dat er meer woningen komen wat meer inkomsten genereert en zorgt dat de flats exploitabel blijven. Anderzijds worden de bestaande woningen gerenoveerd wat zorgt voor meer wooncomfort en een lagere energierekening voor de huidige bewoners. Hoe de renovatiewerkzaamheden er precies uit komen te zien zullen indieners moeten navragen bij de initiatiefnemer. De renovatie heeft geen betrekking op het ontwerpplan (de renovatie kan ook worden uitgevoerd zonder onderhavige plan) en daardoor heeft de gemeente geen bemoeienis met de werkzaamheden. De opmerking van indiener dat de woningen al comfortabel zijn, is overigens wel in tegenspraak met de eerder aangegeven noodzaak voor renovatie.

C. Aantasting privacy

Door de positionering van de nieuw te bouwen appartementen verwacht indiener een verlies aan privacy, omdat er dan vanuit verschillende richtingen inkijk in de woning zal ontstaan. Daarbij hebben de huidige bewoners van de derde verdieping geen "loopverkeer" voor hun deur, terwijl dit na realisatie van de nieuwe appartementen wel zo zal zijn.

Reactie

De flatgebouwen liggen zo'n 30 meter uit elkaar, wat een grotere afstand is dan de gemiddelde afstand tussen grondgebonden woningen. Van een onevenredig zware aantasting van de privacy kan daarom geen sprake zijn.

Door de optopping zal indieneer niet meer op de bovenste verdieping wonen en ook "loopverkeer" van bewoners van de nieuwe geplande woningen langs de deur krijgen. De twee nieuw te bouwen woningen op de woning van indieneer zal echter niet dermate veel "loopverkeer" genereren dat er noemenswaardig overlast van te verwachten is.

D. Geluidsoverlast

De flats zijn nu al erg gehorig en met de nieuwe bouwplannen komt er meer geluidsdruk vanuit het trappenhuis en van de nieuwe bovenverdiepingen. De nieuwe woningen zijn daarbij bedoeld voor jongeren. Jongeren hebben behoefte aan feestjes en gezelligheid, wat zal leiden tot geluidsoverlast. Ook zullen er jongeren met een urgentieverklaring geplaatst worden die problematiek van uiteenlopende aard met zich mee kunnen brengen.

Reactie

Het ontwerpplan regelt niet wie/welke doelgroep er in de nieuw geplande woningen mag wonen (iedereen mag er wonen) en regelt ook de gehorigheid van de bestaande woningen niet. Dit onderdeel van de zienswijze raakt daardoor het ontwerpplan niet.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de renovatiewerkzaamheden onder andere voorzien in het isoleren van de bestaande woningen. Hiermee zal ook de gehorigheid van de woningen afnemen. Daarbij is het niet zo dat jongeren per definitie overlast veroorzaken en is overlast subjectief. Ook van ouderen kan (geluids)overlast worden ondervonden.

E. Veiligheid

Er zijn zorgen over de brandveiligheid, want hoe minder burens hoe minder risico. Bovendien is er in de huidige situatie een vluchtroute naar het dak is. Na de optopping zal deze vluchtroute er niet meer zijn.

Reactie

Het (ontwerp)plan geeft de ruimtelijke kaders aan (maximale bouw mogelijkheden en toegestane functies), maar regelt niet de feitelijke invulling. Zaken als de brandveiligheid en vluchtroutes komen aan de orde bij de vergunningverlening. Bij het beoordelen van de vergunningaanvraag wordt ook beoordeeld of het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de bijbehorende (brand)veiligheidseisen.

Veiligheidseisen vormen echter geen toetsingskader bij het (ontwerp)plan en kunnen daarom niet worden meegenomen in de onderhavige procedure.

F. Bouwoverlast

De werkzaamheden zullen zorgen voor langdurige overlast. Dit voornamelijk bij werkzaamheden aan het eigen blok, maar ook tijdens het werk aan de rest van het complex.

Reactie

Hoewel de bouwoverlast geen betrekking heeft op het onderhavig plan, begrijpen wij de zorgen van indiener. Er is daarom aan initiatiefnemer gevraagd om met de indieners van de zienswijzen om tafel te gaan zitten en duidelijkheid te verschaffen over de plannen, de werkzaamheden en de planning. Initiatiefnemer heeft aangegeven dit te zullen gaan doen. Overlast van de bouw- en renovatiewerkzaamheden is niet te voorkomen, maar door het maken van goede afspraken kan wel veel overlast voorkomen worden.

G. Berging

Naast de kleine schuurtjes per bewoner is er ook de beschikking over een grotere gezamenlijke berging. Volgens de plannen zou deze berging verdwijnen om plaats te maken voor twee nieuwe bergingen voor de nieuwe bewoners. Deze gezamenlijke berging wordt door de meeste bewoners echter actief gebruikt, omdat er in een appartement niet veel bergruimte is. Het plan biedt bewoners geen alternatieve bergruimte.

Reactie

De bergingen hebben betrekking op de feitelijke invulling van het plan, maar hebben geen betrekking op de inhoud van het (ontwerp)plan. Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen invloed op het (ontwerp)plan, maar komt bij de vergunningverlening aan de orde.

H. Bewoners hebben geen keus

Doordat de renovatie en de 'optop' worden samengevoegd tot één project, is er een groot project ontstaan met een langere aanlooptijd en een langere periode van uitvoering dan wanneer er slechts voor renovatie was gekozen. Dit betekent dat er weer langer dan nodig moet worden gewacht op verbeteringen. Hieronder valt onder andere het sterk verouderde systeem van blokverwarming wat ervoor zorgt dat de bewoners inmiddels torenhoge gasrekeningen krijgen en in de kou

zitten: na de renovatie zou dat flink verbeterd zijn. De 'optop' kost de bewoners dus niet alleen woongenot, maar ook geld.

Deze aanpak zet de bewoners bovendien klem: een aantal bewoners wil zich verzetten tegen de optopplannen, maar dat kan zorgen voor verder uitstel van de renovatie, die door de energiecrisis extra belangrijk is geworden.

Reactie

Opgemerkt wordt dat de bouw-/renovatieplannen juist in het voordeel zijn van de huidige bewoners: de woningen wordt gemoderniseerd en geïsoleerd, zodat de energierekening voor de bewoners (flink) omlaag gaat en de gehorigheid afneemt. Daarbij zorgt de optopping er voor dat er meer inkomsten kunnen worden gegenereerd, zodat de woningen exploitabel blijven en er niet tot sloop hoeft te worden overgegaan.

I. Beeldkwaliteit

De bouwplannen beïnvloeden de beeldkwaliteit van het complex, maar er zou geen sprake zijn van afbreuk aan de architectonische kwaliteit. De duidelijke scheiding tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing houdt in dat beide delen niet bij elkaar passen en het geheel verliest zijn eenheid en identiteit.

Reactie

De Grijpmaflats hebben geen monumentale status, waardoor er geen beschermingsregime op de panden rust. Ook hebben de panden volgens de Cultuurhistorische waardenkaart geen cultuurhistorische waarde. De panden mogen dus worden aangepast/verbouwd/uitgebreid. Omdat de Grijpmaflats een karakteristieke uitstraling hebben, heeft de vormgeving van het nieuwe bouwplan in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plaatsgevonden. De optopping zal terugliggend en niet zo opvallend worden vormgegeven, waardoor de architectonische kwaliteit van de bestaande bebouwing herkenbaar blijft.

J. Infrastructuur

Het fietspad langs de Jacob van Maerlantlaan maakt geen onderdeel uit van het plan, maar wel van de directe leefomgeving van de flatbewoners. Indiener 3 vindt het gevaarlijk dat het fietspad door de bewoners van het plangebied steeds overgestoken moet worden om het Dommelpantsoen te bereiken waar onder andere ook speelvoorzieningen voor kleine kinderen zijn. Daarbij wordt er erg hard gereden o.a. door het toenemende aantal elektrische fietsen en pedelecs die richting de High Tech Campus gaan. Ook houden de auto's

op de Jacob van Maerlantlaan zich regelmatig niet aan de 30 km/u beperking. Door de komst van 52 nieuwe huishoudens zal het aantal verkeersbewegingen verder gaan toenemen en daardoor ook de risico's. Ook zal er in het plan een tekort aan parkeerplaatsen zijn.

Reactie

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals opgenomen in de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019. Hiertoe is de Rekentool ingevuld ([Rekentool parkeerbehoefte auto \(eindhoven.nl\)](#)) en blijkt dat er 100 parkeerplaatsen op eigen terrein vereist zijn (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Vlak voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal (waarschijnlijk) de Nota parkeernormen 2024 worden vastgesteld. In deze nota zijn de parkeernormen geactualiseerd. Het plangebied ligt in het gebied "schilwijk" en de parkeernorm wordt bepaald door het gebruiksvloeroppervlak van de appartementen te vermenigvuldigen met de bijbehorende norm.

Het bestaande woonprogramma bestaat uit (gebruiksvloeroppervlakte, huur vrije sector):

- 15 appartementen van 92 m² (15 x 0,7) = 10,5
- 63 appartementen van 91 m² (63 x 0,7) = 44,1
- 1 appartement van 61 m² (1 x 0,6) = 0,6
- 2 appartementen van 56 m² (2 x 0,6) = 1,2

Nieuw te bouwen (sociale huur):

- 26 studio's van 32 m² (26 x 0,4) = 10,4
- 26 studio's van 40 m² (26 x 0,4) = 10,4

Totaal: = 77,2

Voor de ontwikkeling zijn 78 parkeerplaatsen op eigen terrein vereist (dit is inclusief bezoekersparkeren).

Bij de flats zijn nu 18 parkeervakken aanwezig. Daarbij is het gebruikelijk om "los voor de flats" te parkeren, wat een parkeercapaciteit van 50 parkeerplaatsen bevat. In de nieuwe situatie zullen voor deze parkeerplekken aparte parkeervakken worden gemaakt. Het aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 68. Daarbij zijn er 31 garageboxen in de plint van de flatgebouwen. Deze tellen mee als één parkeerplaats: de gebruiker heeft de keuze om de auto in de garage te zetten of voor de garage te parkeren. Tenslotte zijn er nog 11 vrijstaande garageboxen op het terrein aanwezig. Deze tellen voor een half mee, omdat garageboxen veelal ook gebruikt worden als opslag. Het totale aantal

parkeerplaatsen op eigen terrein komt daarmee op $68 + 31 + (11 \times 0,5)$
= 104 parkeerplaatsen.

Nu er aan de parkeernorm wordt voldaan, is parkeeroverlast niet te verwachten. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat direct grenzend aan de zuidoostzijde van het plangebied er 4 parkeerstroken met ieder een parkeercapaciteit van 6 auto's liggen. Omdat deze parkeerstroken direct grenzen aan het plangebied en niet grenzen aan andere bebouwing, kunnen deze parkeerstroken worden benut door de bewoners van het plangebied. Bovendien kunnen er direct grenzend aan de zuidwestzijde van het plangebied nog eens 25 auto's parkeren en in de Busken Huetstraat zijn direct grenzend aan het plangebied 6 parkeerplaatsen gelegen, waardoor er ook ruim voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving is en parkeeroverlast redelijkerwijs niet te verwachten is.

Het fietspad langs de Jacob van Maerlantlaan valt buiten het plangebied, waardoor daar de situatie onveranderd blijft. Van een zware verkeersdruk is overigens niet gebleken. Daarbij veroorzaken de 52 nieuwe huishoudens geen onevenredige verkeersshinder: 52 huishoudens keer gemiddeld 4 verkeersbewegingen per dag = 208 verkeersbewegingen per dag er bij, wat gezien de doelgroep voornamelijk fietsbewegingen zullen zijn. Als deze 208 extra verkeersbewegingen worden afgezet tegen 16 uur per dag (de nacht tellen we niet mee), dan zijn dat 13 verkeersbewegingen per uur, oftewel iedere 5 minuten één fietser extra. Deze extra verkeersgeneratie is dus te verwaarlozen.

K. Groen

Het plan resulteert in een tekort aan groenvoorzieningen. Initiatiefnemer kiest ervoor om dit tekort aan groenvoorzieningen niet met de aanleg van groen, doch financieel te compenseren. Zulke compensatie voegt voor de bewoners echter niets toe.

Reactie

Het uitgangspunt is dat het bestaande groen behouden blijft. Omdat er wordt "opgetopt" vindt er geen nieuw ruimtebeslag plaats en wordt er geen groen aangetast. De bestaande verharding binnen het plangebied zal deels worden omgezet naar halfverharding, waardoor er iets aan groen bijkomt en het waterbergend vermogen toeneemt. Omdat er sprake is van een bestaand gebied met bestaande bebouwing en een al zeer groene invulling (er is meer 6.000 m² aan groen binnen het plangebied aanwezig, oftewel meer dan 45 m² per huishouden), is het

niet mogelijk om het groen verder uitbreiden (dit kan alleen door de bestaande flats af te breken). Er zal daarom financieel gecompenseerd worden.

L. Bezonningsstudie

In de bezonningsstudie is geen aandacht voor de situatie van de huidige flats: alleen de effecten op omliggende woningen zijn onderzocht.

Reactie

De bezonningsstudie (Bijlage 3 bij de toelichting van het plan) bestaat uit de vergelijking van de situatie op basis van het oude plan (huidige situatie) en het nieuwe plan (nieuwe situatie). Hierbij wordt steeds de schaduwvorming van de nieuwe situatie (linker plaatje) vergeleken met de huidige situatie (rechter situatie) op de verschillende tijdstippen en verschillende data. Op basis hiervan kan ook de beoordeling worden gemaakt van de schaduwwerking door de optopping op de omliggende flats.

- 21 maart: alleen om 17.30 uur (einde van de middag) raakt de schaduw van de opgetopte zuidwestelijke flat de daarvan oostelijk gelegen flat. Deze schaduwwerking is dermate gering en dermate kort dat van veel schaduwwerking geen sprake is.
- 21 juni: pas na 19.00 uur zal de schaduw van de opgetopte zuidwestelijke flat de daarvan oostelijk gelegen flat raken. Dit betekent dat deze flat de hele dag geen last heeft gehad van schaduwwerking.
- 21 september: alleen in de ochtend raakt de schaduw van de meest zuidelijk gelegen opgetopte flat de daarvan westelijk gelegen flat. De rest van de dag is er geen schaduwwerking van de ene flat op de andere flat.
- 21 december: In de middag is er sprake van schaduwwerking waarbij de schaduw van het ene flatgebouw op het andere flatgebouw ligt (behalve bij de twee zuidelijkste gebouwen). Er wordt echter wel voor alle woningen voldaan aan de norm van *“minimaal 2 uur zonneschijn per dag op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer in de periode van 19 februari t/m 21 oktober”*.

M. Fietsen

De geplande vaste voorzieningen voor het stallen en fietsen dreigen de doorgang te beperken: indien iemand zijn auto even voor zijn garagedeur parkeert, zal de voordeur ontoegankelijk worden. Dit terwijl fietsen ook prima geparkeerd kunnen worden zonder vaste

voorzieningen. Deze kunnen daarom beter weggelaten worden. Zo blijft het gebruik van het geheel flexibel in plaats van gedictieerd te worden door het ontwerp.

Reactie

Deze zienswijzeground heeft betrekking op de feitelijke invulling van het plan, maar niet op het plan zelf. Overigens schrijft de Nota parkeernormen van de gemeente Eindhoven voor dat er naast voldoende autoparkeerplaatsen ook voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd, waardoor er ook in voorzieningen voor het stallen van fietsen wordt voorzien.

Conclusie zienswijze

Mede naar aanleiding van deze zienswijze zullen paragraaf 3.7.4 / 3.7.5 en 3.7.6. van de toelichting (parkeren) worden aangepast. De toelichting van het bestemmingsplan maakt echter geen deel uit van het bestemmingsplan zelf. Dit betekent dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan zelf te wijzigen.

2.7 Indiener 7

De zienswijze van indiener 7 is bijna vier weken na afloop van de inzagetermijn ontvangen en daardoor niet-ontvankelijk. Inhoudelijk zijn de aangevoerde zienswijzegrounden al bij indiener 6 beantwoord, waardoor korthedshalve naar de beantwoording van de zienswijze van indiener 6 wordt verwezen.

Conclusie zienswijze

De zienswijze is niet-ontvankelijk.

3 Ambtshalve wijzigingen

Een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden ambtshalve doorgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op deze wijzigingen en waarom de wijzigingen worden doorgevoerd.

Regels

- Artikel 4: aan 4.2.1 is sub b toegevoegd: *“per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven,”*
De oorspronkelijke bepalingen onder sub b t/m e zijn opgeschoven naar sub c t/m f. Ook de verwijzing in wat nu sub e is, is omgezet van “sub b” naar “sub c”.
- Artikel 4: in 4.2.1 in het oorspronkelijke sub e, nu sub f, is “sub a t/m c” vervangen door “sub a t/m e”.
- Artikel 14 is toegevoegd:

Artikel 14 Groenopgave

14.1 Voorwaardelijke verplichting groenopgave

1. *Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen staat vast dat wordt voorzien in minimaal 8 m² aan groenvoorzieningen per toegevoegde woning.*
2. *Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 4, is slechts toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
 - a. *de groenvoorzieningen van 8 m² groen per toegevoegde woning, zoals bedoeld in lid 1, binnen 1,5 jaar na realisatie van de woningen zijn gerealiseerd, en*
 - b. *de groenvoorzieningen als bedoeld in sub a in stand worden gehouden.*
3. *In afwijking van het bepaalde in lid 2 mogen de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 4 gebruikt worden tot 1,5 jaar na realisatie van de woningen.*

Het oorspronkelijke artikel 14 en de daaropvolgende artikelen zijn als gevolg van deze invoeging vernummerd.

Met het vastleggen van het maximaal aantal wooneenheden (woningen) per bouwvlak, blijft het aantal nieuw bij te woningen beperkt. Hierdoor wordt een te grote inbreuk op het bestaande woonmilieu door het toevoegen van teveel woningen voorkomen.

De voorwaardelijke verplichting groenopgave is conform het beleid ingevoegd. Dit artikel was aanvankelijk achterwege gelaten, omdat er

nadere afspraken over de groencompensatie zouden worden gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente Eindhoven. Nu er geen voldoende concrete afspraken blijken te zijn gemaakt, is dit artikel alsnog toegevoegd. Hierdoor wordt de groencompensatie geborgd in het bestemmingsplan.