



EINDHOVEN

KENNISGEVING

Verleende vergunning

EHV-ZP2023-000012, Engelsbergenstraat 315, slopen bestaande pand en realiseren nieuwbouw woongebouw met gezamenlijke tuin , 13 november 2023

De omgevingsvergunning Engelsbergenstraat 315 ligt met ingang van 15 november 2024 tot en met 27 december 2024 ter inzage bij het stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het Inwonersplein is geopend op maandag van 8.30 uur tot 19.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 17.00 uur en op zaterdag van 9.00 uur tot 12.00 uur

De omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen ligt digitaal ter inzage:

<https://publicaties.eindhoven.nl/digitaal-ter-inzage/omgevingswet>

Daarnaast is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen via de directe link:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OV23000012-0301

De bronbestanden zijn beschikbaar via: <https://digitaleplannen.nl/0772/manifest.html>

Tevens hebben burgemeester en wethouders op 25 februari 2022 hogere waarden vastgesteld. Uit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied te hoog is. Volgens de Wet geluidhinder is het mogelijk om een besluit te nemen dat een hogere geluidbelasting toestaat

Heeft u direct belang bij deze beslissingen en bent u het hier niet mee eens? Dan kunt u binnen zes weken nadat de besluiten ter inzage zijn gelegd, schriftelijk beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Heeft u een spoedeisend belang? Het beroepschrift houdt de werking van de besluiten niet tegen. U kunt naast het beroepschrift de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening. Richt uw verzoek aan de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Als u beroep instelt, bent u griffierecht verschuldigd.



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Engelsbergenstraat 315 in Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-000012

Besluitnummer EHV-DP2024-231515

Datum: 14 oktober 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 31 december 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen bestaande pand en realiseren nieuwbouw woongebouw met gezamenlijke tuin, aan de Engelsbergenstraat 315 in Eindhoven kadastraal bekend STR03-D-1451. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-000012.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteiten:

- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Procedure

Voor het project moet de uitgebreide procedure worden gevolgd. Het besluit moet tot stand komen met inachtneming van de zogenaamde 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Inzage

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (het ontwerp besluit Hogere grenswaarde en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen) voor het slopen bestaande pand en realiseren nieuwbouw woongebouw met gezamenlijke tuin aan de Engelsbergenstraat 315 in Eindhoven heeft/hebben van donderdag 16 mei 2024 tot en met donderdag 27 juni 2024 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij zienswijzen ontvangen. De zienswijze zijn opgenomen als bijlagen onderaan dit besluit.

Deze zienswijzen zijn ongegrond verklaard en hebben geen gevolgen voor het besluit.



Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Dit besluiten wij volgens Hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften die zijn opgenomen in het onderdeel 'Strijd met het bestemmingsplan'. Dit onderdeel staat verderop in het besluit.
- Het moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden (opgenomen als bijlage bij dit besluit), met de daarbij behorende voorwaarden.

Motivering

De motivering vindt u verderop in dit besluit.

Wij hebben de aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

- de artikelen 2.10 tot en met 2.21 en 3.10 van de Wabo;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 1.815.000,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2023-000012, besluitnummer EHV-DP2024-231515 en datum 14 oktober 2024 en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van Eindhoven,



Ing. Jeroen van den Hoogenhoff
Afdelingshoofd Vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Het bovenstaande onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Bijlagen:

- Besluit hogere grenswaarde Engelsbergenstraat 315
- Ruimtelijke onderbouwing Engelsbergenstraat 315



Motivering besluit

Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Voorschriften parkeren

Voor de vraag naar autoparkeren worden er 2 deelauto's ingezet. De resterende vraag naar 5 autoparkeerplaatsen wordt afgekocht. Het uitgevoerde parkeeronderzoek toont aan dat hier voldoende ruimte voor is in de openbare ruimte. De afkoopsom is daarom 1.000 euro per parkeerplaats.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is omdat het project niet voldoet aan de gebruiksbepaling en bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Het gebruik 'wonen' niet is toegestaan binnen deze bestemming. Het hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd en dat is niet het geval bij dit project, ook wordt de maximale goot- en bouwhoogte overschreden. Dit is in strijd met artikel 13.1 lid a en artikel 13.2.1 lid a, lid b en lid f. .

Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo

Volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo kunnen wij vergunning verlenen voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan en meewerken aan dit project, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor dit project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tevens is hiervoor een hoge grenswaarde besluit voor genomen.

Anterieure overeenkomst

Tegelijk met deze omgevingsvergunning, met strijdig gebruik van het bestemmingsplan, is een exploitatieplan vereist. Dit is niet nodig als de kosten van de grondexploitatie op een andere manier zijn verzekerd. De grond is in eigendom van initiatiefnemer en de gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd.

**Bijlage: zienswijzen****Zienswijze 1:**

1. De projectlocatie is een ongelukkige keuze. Op een relatief klein hoekje wordt een appartementencomplex gepland. "Binnen de ring" of net hierbuiten zijn diverse locaties welke hiervoor meer geschikt zijn c.q. minder overlast zullen gaan veroorzaken.
2. De geplande gebouwhoogte van het nieuwbouwproject bedraagt goeddeels 9,9 meter (alleen op de 2 hoeken is de bouwhoogte lager.) Deze hoogte van 9,9 meter is in vergelijking met het straatbeeld en de naast gelegen bestaande woningen met een hoogte van ca. 5,7 meter veel hoger. Ondanks het getrapte profiel van het nieuwbouwplan sluit dit niet aan op de naastgelegen woningen.
3. Het huidige pand heeft nu een "kantoorfunctie" met hierbij behorende kantoor tijden voor werknemers en eventuele bezoekers. Indien er gebouwd gaat worden zal er tijdens de ochtend, zeker als men voornemens is om al om 7.00 uur aan te vangen, geluidsoverlast gaan optreden. Een aanvangstijd voor de bouwwerkzaamheden vanaf 8.00 uur, op alleen werkdagen, is een sterke wens.
4. Er bestaat grote kans op beschadiging van de tuin en dan met name beschadiging van de beplanting (onder andere coniferen) en woning tijdens de bouw fase. Mocht schade worden geconstateerd dan zal deze volledig dienen te worden vergoed. Reclamanten willen hiervan vooraf een bevestiging bij een eventuele doorgang van het nieuwbouwproject.
5. Tijdens de bouw zal vanwege overlast het tuingenot aanzienlijk afnemen, door geluidsoverlast, rondwaaiend stof en gruis en mogelijk zelfs overlast door ongedierte.
6. Zijn er geluidsmetingen voorzien na ingebruikname installaties om te bepalen of de geluidproductie voldoet aan wettelijke eisen? Zo niet hierbij het verzoek om dit onderzoek door initiatiefnemer te laten verrichten.
7. Bewoning door (ingeschat) 40 personen, zal onherroepelijk leiden tot meer geluid. Het belopen van de galerijen, gebruik van de geplande tuin, deuren van woningen en schuren, balkongebruik, etc. zal tot extra geluid (mogelijk zelfs geluidsoverlast), ook buiten "kantoor tijden", gaan leiden.
8. Zoals het plan nu voorligt ontstaat inkijk vanuit alle appartementen op 2 en 3e verdieping, in zowel tuin, als ook onze huiskamer en slaapkamers. Wij verzoeken dan ook dat initiatiefnemer de bouw aanpast, dan wel voorzieningen treft welke deze inkijk uitsluit.
9. Mogelijke overlast door (overtollig) regenwater door hoogteverschil van het te bebouwen kavel ten opzichte van de omliggende tuinen (ca. 40 cm).
10. De omwonenden van het plangebied hebben zonnepanelen op hun daken. De geplande appartementen zullen gasloos worden gebouwd. Hierdoor zal het elektriciteitsgebruik in de buurt zeker gaan stijgen. Mede gezien de groeiende netcongestie zou het kunnen zijn dat de "buurt" vervolgens bij de stijging van het verbruik en/of teruglevering nadelen gaat ondervinden. Kan gegarandeerd worden dat er voor de buurt geen nadelen gaan optreden, zoals bv. het niet meer kunnen terugleveren van elektriciteit.

**Beantwoording zienswijze 1:**

1. Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven wordt beoordeeld of het initiatief passend is op het betreffende perceel. Met het voorliggende plan wordt de kantoorfunctie vervangen door een woonfunctie, wat passend is gezien de omliggende woningen. Drie bouwlagen op het betreffende perceel wordt passend geacht, omdat de naastgelegen woningen (Engelsbergenstraat 93 en 87) ook uit drie bouwlagen bestaan. Het sluit daardoor goed aan op de bebouwing in de omgeving. Omdat een deel van de omliggende woningen bestaat uit twee bouwlagen, is er gewerkt met een trapsgewijze opbouw van bouwlagen: aan de zuid- en oostzijde begint de bebouwing met twee bouwlagen en wordt daarna opgehoogd tot drie bouwlagen.
Dat er ook andere locaties zijn waarop het nu voorliggende bouwplan gebouwd kan worden, maakt niet dat de huidige locatie ongeschikt is voor uitvoering van het plan.
2. Zie beantwoording onder 1.
3. In artikel 8.3 van het Bouwbesluit, thans artikel 7.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is bepaald dat bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden alleen op werkdagen en op zaterdag, tussen 7.00 uur en 19.00 uur mogen worden verricht. Het is dus toegestaan om ook op zaterdagen bouwwerkzaamheden te verrichten. Hierbij wordt opgemerkt dat bouwoverlast moeilijk te voorkomen is, maar wel tijdelijk van aard is.
4. Degene die schade veroorzaakt zal deze in beginsel ook moeten vergoeden. Reclamanten kunnen het beste hierover met vergunninghouder afspraken maken. Zo nodig kan een vooropname worden uitgevoerd om eventuele schade door de werkzaamheden aan te kunnen tonen.
5. Bouwoverlast is helaas niet te voorkomen. De overlast is echter tijdelijk en eenmalig. Het is verstandig als reclamanten en initiatiefnemer met elkaar in overleg treden om afspraken te maken om de bouwhinder tot een minimum te beperken.
6. Initiatiefnemer (vergunninghouder) zal aan alle wettelijke vereisten moeten voldoen. Hier kan op worden gehandhaafd.
7. Allereerst wordt opgemerkt dat er vaste bergingen zullen worden gebouwd aan de oost- en zuidzijde van het perceel. Deze hebben een geluidwerende werking naar de aangrenzende percelen toe.
Waarom een gemeenschappelijke tuin tot geluidsoverlast zou leiden wordt in de zienswijze niet toegelicht. Het is niet waarschijnlijk dat alle toekomstige bewoners van het plangebied tegelijkertijd gebruik zullen maken van de tuin (de praktijk leert dat doorgaans enkele bewoners het onderhoud op zich nemen en een groot deel van de bewoners helemaal geen gebruik maakt van de tuin). Daarbij is onduidelijk waarom een gezamenlijke tuin meer geluidsoverlast zou moeten geven dan 20 afzonderlijke tuinen. Een toename van “woongeluiden” zal er zeker zijn, maar onevenredig veel geluidsoverlast is redelijkerwijs niet te verwachten.
De te plaatsen installaties op het dak zullen aan de daarvoor geldende geluidsnormen moeten voldoen. Dit is bij vergunningverlening getoetst en kan zo nodig worden gemeten na ingebruikname.



8. Vanaf de tweede en derde bouwlaag zal er zicht zijn op een deel van de tuinen van de naastgelegen woningen aan de Engelsbergenstraat en Habsburglaan (een belangrijk deel van het zicht wordt tegengehouden door de erfafscheidingen van de betreffende percelen). Er was echter geen sprake van “privacy gegarandeerde tuinen”, omdat vanuit de tegenover liggende woningen (Engelsbergenstraat) ook inkijk in de tuin van reclamant is. Het verlies aan privacy is daardoor niet anders dan in een gemiddelde woonwijk. Dit geldt ook voor een eventueel zicht in de woning van reclamanten, wat door de schuin geplaatste achtergevel grotendeels wordt belemmerd. Van een onevenredig verlies aan privacy is geen sprake.
9. Bij nieuwbouwiniciatieven, zoals het onderhavige initiatief, worden er eisen gesteld om wateroverlast te voorkomen. Er moet worden voldaan aan de waterbergingsopgave, waarbij regenwater wordt opgevangen op het perceel zelf en zo veel mogelijk kan infiltreren in de grond. Het perceel zal zodanig worden aangelegd dat bij extreme regenval het hemelwater richting de straat zal worden afgevoerd. Omdat het perceel nu volledig verhard is en in de nieuwe situatie deels vergroend zal zijn, is wateroverlast niet te verwachten.
10. De gevraagde garantie kan niet worden gegeven. Bij netcongestie is het zeer lastig om aan te geven wie precies de netcongestie veroorzaakt (dit is vaak een samenloop van factoren). De twintig woningen zullen op de gehele buurt bezien geen groot verschil maken, waardoor de netcongestie niet te wijten is aan het toevoegen van 20 woningen.

Zienswijze 2:

1. De ontwikkeling van 20 appartementen zorgt voor een significante toename van bewoners die in de gemeenschappelijke tuin kunnen recreëren, op balkons en de galerij verblijven of bijvoorbeeld met scooters naar de berging rijden. Hierdoor wordt een verdere toename van omgevingsgeluid verwacht, waardoor het woongenot voor omwonenden zal afnemen.
2. Vanaf de hoogste galerij zal er vrij zicht zijn op een deel van de omliggende huizen en tuinen. Dit zorgt voor afname van de privacy. Daarnaast belemmert de derde woonlaag het uitzicht. Kijkend naar de andere richting is er uitzicht op het flatgebouw in de Engelsbergenstraat. Dit plan voegt daar aanvullend “horizonbeton” aan toe. Reclamant wil dat het bouwlagen wordt teruggebracht tot maximaal 2 bouwlagen hoog.
3. Het bouwplan doet afbreuk aan het woongenot voor omwonenden, de omliggende huizen worden minder aantrekkelijk, met waardevermindering tot gevolg.
4. Reclamant verzoekt om het bouwplan zodanig aan te passen dat de galerij aan de binnenzijde vervalft.
5. Reclamant verzoekt om in de vergunning op te nemen dat de bouwwerkzaamheden alleen op maandag tot en met vrijdag mogen plaatsvinden.

Beantwoording zienswijze 2:

1. Allereerst wordt opgemerkt dat er vaste bergingen zullen worden gebouwd aan de oost- en zuidzijde van het perceel. Deze hebben een geluidwerende werking naar de aangrenzende percelen toe.



Waarom een gemeenschappelijke tuin tot geluidsoverlast zou leiden wordt in de zienswijze niet toegelicht. Het is niet waarschijnlijk dat alle toekomstige bewoners van het plangebied tegelijkertijd gebruik zullen maken van de tuin (de praktijk leert dat doorgaans enkele bewoners het onderhoud op zich nemen en een groot deel van de bewoners helemaal geen gebruik maakt van de tuin). Daarbij is onduidelijk waarom een gezamenlijke tuin meer geluidsoverlast zou moeten geven dan 20 afzonderlijke tuinen. Een toename van “woongeluiden” zal er zeker zijn, maar onevenredig veel geluidsoverlast is redelijkerwijs niet te verwachten.

2. Drie bouwlagen op het betreffende perceel wordt passend geacht, omdat de naastgelegen woningen (Engelsbergenstraat 93 en 87) ook uit drie bouwlagen bestaan. Het sluit daardoor goed aan op de bebouwing in de omgeving. Omdat een deel van de omliggende woningen bestaat uit twee bouwlagen, is er gewerkt met een trapsgewijze opbouw van bouwlagen: aan de zuid- en oostzijde begint de bebouwing met twee bouwlagen en wordt daarna opgehoogd tot drie bouwlagen.

Vanuit de derde bouwlaag zal er zicht zijn op een deel van de tuinen van de naastgelegen woningen aan de Engelsbergenstraat en Habsburglaan (een belangrijk deel van het zicht wordt tegengehouden door de erfafscheidingen van de betreffende percelen). Er was echter geen sprake van “privacy gegarandeerde tuinen”, omdat vanuit de tegenover liggende woningen (Engelsbergenstraat) ook inkijk in de tuin van reclamant is. Het verlies aan privacy is daardoor niet anders dan in een gemiddelde woonwijk. Van een onevenredig verlies aan privacy is niet gebleken.

Ook van een onevenredig zware aantasting van uitzicht is niet gebleken. Zonder het voorliggende bouwplan kijkt reclamant deels uit op het huidige gebouw op het perceel en vanaf de verdieping deels op de bebouwing aan de westzijde van de genoemde flat. Er bestaat overigens geen recht op uitzicht, maar van een onevenredig zware aantasting van uitzicht is door de omliggende bebouwing niet gebleken.

3. De nieuwe woonfunctie is een logische functie gezien de naastgelegen woningen. Daarbij bestaat de nieuwe bebouwing deels uit maximaal drie bouwlagen, net zoals de omliggende woningen. Mocht reclamant desondanks toch van mening zijn dat zijn woning in waarde daalt dan kan hij verzoeken om nadeelcompensatie (planschade).
4. Het laten vervallen van de galerijen aan de binnenzijde betekent dat deze aan de buitenzijde/straatzijde moeten komen. De geeft een onsamenvattender straatbeeld, omdat het flatgebouw aan de overkant van de straat ook geen galerijen heeft aan de straatkant. Bovendien zullen de galerijen alleen worden gebruikt voor het van en naar de woningen lopen. Het verplaatsten van de galerijen naar de straatkant betekent dat de balkons dan naar de achterkant worden verplaatst en dat er dan op dagen met mooi weer er de hele dag gebruik kan worden gemaakt van de balkons, wat ongunstiger is voor reclamant.
5. In artikel 8.3 van het Bouwbesluit, thans artikel 7.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is bepaald dat bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden alleen op werkdagen en op zaterdag, tussen 7.00 uur en 19.00 uur mogen worden verricht. Het is dus toegestaan om ook op zaterdagen



bouwwerkzaamheden te verrichten. Hierbij wordt opgemerkt dat bouwoverlast moeilijk te voorkomen is, maar wel tijdelijk van aard is. Het is verstandig als reclamanten en initiatiefnemer met elkaar in overleg treden om afspraken te maken om de bouwhinder tot een minimum te beperken.

Zienswijze 3:

1. De voorgevelrooilijn wordt 2,3 meter naar voren geschoven ten opzichte van de naastgelegen woningen. Hierdoor wordt inval van zonlicht op de erker, balkon en slaapkamer weggenomen. Daarbij zorgen de balkons voor inkijk in de woningen, waardoor de privacy wordt aangetast. Er wordt verzocht om de voorgevelrooilijn aan te houden van de woningen aan de Engelsbergenstraat.
2. Vanaf de balkons en galerijen is er vrij zicht op de tuin van reclamanten, waardoor hun privacy afneemt.
3. Vanaf de hoogste galerij zal er vrij zicht zijn op een deel van de omliggende huizen en tuinen. Dit zorgt voor afname van de privacy. Daarnaast belemmert de derde woonlaag het uitzicht. Kijkend naar de andere richting is er uitzicht op het flatgebouw in de Engelsbergenstraat. Dit plan voegt daar aanvullend "horizonbeton" aan toe. Reclamant wil dat het bouwlagen wordt teruggebracht tot maximaal 2 bouwlagen hoog.
4. In de nota Parkeernormen 2024 staat "Dit zijn deelauto's die geen vaste parkeerplek hebben, maar altijd binnen een bepaalde zone geparkeerd moeten worden. Indien de ontwikkelaar hier gebruik van wenst te maken, dient de afspraak met de deelauto-aanbieder en de beoogde zonevergunningsaanvraag toegelicht te worden in het mobiliteitsplan". In de zonevergunningsaanvraag ontbreekt deze toelichting.
5. De conclusie van het onderzoek (dat in februari en december 2022 naar de vraag of de resterende behoefte van 6 parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de openbare ruimte rondom de projectlocatie werd uitgevoerd) dat er op alle momenten nog voldoende restcapaciteit is en de grens van 90%, inclusief de nieuwe ontwikkeling niet wordt overschreden, is dan ook wonderbaarlijk. Zelfs op niet drukke momenten is er geen enkele parkeerplek in de Engelsbergenstraat te vinden. Reclamanten zijn dan ook van mening dat de nieuwbouw de parkeerdruk op de straat nog extra zal verhogen.
6. Ondanks de aanwezige drempels wordt er naar en vanaf de rondweg hard gereden tot de drempel voor ons huis. De geparkeerde auto's aan de overzijde van de Engelsbergenstraat zorgen voor een smalle doorgang. De aanwezigheid van 20 nieuwe appartementen met pakweg 40 nieuwe bewoners zal de verkeersonveiligheid hier alleen maar vergroten.
7. Bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden is een reëel risico aanwezig dat schade wordt toegebracht aan het pand en de tuin van reclamanten. Zij stellen hiervoor op voorhand de bouwende partij aansprakelijk op grond van onrechtmatige daad (artikel 6:162 BW). Op dit moment bestaat de erfafscheiding met het uitvaartcentrum uit een hoge muur waar een overkapping achter in de tuin, een pergola en een tuinpoort mee zijn verbonden.

Reclamanten verwachten dat de bouwende partij al samen met ons participeert op deze voorzienbare schade, dat er dus vóórdat de sloopwerkzaamheden



beginnen in onderling overleg besproken wordt hoe de schade tot een minimum kan worden beperkt en/of tot een financiële regeling te komen waarmee de schade kan worden hersteld.

8. Heiwerk kan leiden tot scheuren in de muren en schade aan de fundering veroorzaken. Soms moet een bouwput eerst worden drooggemaakt via bemaling. Dat kan leiden tot verzakking, met als gevolg funderingsschade en scheurvorming. Reclamanten verwachten dat er een 0-meting wordt gedaan en verzoeken de gemeente de opdrachtgever 'Magis' of diens aannemer hiertoe te verplichten.
9. Het bouwplan doet afbreuk aan het woongenot voor omwonenden, de omliggende huizen worden minder aantrekkelijk, met waardevermindering tot gevolg.

Beantwoording zienswijze 3:

1. De voorgevelrooilijn van het nieuw te bouwen pand wordt 2,3 meter naar voren geschoven ten opzichte van het huidige pand. Het huidige pand ligt met de voorgevelrooilijn terug ten opzichte van de naastgelegen woningen aan de Engelsbergenstraat. In de nieuwe situatie komt de voorgevelrooilijn van het te bouwen pand nagenoeg gelijk te liggen met de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Engelsbergenstraat en wordt aan het verzoek van reclamanten voldaan.
2. Drie bouwlagen op het betreffende perceel wordt passend geacht, omdat de naastgelegen woningen (Engelsbergenstraat 93 en 87) ook uit drie bouwlagen bestaan. Het sluit daardoor goed aan op de bebouwing in de omgeving. Omdat een deel van de omliggende woningen bestaat uit twee bouwlagen, is er gewerkt met een trapsgewijze opbouw van bouwlagen: aan de zuid- en oostzijde begint de bebouwing met twee bouwlagen en wordt daarna opgehoogd tot drie bouwlagen.
Vanuit de derde bouwlaag zal er zicht zijn op een deel van de tuinen van de naastgelegen woningen aan de Engelsbergenstraat en Habsburglaan (een belangrijk deel van het zicht wordt tegengehouden door de erfafscheidingen van de betreffende percelen). Om inkijk weg te nemen zullen er Leibomen worden geplant tussen het onderhavige perceel en het naastgelegen perceel. Er was echter geen sprake van “privacy gegarandeerde tuinen”, omdat vanuit de tegenover liggende woningen (Habsburglaan) ook inkijk in de tuin van reclamanten is. Het verlies aan privacy is daardoor niet anders dan in een gemiddelde woonwijk. Van een onevenredig verlies aan privacy is niet gebleken.
3. Allereerst wordt opgemerkt dat er vaste bergingen zullen worden gebouwd aan de oost- en zuidzijde van het perceel. Deze hebben een geluidwerende werking naar de aangrenzende percelen toe.
Waarom een gemeenschappelijke tuin tot geluidsoverlast zou leiden wordt in de zienswijze niet toegelicht. Het is niet waarschijnlijk dat alle toekomstige bewoners van het plangebied tegelijkertijd gebruik zullen maken van de tuin (de praktijk leert dat doorgaans enkele bewoners het onderhoud op zich nemen en een groot deel van de bewoners helemaal geen gebruik maakt van de tuin). Daarbij is onduidelijk waarom een gezamenlijke tuin meer geluidsoverlast zou moeten geven dan 20 afzonderlijke tuinen. Een toename van “woongeluiden”

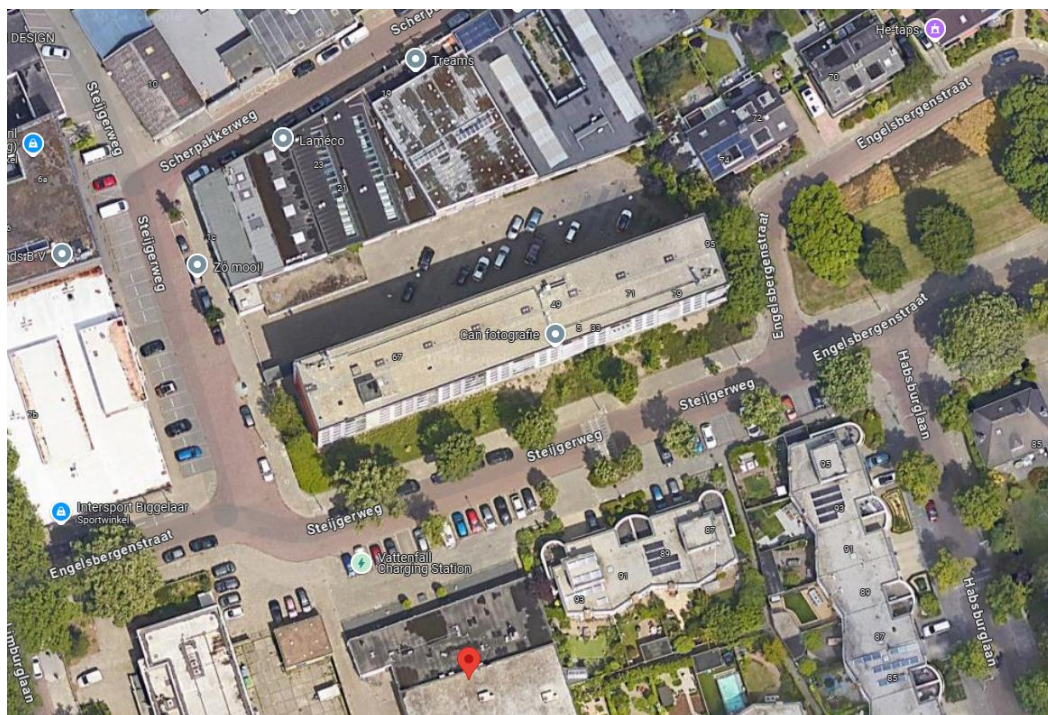


zal er zeker zijn, maar onevenredig veel geluidsoverlast is redelijkerwijs niet te verwachten.

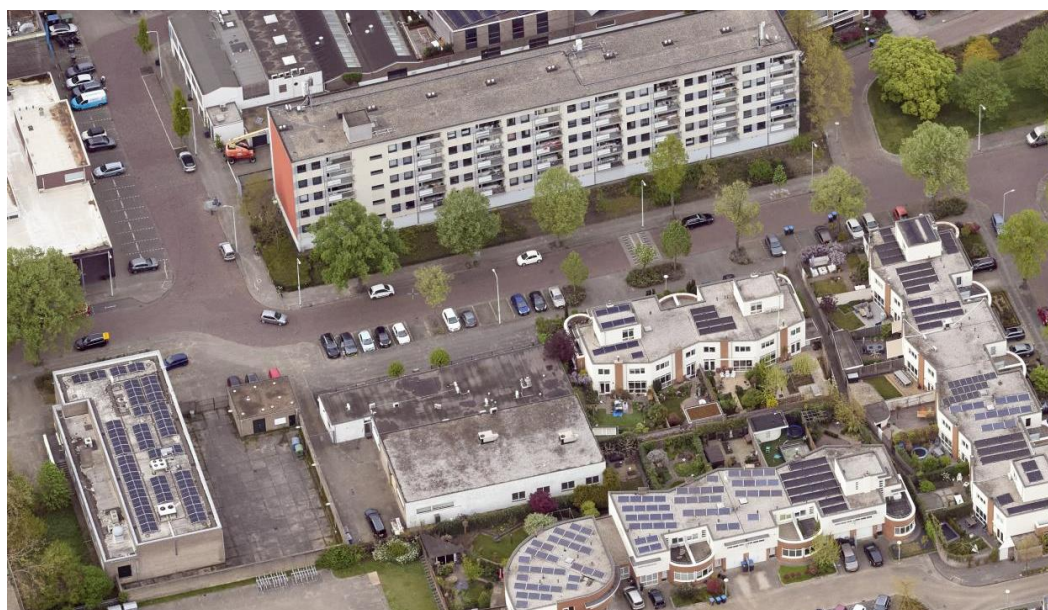
4. Reclamanten citeren slechts een deel van een alinea. Bovendien krijgen de twee deelauto's een vaste parkeerplaats (zoals ook op de tekening is aangegeven). De juiste tekst uit de Nota parkeernormen 2024 is: *"Deelauto's kunnen ook in de openbare aanbod worden geplaatst. Voor deelauto's met een vaste plek geldt een maximum van (parkeerplaatsen voor) twee deelauto's in de openbare ruimte per project. Deelauto's in de openbare ruimte moeten door eenieder (met een deelautoabonnement) gebruikt kunnen worden"*.
5. Voor het beoordelen van de parkeerdruk van onderhavig bouwplan wordt de huidige situatie vergeleken met de geplande ontwikkeling. In zowel de oude als de nieuwe situatie zijn er geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. In de "Actualisatie Nota Parkeernormen 2019" is het plangebied gelegen in het gebied "schil", maar is voor een uitvaartcentrum geen specifieke parkeernorm opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er moet worden aangesloten bij een vergelijkbare functie. Als wordt aangesloten bij begraafplaats/crematorium dan geldt een parkeernorm van 15 parkeerplaatsen. Als wordt aangesloten bij de kantoorfunctie die het bestemmingsplan toelaat, dan geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak: 1,3 x 8,3 (het bouwvlak is 830 m² groot en bestaat uit één bouwlaag) = 11 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de huidige functie 11 – 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte inneemt.

Het nieuwe plan voorziet in 17 appartementen van 50 m² (parkeernorm van 0,8) en 3 appartementen van 90 m² (parkeernorm 0,9). Dit geeft een parkeernorm van: $(17 \times 0,8) + (3 \times 0,9) = 17$ parkeerplaatsen. Er zullen echter 2 deelauto's worden ingezet. Eén deelauto vervangt maximaal 7 parkeerplaatsen in het gebied schil, wat 14 parkeerplaatsen scheelt. De deelauto's nemen twee parkeerplaatsen in, waardoor de reductie 12 parkeerplaatsen bedraagt. Dit betekent dat er nog 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd zijn, waardoor er voor het voorliggend plan in totaal 7 parkeerplaatsen (inclusief de deelauto's) zijn vereist. Dit is minder dan de 11 – 15 benodigde parkeerplaatsen voor de huidige situatie, waardoor de parkeerdruk met de nieuwe ontwikkeling omlaag gaat. Omdat er bij de nieuwe ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van parkeren in de openbare ruimte, is aan initiatiefnemer gevraagd om een parkeeronderzoek. Uit dit onderzoek, wat is bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied laag genoeg is om de parkeerbelasting van de nieuwe ontwikkeling op te vangen.

Reclamant doet het voorkomen dat er 24 uur per dag geen vrije parkeerplek is de buurt van de projectlocatie te vinden is, maar uit onderstaande afbeeldingen blijkt anders:



Bron: Google maps (2024)



Obliëkfoto 2024

6. In de Engelsebergenstraat geldt een maximumsnelheid van 30-km/u en liggen er verkeersdrempels, waardoor hard rijden niet mogelijk is. Van verkeersonveiligheid is niet gebleken en zijn er bij de gemeente geen recente ongevallen bekend. Daarbij blijkt uit de beantwoording onder 5. dat het autoverkeer ten opzichte van de oude situatie niet/nauwelijks toeneemt. Een significante toename van verkeersonveiligheid is daarom niet reëel.
7. Degene die schade veroorzaakt zal deze in beginsel ook moeten vergoeden. Reclamanten kunnen het beste hierover met vergunninghouder afspraken



maken. Zo nodig kan een vooropname worden uitgevoerd om eventuele schade door de werkzaamheden aan te kunnen tonen.

8. Zie beantwoording onder 7.
9. De nieuwe woonfunctie is een logische functie gezien de naastgelegen woningen. Daarbij bestaat de nieuwe bebouwing deels uit maximaal drie bouwlagen, net zoals de omliggende woningen. Mocht reclamanten desondanks toch van mening zijn dat hun woning in waarde daalt dan kan er worden verzocht om nadeelcompensatie (planschade).

Zienswijze 4:

1. Vanaf de balkons en galerijen is er vrij zicht op de tuin van reclamanten, waardoor hun privacy afneemt.
2. De ontwikkeling van 20 appartementen zorgt voor een significante toename van bewoners die in de gemeenschappelijke tuin kunnen recreëren, op balkons en de galerij verblijven of bijvoorbeeld met scooters naar de berging rijden. Hierdoor wordt een verdere toename van omgevingsgeluid verwacht, waardoor het woongenot voor omwonenden zal afnemen.
3. In de nota Parkeernormen 2024 staat "Dit zijn deelauto's die geen vaste parkeerplek hebben, maar altijd binnen een bepaalde zone geparkeerd moeten worden. Indien de ontwikkelaar hier gebruik van wenst te maken, dient de afspraak met de deelauto-aanbieder en de beoogde zonevergunningsaanvraag toegelicht te worden in het mobiliteitsplan". In de zonevergunningsaanvraag ontbreekt deze toelichting.
4. De conclusie van het onderzoek (dat in februari en december 2022 naar de vraag of de resterende behoefte van 6 parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de openbare ruimte rondom de projectlocatie werd uitgevoerd) dat er op alle momenten nog voldoende restcapaciteit is en de grens van 90%, inclusief de nieuwe ontwikkeling niet wordt overschreden, is dan ook wonderbaarlijk. Zelfs op niet drukke momenten is er geen enkele parkeerplek in de Engelsbergenstraat te vinden. Reclamanten zijn dan ook van mening dat de nieuwbouw de parkeerdruk op de straat nog extra zal verhogen.
5. Bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden is een reëel risico aanwezig dat schade wordt toegebracht aan het pand en de tuin van reclamanten. Zij stellen hiervoor op voorhand de bouwende partij aansprakelijk op grond van onrechtmatige daad (artikel 6:162 BW). Heiwerk kan leiden tot scheuren in de muren en schade aan de fundering veroorzaken. Soms moet een bouwput eerst worden drooggemaakt via bemaling. Dat kan leiden tot verzakking, met als gevolg funderingsschade en scheurvorming. Reclamanten verwachten dat er een 0-meting wordt gedaan en verzoeken de gemeente de opdrachtgever 'Magis' of diens aannemer hiertoe te verplichten.
6. Het bouwplan doet afbreuk aan het woongenot voor omwonenden, de omliggende huizen worden minder aantrekkelijk, met waardevermindering tot gevolg.

Beantwoording zienswijze 4:

1. Drie bouwlagen op het betreffende perceel wordt passend geacht, omdat de naastgelegen woningen (Engelsbergenstraat 93 en 87) ook uit drie bouwlagen



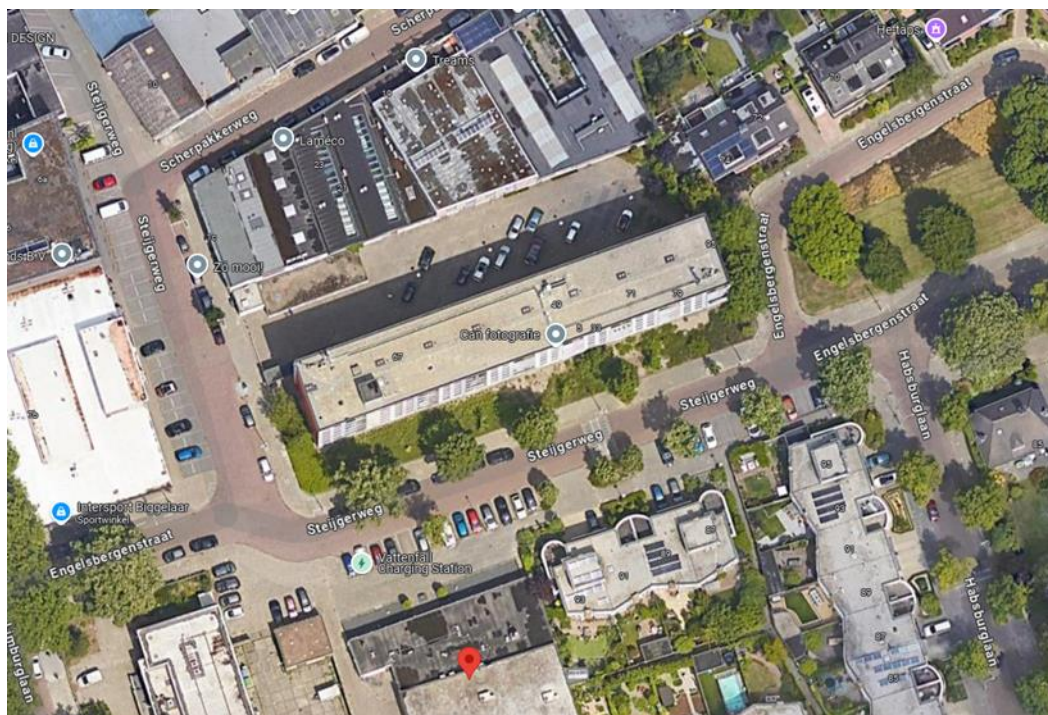
bestaan. Het sluit daardoor goed aan op de bebouwing in de omgeving. Omdat een deel van de omliggende woningen bestaat uit twee bouwlagen, is er gewerkt met een trapsgewijze opbouw van bouwlagen: aan de zuid- en oostzijde begint de bebouwing met twee bouwlagen en wordt daarna opgehoogd tot drie bouwlagen.

Vanuit de derde bouwlaag zal er zicht zijn op een deel van de tuinen van de naastgelegen woningen aan de Engelsbergenstraat en Habsburglaan (een belangrijk deel van het zicht wordt tegengehouden door de erfafscheidingen van de betreffende percelen). Om inkijk weg te nemen zullen er Leibomen worden geplant tussen het onderhavige perceel en het naastgelegen perceel. Er was echter geen sprake van “privacy gegarandeerde tuinen”, omdat vanuit de tegenover liggende woningen (Habsburglaan) ook inkijk in de tuin van reclamanten is. Het verlies aan privacy is daardoor niet anders dan in een gemiddelde woonwijk. Van een onevenredig verlies aan privacy is niet gebleken.

2. Allereerst wordt opgemerkt dat er vaste bergingen zullen worden gebouwd aan de oost- en zuidzijde van het perceel. Deze hebben een geluidwerende werking naar de aangrenzende percelen toe.
Waarom een gemeenschappelijke tuin tot geluidsoverlast zou leiden wordt in de zienswijze niet toegelicht. Het is niet waarschijnlijk dat alle toekomstige bewoners van het plangebied tegelijkertijd gebruik zullen maken van de tuin (de praktijk leert dat doorgaans enkele bewoners het onderhoud op zich nemen en een groot deel van de bewoners helemaal geen gebruik maakt van de tuin). Daarbij is onduidelijk waarom een gezamenlijke tuin meer geluidsoverlast zou moeten geven dan 20 afzonderlijke tuinen. Een toename van “woongeluiden” zal er zeker zijn, maar onevenredig veel geluidsoverlast is redelijkerwijs niet te verwachten.
3. Reclamanten citeren slechts een deel van een alinea. Bovendien krijgen de twee deelauto's een vaste parkeerplaats (zoals ook op de tekening is aangegeven). De juiste tekst uit de Nota parkeernormen 2024 is: “Deelauto's kunnen ook in de openbare aanbod worden geplaatst. Voor deelauto's met een vaste plek geldt een maximum van (parkeerplaatsen voor) twee deelauto's in de openbare ruimte per project. Deelauto's in de openbare ruimte moeten door eenieder (met een deelautoabonnement) gebruikt kunnen worden”.
4. Voor het beoordelen van de parkeerdruk van onderhavig bouwplan wordt de huidige situatie vergeleken met de geplande ontwikkeling. In zowel de oude als de nieuwe situatie zijn er geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. In de “Actualisatie Nota Parkeernormen 2019” is het plangebied gelegen in het gebied “schil”, maar is voor een uitvaartcentrum geen specifieke parkeernorm opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er moet worden aangesloten bij een vergelijkbare functie. Als wordt aangesloten bij begraafplaats/crematorium dan geldt een parkeernorm van 15 parkeerplaatsen. Als wordt aangesloten bij de kantoorfunctie die het bestemmingsplan toelaat, dan geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak: 1,3 x 8,3 (het bouwvlak is 830 m² groot en bestaat uit één bouwlaag) = 11 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de huidige functie 11 – 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte inneemt.

Het nieuwe plan voorziet in 17 appartementen van 50 m² (parkeernorm van 0,8) en 3 appartementen van 90 m² (parkeernorm 0,9). Dit geeft een parkeernorm van: $(17 \times 0,8) + (3 \times 0,9) = 17$ parkeerplaatsen. Er zullen echter 2 deelauto's worden ingezet. Eén deelauto vervangt maximaal 7 parkeerplaatsen in het gebied schil, wat 14 parkeerplaatsen scheelt. De deelauto's nemen twee parkeerplaatsen in, waardoor de reductie 12 parkeerplaatsen bedraagt. Dit betekent dat er nog 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd zijn, waardoor er voor het voorliggend plan in totaal 7 parkeerplaatsen (inclusief de deelauto's) zijn vereist. Dit is minder dan de 11 – 15 benodigde parkeerplaatsen voor de huidige situatie, waardoor de parkeerdruk met de nieuwe ontwikkeling omlaag gaat. Omdat er bij de nieuwe ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van parkeren in de openbare ruimte, is aan initiatiefnemer gevraagd om een parkeeronderzoek. Uit dit onderzoek, wat is bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied laag genoeg is om de parkeerbelasting van de nieuwe ontwikkeling op te vangen.

Reclamant doet het voorkomen dat er 24 uur per dag geen vrije parkeerplek is de buurt van de projectlocatie te vinden is, maar uit onderstaande afbeeldingen blijkt anders:



Bron: Google maps (2024)


Obliëkfoto 2024

5. Degene die schade veroorzaakt zal deze in beginsel ook moeten vergoeden. Reclamanten kunnen het beste hierover met vergunninghouder afspraken maken. Zo nodig kan een vooropname worden uitgevoerd om eventuele schade door de werkzaamheden aan te kunnen tonen.
6. De nieuwe woonfunctie is een logische functie gezien de naastgelegen woningen. Daarbij bestaat de nieuwe bebouwing deels uit maximaal drie bouwlagen, net zoals de omliggende woningen. Mocht reclamant desondanks toch van mening zijn dat zijn woning in waarde daalt dan kan hij verzoeken om nadeelcompensatie (planschade).

Zienswijze 5:

1. De bestaande bestemming met een bouwhoogte van 4,5 meter zou in stand moeten worden gehouden of er zou op zijn minst aansluiting moeten worden gezocht bij de kenmerkende eengezinswoningen ter plaatse, of wanneer toch gekozen voor appartementsbouw, deze te beperken tot een bouw evenwijdig aan de Engelsbergenstraat, zonder de haakse achterbouw.
Uit de eerste resultaten van een recent door de gemeente gehouden onderzoek blijkt dat er door de uitbreiding van ASML nog veel meer hoogopgeleide en goedbetaalde werknemers naar Eindhoven komen, die vooral behoefte hebben aan gezinswoningen met tuin (ED, 20-06-2024). Het perceel Engelsbergenstraat 315 is uitermate geschikt voor de bouw van dergelijke woningen en het zou de leefbaarheid in de wijk ten goede komen.
2. Met de uitvoering van het voorgeleggen plan zal de privacy zeer worden aangetast. Door het huidige gebouw zijn reclamanten gevrijwaard van inkijk. De zogenoemde haakse achterbouw van het plan staat op circa 1,65 meter afstand van de erfgrans, een stuk dichterbij dan het huidige pand. Vanuit de eerste en tweede verdieping van dit deel van het plan kunnen bewoners rechtstreeks de tuin en woonkamer van reclamanten binnenkijken. Hetzelfde geldt voor de 3 laag aan de noordkant van het project.



3. Op dit moment ondervinden reclamanten geen geluidshinder van het aangrenzende bedrijfsgebouw. Wanneer het bestemmingsplan wordt gewijzigd en er op datzelfde perceel tot 40 mensen zullen wonen, vrezen reclamanten hinder te gaan ondervinden van leefgeluiden vanuit de appartementen, pratende bewoners in de tuin en op de balkons, dichtslaande deuren en wegrijdende brommers.
4. Door de hoogte van 9,40 meter tot zelfs 9,90 meter kijken reclamanten tegen hoge gebouwen aan en zien zij aanzienlijk minder lucht. Dit gaat ten koste van het woongenot.
5. Het is reclamant niet bekend of het huidige hoogteverschil tussen de percelen blijft. Mocht dit het geval zijn dan is er een risico op verzakkingen en wateroverlast in de tuin.
6. Het bouwplan doet afbreuk aan het woongenot voor omwonenden, de omliggende huizen worden minder aantrekkelijk, met waardevermindering tot gevolg.
7. Wanneer voor het tegengaan van inkijk in mijn huis en tuin kosten gemaakt moeten worden voor aanpassingen in mijn tuin, verzoekt reclamant om initiatiefnemer de kosten te laten dragen, inclusief de kosten voor jaarlijks terugkerend snoeiwerk van heggen of bomen.

Beantwoording zienswijze 5:

1. Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven wordt beoordeeld of het initiatief passend is op het betreffende perceel. Met het voorliggende plan wordt de kantoorfunctie vervangen door een woonfunctie, wat passend is gezien de omliggende woningen. Drie bouwlagen op het betreffende perceel wordt passend geacht, omdat de naastgelegen woningen (Engelsbergenstraat 93 en 87) ook uit drie bouwlagen bestaan. Het sluit daardoor goed aan op de bebouwing in de omgeving. Omdat een deel van de omliggende woningen bestaat uit twee bouwlagen, is er gewerkt met een trapsgewijze opbouw van bouwlagen: aan de zuid- en oostzijde begint de bebouwing met twee bouwlagen en wordt daarna opgehoogd tot drie bouwlagen. Dat een andere bouwvorm ook passend zou zijn, maakt niet dat het voorliggende plan niet zou passen.
2. Vanuit de derde bouwlaag zal er zicht zijn op een deel van de tuinen van de aangrenzende woningen aan de Engelsbergenstraat en Habsburglaan (een belangrijk deel van het zicht wordt tegengehouden door de erfafscheidingen van de betreffende percelen). Om inkijk (deels) weg te nemen zullen er Leibomen worden geplant tussen het onderhavige perceel en het naastgelegen perceel. Er was echter geen sprake van "privacy gegarandeerde tuinen", omdat vanuit de tegenover liggende (en naastgelegen) woningen ook inkijk in de tuin van reclamanten is. Het verlies aan privacy is daardoor niet anders dan in een gemiddelde woonwijk. Van een onevenredig verlies aan privacy is niet gebleken.
3. Allereerst wordt opgemerkt dat er vaste bergingen zullen worden gebouwd aan de oost- en zuidzijde van het perceel. Deze hebben een geluidwerende werking naar de aangrenzende percelen toe.
Een toename van "woongeluiden" zal er zeker zijn, maar onevenredig veel geluidsoverlast is redelijkerwijs niet te verwachten. Omdat er een woonfunctie



wordt toegevoegd aan een bestaand woongebied, zal het geluidsniveau blijven op dat van een gewone woonbuurt.

4. Reclamant woont binnen de ring van Eindhoven en dat betekent dat reclamant rekening moet houden met bouwactiviteiten in de buurt en dat bestaande situaties zullen veranderen. Reclamant heeft het geluk gehad met bebouwing van zijn buurperceel van slechts 4,5 meter. De nu geplande 9,9 meter is net zo hoog als een woning van twee bouwlagen met een kap en is dus prima passend en te verwachten in een woonomgeving.
5. Het huidige perceel is geheel verhard, terwijl in de nieuwe situatie veel groen wordt toegevoegd. Door het groen kan hemelwater in de bodem infiltreren wat wateroverlast voorkomt. Daarbij zal het perceel dusdanig worden gebouwd dat een eventueel overschot aan hemelwater wegstroomt richting de straat, zodat er geen wateroverlast ontstaat. De nieuwe situatie is dus wat mogelijke wateroverlast gunstiger dan de huidige situatie.
6. De nieuwe woonfunctie is een logische functie gezien de naastgelegen woningen. Daarbij bestaat de nieuwe bebouwing deels uit maximaal drie bouwlagen, net zoals de omliggende woningen. Mocht reclamant desondanks toch van mening zijn dat zijn woning in waarde daalt dan kan hij verzoeken om nadeelcompensatie (planschade).
7. Hierover kunnen reclamant en initiatiefnemer het beste contact met elkaar opnemen om er afspraken over te maken. Dit onderwerp heeft geen betrekking op de inhoud van de vergunning en moomevinet daarom verder buiten beschouwing worden gelaten.