

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)'

Inleiding

CPO Philipsdorp wil in eigen beheer hoogwaardige en duurzame woningen ontwikkelen op een terrein dat wordt afgebakend door de Draaiboomstraat, Langdonkenstraat en de Hubertastraat. Er worden 13 woningen met een gemeenschappelijke groene binnentuin en een parkeervoorziening op eigen terrein gerealiseerd. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet voor deze ontwikkeling worden gewijzigd.

Gedurende de planvorming is een aantal informatiebijeenkomsten geweest voor de direct omwonenden en andere belanghebbenden. In deze fase zijn ook verschillende partijen geïnformeerd over deze ontwikkeling, zoals Trefpunt Groen Eindhoven, de Henri van Abbestichting, en de Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven en is het plan voorgelegd aan het waterschap. In de toelichting (hfst. 9.3) van het ontwerpbestemmingsplan zijn de ontvangen reacties samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Voor deze ontwikkeling worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd overeenkomstig de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019'. De ontwerpbesluiten hebben vanaf donderdag 21 november 2019 tot en met woensdag 1 januari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 20 zienswijzen ontvangen, waarvan er 10 identiek zijn. Met uitzondering van twee zienswijzen, zijn alle zienswijzen gericht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning. Inhoudelijk gaat het vooral over het volume van de parkeervoorziening op het perceel tussen de woningen aan de Draaiboomstraat 53 en 59 en het dakterras daar boven op. Hierdoor vrezen omwonenden hinder door aantasting van privacy, vermindering van uitzicht en schaduwwerking. Daarnaast wordt aangegeven dat deze nieuwe ontwikkeling niet past binnen (de rafelige rand van) het beschermd stadsgezicht Philipsdorp. Een aantal omwonenden vindt verder dat geen of onvoldoende rekening wordt gehouden met de vermeende erfdienstbaarheden (recht van overpad), waardoor de toegang naar de tuinen en schuren van omwonenden zou worden afgesloten.

In de 'nota van zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

- Wettelijke taak
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college



Deze woningbouwplannen dragen bij aan de afspraken die de minister van BZK, provincie Noord-Brabant en gemeente Eindhoven (mede als vertegenwoordiger van SGE) hebben gemaakt in de zogenoemde 'woondeal'. Door deze woondeal wordt de woonopgave aangepakt door o.a. een versnelling van de woningbouwproductie. Er is afgesproken dat het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring. De nu voorliggende woningbouwontwikkeling ligt binnen de Ring.

☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. de 20 indieners van zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. alle zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen' op onderdelen ongegrond te verklaren;
3. alle zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen' op onderdelen gegrond te verklaren;
4. de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zoals verwoord in het besluit over te nemen;
5. het bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80335-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT versie d.d.17-06-2019 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 De 20 indieners van zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben gecoördineerd van 21 november 2019 tot en met 1 januari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 20 zienswijzen ingediend. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de zienswijzen binnen de gestelde wettelijke termijn zijn ontvangen.

2.1 Alle zienswijzen worden om inhoudelijke redenen op onderdelen ongegrond geacht.



In de 'nota van zienswijzen' is uitgebreid ingegaan op de zienswijzen. In hoofdstuk 2 van deze nota wordt eerst inhoudelijk ingegaan op de aspecten van de planontwikkeling die in veel zienswijzen aan de orde komen. Alle zienswijzen worden, om de redenen zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen', op onderdelen ongegrond geacht. Deze onderdelen van de zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1 Alle zienswijzen worden om inhoudelijke redenen op onderdelen gegrond geacht.

Een belangrijk onderwerp in de zienswijzen is het volume van de parkeervoorziening en het dakterras daar boven op. Hierdoor wordt hinder gevreesd vanwege aantasting van privacy, vermindering van uitzicht en zonlicht. Daarnaast wordt aangegeven dat deze nieuwe ontwikkeling niet past in (de rafelige rand van) het beschermd stadsgezicht Philipsdorp. Gelet op o.a. deze onderdelen van de zienswijzen zijn in de regels van het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden opgenomen over de inrichting van het dakterras op de parkeervoorziening. Verder is de maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar 10 meter en is de diepte van het bouwvlak op de verbeelding teruggebracht tot een halve meter van de achtergevel van iedere woning in de ontwerp-omgevingsvergunning. Naar aanleiding van onderdelen van de zienswijzen van de Henri van Abbestichting en Archeologische vereniging Kempen- en Peelland wordt op de verbeelding de grens van de bestemming 'Waarde-Archeologie' gewijzigd. Alle zienswijzen worden, om de redenen zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen', op onderdelen gegrond geacht. Deze onderdelen van de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1 Alle zienswijzen hebben ertoe geleid dat de raad wordt gevraagd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De zienswijzen hebben ertoe geleid dat enkele regels en de verbeelding zijn gewijzigd. De wijzigingen worden genoemd in het besluit in beslispunt 4. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen' die bij dit voorstel is gevoegd.

5.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Een bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor u vóór vaststelling digitaal raadpleegbaar via pilot.ruimtelijkeplannen.nl en via de direct link:

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.08335-0301>.

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

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

Op basis van 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 te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.



7.1 De raad wordt gevraagd bij GS een verzoek in te dienen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Indien er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, moet zes weken worden gewacht met publiceren. Om de doorlooptijd te versnellen wordt GS verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengen zijn opgenomen in de grondexploitatie voor de percelen grond aan de Draaiboomstraat–Langdonkenstraat. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website (www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen). In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de terinzagelegging van het bestemmingsplan, ligt ook het gecoördineerde besluit van de omgevingsvergunning voor beroep ter inzage. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en uitvoering

Daags na vaststelling van het bestemmingsplan kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Het bestemmingsplan en het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning worden tegelijkertijd bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Alle besluiten worden als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij de Raad van State) openstaat voor belanghebbenden. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en, zo ja, voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing.

**Bijlage(n)**

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)';
- Ontwerp-raadsbesluit
- Nota van zienswijzen (geanonimiseerd)
- Ingediende zienswijzen

- ☐ De bijlagen worden meegestuurd
- ☒ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerp-raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2020;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 26 mei 2020;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 9 juni 2020;
gelet op de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies,
gemeenten, waterschappen en openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 13 woningen met parkeervoorziening aan de Draaiboomstraat/Langdonkenstraat, zaaknummer V19/38023, met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling) en de gemeentelijke coördinatieverordening ten behoeve van de voorbereiding en bekendmaking van de met elkaar samenhangende besluiten, is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)', met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 13 woningen met parkeervoorziening aan de Draaiboomstraat/Langdonkenstraat, zaaknummer V19/38023, met de daarbij behorende stukken voor iedereen ter inzage hebben gelegen vanaf donderdag 21 november 2019 tot en met woensdag 1 januari 2020. Dat voor iedereen de gelegenheid open stond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat 20 zienswijzen zijn ontvangen, waarvan er 10 identiek zijn. Met uitzondering van twee zienswijzen, zijn alle zienswijzen gericht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning;
- dat alle zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de nota van zienswijzen deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit 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, de Coördinatieverordening Eindhoven 2019, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en het Bouwbesluit;

besluit:

1. de 20 indieners van zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;



2. alle zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen' op onderdelen ongegrond te verklaren;
3. alle zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen' op onderdelen gegrond te verklaren;
4. onderstaande wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen over te nemen:
 - a) in artikel 1 het begrip "groen inrichten" (1.55) toevoegen. Hieronder wordt verstaan: het oppervlak inrichten met groene elementen zoals bloemen, planten, gras etc. Hieronder wordt ook verstaan het inrichten als sedumdak of inrichten voor stadslandbouw, met dien verstande dat veeteelt en de kweek van vissen voor consumptie hieronder niet vallen;
 - b) in artikel 3.2.1., sub b, wordt "de maximum bouwhoogte is 10,5 meter" gewijzigd in: "de maximum bouwhoogte is 10 meter";
 - c) in artikel 3.2.1., sub c, wordt "aanduiding 'terras'" gewijzigd in "aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – terras 1' en 'specifieke vorm van wonen – terras 2'";
 - d) in artikel 3.2.1., sub d, wordt "aanduiding 'terras'" gewijzigd in "aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2'";
 - e) in artikel 3.2.3, sub c, wordt "aanduiding 'terras'" gewijzigd in "aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2'";
 - f) aan artikel 3.4.2., wordt het volgende sub d toegevoegd: "het gebruiken van het dakterras ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2' zonder dat het dakterras >50% groen is ingericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen–terras 2' en deze groene inrichting in stand wordt gehouden.";
 - g) aan artikel 3.4.2., wordt het volgende sub e toegevoegd: "het gebruiken van het dakterras ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2' zonder dat tenminste 1 meter vanaf de rand van het dakterras deze groen is ingericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen–terras 2' en deze groene inrichting in stand wordt gehouden";
 - h) aan artikel 3.4.2., wordt het volgende sub f toegevoegd: "gebruiken van het dakterras ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2' zonder dat tenminste 0,30 meter vanaf de rand van het dakterras deze groen is ingericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en deze groene inrichting in stand wordt gehouden";
 - i) de grens van de bestemming 'Waarde-Archeologie' op de verbeelding wordt gecorrigeerd in die zin dat die precies overeenkomt met het gebied dat in het "Evaluatierapport Eindhoven, Draaiboornstraat-Langdonkenstraat, Het Schouwbroek", onderzoekmeldingsnummer 4679074100, d.d. 25.03.2019, (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan), is aangewezen voor vervolgonderzoek;



- j) op de verbeelding wordt de aanduiding 'terras' verwijderd en worden de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen–terras 1' en 'specifieke vorm van wonen–terras 2' toegevoegd.
- 5. het bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80335-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT versie d.d.17-06-2019 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 juni 2020.

J. Verbruggen, griffier.



Nadere toelichting bij raadsvoorstel

Onderwerp: wijziging hoofdstuk bezonning in nota van zienswijzen en bijlage 2 bij deze nota.

Een aantal omwonenden heeft 26 mei jl. ingesproken over het raadsvoorstel voor de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)'. Zij hebben aangegeven dat het gestelde in paragraaf 2.4 van de nota van zienswijzen en bijlagen 2A en 2C bij deze nota, ten aanzien van de zonlichtvermindering in de woonkamer van de woningen Draaiboomstraat 53 en 61 door de nieuwbouw, onjuist zou zijn. Volgens deze insprekers wordt, anders dan in de nota van zienswijzen is vermeld, niet voldaan aan de gemeentelijke "beleidsregels voor bezonning woningen" na het realiseren van de nieuwbouw.

Gelet op het soort woningen en de situering van de woningen aan de Draaiboomstraat 53 en 61 is er bij het maken van de bezonningsstudies voor de nota van zienswijzen in eerste instantie van uit gegaan dat het een doorzonwoning of hoekwoning betreft en/of de woonkamer aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. De achterkant en tuin van deze woningen is namelijk gericht op het noordoosten. Bij deze woningen was minimaal 7 uur zonlicht berekend op de voorgevel in de huidige en nieuwe situatie. Daarom was in de nota van zienswijzen geconcludeerd dat werd voldaan aan de 'beleidsregels voor bezonning woningen'. Volgens de insprekers is de woonkamer bij de woningen aan de Draaiboom 53 en 61 echter aan de achterzijde gesitueerd en wordt daarom niet voldaan aan de zonlichtnorm van de beleidsregels.

Uit nader onderzoek en nieuwe bezonningsstudies blijkt dat bij de woning aan de Draaiboomstraat 53 inderdaad niet wordt voldaan aan de gestelde zonlichtnorm van deze beleidsregels. Voor de woning aan de Draaiboomstraat 61 wordt wel voldaan aan de zonlichtnorm van deze beleidsregels omdat het een hoekwoning betreft. Voor de woning aan de Draaiboomstraat 53 wordt in geringe mate afgeweken van de achterliggende doelstelling c.q. zonlichtnorm van deze beleidsregels.

Volgens de "beleidsregels voor bezonning woningen" moet in de periode van 19 februari t/m 21 oktober minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer. In geval van een doorzonwoning en/of hoekwoning wordt het aantal uren zonlichtinval op voorgevel, achtergevel en zijgevel opgeteld. Volgens deze beleidsregels mag de situatie



in de woonkamer qua bezonning in de nieuwe situatie niet verslechteren als de huidige situatie niet voldoet aan bovenstaande zonlichtnormen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn aanvullende bezonningsstudies (bijlage 1 bij deze nadere toelichting) verricht. Hierbij is de situatie m.b.t. de zonlichttoetreding aan de achterzijde van de woning aan de Draaiboomstraat 53 (deze achterkant is gericht op het noordoosten) onderzocht. Uit deze studies blijkt dat in de toekomstige situatie in de woonkamer van Draaiboomstraat 53 op 19 februari via een lichtstraat/daklicht 1,5 uur zonlicht valt. Dit betekent dat niet wordt voldaan aan de gestelde zonlichtnorm van de beleidsregels. Er is vervolgens een doorkijk gemaakt naar verschillende data na 19 februari om te bezien hoeveel zonlicht dan in de woonkamer van Draaiboomstraat 53 kan schijnen. Daaruit blijkt dat vanaf 4 maart (2 weken na 19 februari) kan worden voldaan aan de (bedoeling van de) zonlichtnorm uit de beleidsregels. Op 4 maart komt er via het daklicht 2 uur zon in de woonkamer van Draaiboomstraat 53. Tot 21 juni stijgt dit aantal uren zonlicht in de woonkamer van Draaiboomstraat 53 tot 9 uur.

Voor de woning aan de Draaiboomstraat 53 is er dus voor een periode van twee weken een half uur minder zonlicht dan de gestelde norm in de woonkamer door de nieuwbouw. Dit herhaalt zich aan het einde van de periode (7-21 oktober). Gelet op de beperkte afwijking (half uur) van de zonlichtnorm voor een beperkte periode, wordt deze afwijking van de beleidsregels aanvaardbaar geacht. Bij deze belangenafweging is betrokken dat in een stedelijke omgeving er rekening mee gehouden moet worden dat enige schaduwwerking zal bestaan door de aanwezigheid van nabij gelegen bebouwing. Gelet op de hierboven opgesomde argumenten zal de nieuwbouw niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de woning op het aangrenzende perceel Draaiboomstraat 53 en kan worden afgeweken van de beleidsregels voor bezonning woningen.

Het college heeft de nota van zienswijzen, vanwege de hierboven genoemde overwegingen, gewijzigd. Dit betreft paragraaf 2.4 van de nota en bijlage 2A.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

**behorende bij het bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013
(Langdonkenstraat)' en de omgevingsvergunning voor 13
woningen met parkeervoorziening aan
Draaiboomstraat/Langdonkenstraat, zaaknummer V19/38023**

gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RO - Ruimtelijke Ordening

maart 2020

4833638

april 2020 Nota van zienswijzen - behorende bij het bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' en de
omgevingsvergunning voor 13 woningen met parkeervoorziening aan Draaiboomstraat/Langdonkenstraat,
zaaknummer V19/38023
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RO - Ruimtelijke Ordening

Datum

april 2020

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Inhoudelijke hoofdpunten	5
2.1 Beschermd stadsgezicht in relatie tot de nieuwe ontwikkeling	5
2.2 Bouwvolume en verschijningsvorm in relatie tot Philipsdorp	6
2.3 Bebouwingshoogte en diepte bebouwingsvolume woningen	8
2.4 Bezonning door parkeervoorziening	8
2.5 Verlies van uitzicht en privacy door dakterras op parkeervoorziening	9
2.6 Parkeren	10
2.7 Privaatrechtelijke belemmeringen	11
Hoofdstuk 3 Zienswijzen en gemeentelijk standpunten	12
3.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid	12
3.2 Gemeentelijk standpunt per zienswijze	13
Bijlage 1 : Parkeerdrukmeting maart 2019	
Bijlage 2 Bezonningsstudies	
Bijlage 2A: Bezonningsstudie Draaiboomstraat 53	
Bijlage 2B: Bezonningsstudie Draaiboomstraat 59	
Bijlage 2C: Bezonningsstudie Draaiboomstraat 61	
Bijlage 2D: Bezonningsstudie Hubertastraat 1A	

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' en de omgevingsvergunning voor het realiseren van 13 woningen met parkeervoorziening aan de Draaiboomstraat/Langdonkenstraat, zaaknummer V19/38023.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om 13 woningen met een gemeenschappelijke groene binnentuin en een eigen parkeervoorziening te ontwikkelen passend binnen de karakteristiek van het Philipsdorp. De locatie betreft een braakliggend terrein gelegen tussen de Hubertastraat, Langdonkenstraat en de Draaiboomstraat dat nu deels wordt gebruikt als tijdelijke parkeerplaats. Voor deze ontwikkeling worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd overeenkomstig de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' heeft tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 13 woningen met parkeervoorziening aan de Draaiboomstraat/Langdonkenstraat (ongenummerd), zaaknummer V19/38023, vanaf donderdag 21 november 2019 tot en met woensdag 1 januari 2020 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar te maken.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 20 zienswijzen ontvangen, waarvan er 10 identiek zijn. Met uitzondering van twee zienswijzen, zijn alle zienswijzen gericht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' als de ontwerp-omgevingsvergunning. Omdat veel zienswijzen dezelfde aspecten van de planontwikkeling betreffen wordt eerst in hoofdstuk 2 inhoudelijk hierop ingegaan. De zienswijzen zijn vervolgens in hoofdstuk 3 van deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Hoofdstuk 2 Inhoudelijke hoofdpunten

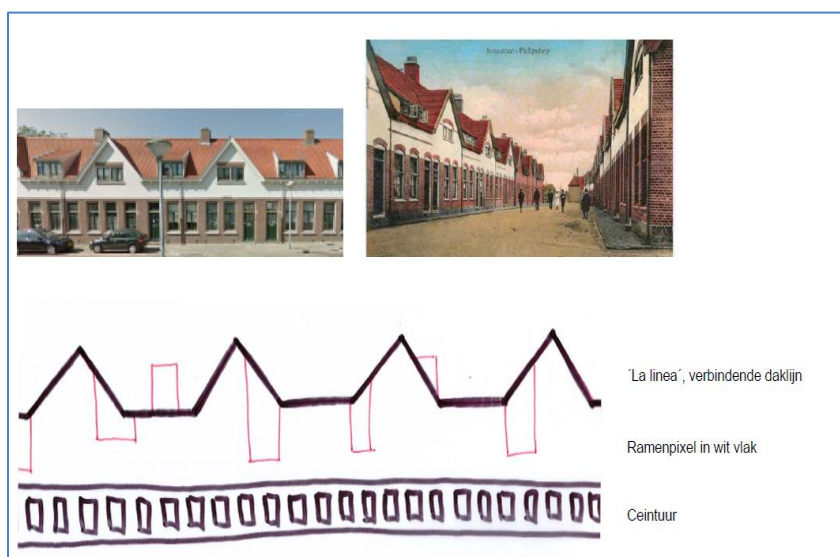
Er zijn 20 zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-vergunning, waarvan er 10 identiek zijn. Vrijwel alle zienswijzen zijn gericht tegen de parkeervoorziening en/of het dakterras op de overkapping van deze voorziening. Daarnaast zijn er meerdere vragen gesteld over parkeren en privaatrechtelijke belemmeringen in relatie tot de nieuwe ontwikkeling. De relatie van de nieuwe ontwikkeling tot het beschermd stadsgezicht Philipsdorp of de directe omgeving zijn ook repeterende onderwerpen in de zienswijzen. Daarom wordt in dit hoofdstuk eerst nader op deze aspecten ingegaan.

2.1 Beschermd stadsgezicht in relatie tot de nieuwe ontwikkeling

Een deel van het plangebied, dat grenst aan de Hubertastraat, ligt in het beschermd stadsgezicht Philipsdorp. Dit betekent dat behoud, herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en de bebouwing van belang is. Dit betekent niet dat bij de invulling van dit deel van het gebied de bebouwing een exacte copy moet worden van de bestaande woningen in Philipsdorp. Bovendien is dit niet meer mogelijk omdat nieuwbouw ontwikkelingen moeten voldoen aan regels en wensen van deze tijd, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren, het bouwbesluit, duurzaamheid en de woonwensen.

Bij de nieuwe ontwikkeling in het plangebied is rekening gehouden met de cultuurhistorische en ruimtelijke waarde van het beschermd stadsgezicht Philipsdorp. Dit blijkt uit het volgende:

- De bebouwingshoogte van het bouwplan is 10 meter met aan de straatzijde een goothoogte van 6 meter. De verschijningsvorm is een woonblok in twee bouwlagen met kap. Deze verschijningsvorm en de bijbehorende hoogtes passen in het laagbouwmilieu van Philipsdorp.
- In Philipsdorp worden op verschillende wijzen bouwblokken beëindigd. Met het introduceren van een hogere goothoogte aan de achterzijde van de woningen krijgt dit plan een eigentijdse oplossing van een blokbeëindiging. Daarbij wordt het bouwvolume ranker en komt de bebouwingsdiepte overeen met de gangbare woningdiepte in Philipsdorp.
- De volumes van het bouwplan vormen, net als in Philipsdorp, geen gesloten bouwblok of gesloten straatwand. Ze zijn opgeknipt in losse volumes en zijn alleen op de begane grond met elkaar verbonden. Hierdoor ontstaat meer openheid en lucht in het straatbeeld. Om een gesloten straatwand te voorkomen wordt tussen blok 1 en blok 2 op de tweede etage een loopbrug gemaakt. Deze is ondergeschikt en ligt terug ten opzichte van de straat.
- Zoals in Philipsdorp zijn de woningen georiënteerd op en hebben contact met de straat. Alle woningen hebben een voordeur aan de straat.
- De achterzijde van de woningen wordt ingericht als tuin en verblijfsgebied. Grotere achtertuinen is één van de kenmerken van Philipsdorp.
- Met de architectuur van de nieuwbouw is op een eigentijdse wijze rekening gehouden met de architectonische verschijningsvorm van Philipsdorp. De nieuwbouw krijgt een gemetselde basis met daarin nissen. Deze nissen worden ingevuld met voordeur(en), ramen tot aan het maaiveld of ramen met een borstwering. Op deze wijze zijn de individuele woningen afleesbaar. Boven de begane grond worden de gevels voorzien van stucwerk zoals ook in Oud-Philipsdorp bij een groot aantal bouwblokken het geval is. Het maken van een zadeldak met kopgevels sluit aan op het beeld van Oud Philipsdorp. Zie onderstaande afbeeldingen ter verduidelijking.



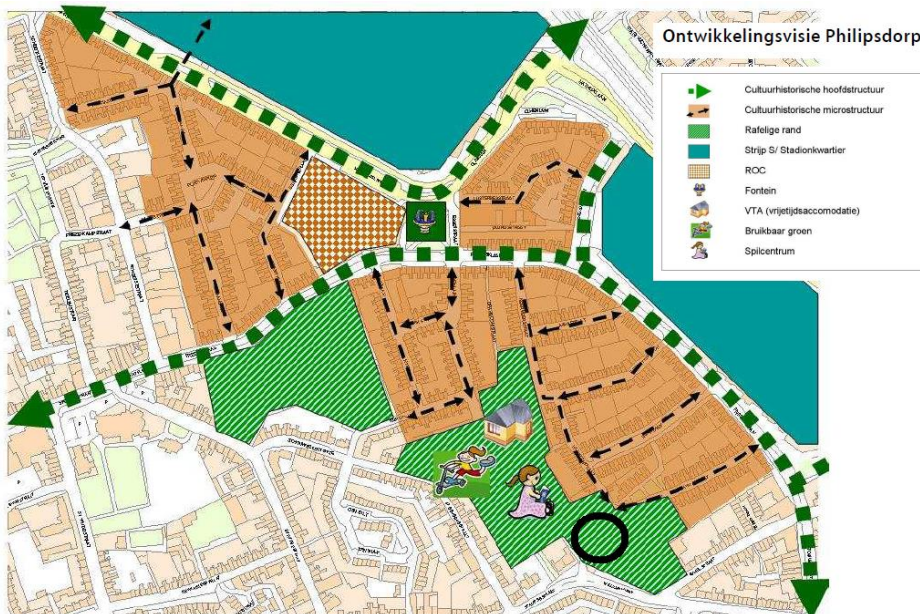
Bestaande woningen met daaronder concept architectuur nieuwbouw



Voorgestelde nieuwbouw op de hoek Hubertstraat/Langdonkenstraat

2.2 Bouwvolume en verschijningsvorm in relatie tot Philipsdorp

De nieuwe ontwikkeling ligt gedeeltelijk in de zogenoemde rafelige rand van Philipsdorp (zie Ontwikkelingsvisie Philipsdorp 2009 en hoofdstuk 2.2 en 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)'). De Rafelige Rand kent, in tegenstelling tot de *companytown* Philipsdorp, een rommelige stedenbouwkundige structuur met veel open veldjes, losse bebouwing in variërende hoogtes en gebouwd in verschillende tijdperioden. Met als gevolg verschillende architectuurstijlen. Op dit moment wordt een aantal lege plekken opgevuld met nieuwe woningen of zijn plannen in ontwikkeling.



Ontwikkelingsvisie Philipsdorp (2009) met aanduiding plangebied (zwarte cirkel).

De maximale bouwhoogte voor woningen volgens het nu geldende bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' ter plaatse van het plangebied is 10 meter. In afwijking hiervan is in het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' bepaald dat de maximale bouwhoogte voor woningen 10,5 meter is. Deze maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan wordt verlaagd naar 10 meter omdat er een aantal zienswijze tegen de maximale bouwhoogte voor de woningen is ingediend. Daarnaast is het bouwplan van de nieuwe woningen 10 meter hoog. In artikel 3.2.1., sub b, van de regels wordt 10,5 meter gewijzigd in 10 meter.

De bebouwingshoogte (10 meter) en verschijningsvorm (twee lagen met kap) van de nieuwe ontwikkeling zijn weliswaar hoger dan de direct aanliggende woningen aan de Draaiboomstraat ($\pm 1,5$ laag met kap) maar dit geeft geen onevenredige verstoring van de stedenbouwkundige opzet en het straatbeeld van de buurt (zie afbeelding hieronder van de bestaande woningen aan de Draaiboomstraat met voorgestelde bebouwing). De vrijstaande woning aan de Hubertastraat 1a, die direct aan het plan grenst, is twee bouwlagen met kap. Aan de

Langdonkenstraat varieert de hoogte van de bebouwing tussen de 1 bouwlaag met kap tot 4 bouwlagen met plat dak. De variatie in bouwstijlen en bebouwingshoogtes is karakteristiek voor dit gebied.



Bestaande woningen aan de Draaiboomstraat met voorgestelde bebouwing



Bestaande woningen aan de Hubertastraat



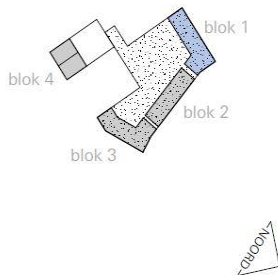
Nieuwbouwontwikkeling op terrein van de Ven&co aan de Langdonkenstraat



Bestaande woningen aan de Langdonkenstraat

2.3 Bebouwingshoogte en diepte bebouwingsvolume woningen

Het realiseren van een volume in twee lagen met kap op de zijdelingse perceelsgrens is een veel voorkomende en gangbare situatie in een stedelijk gebied. Doorgaans wordt in een bestemmingsplan een bouwvlakdiepte opgenomen van 12 meter. Het ontwerpbestemmingsplan gaf voor alle woningen in het plangebied een maximale bouwvlakdiepte aan van 10 meter. Omdat er een aantal zienswijze tegen deze maximale bouwvlakdiepte voor de woningen is ingediend, het bouwplan van de nieuwe woningen een diepte van gemiddeld ongeveer 7,5 meter heeft en een minder diep bouwvlak beter past bij de cultuurhistorische onderbouw, wordt de diepte van het bouwvlak op de verbeelding teruggebracht tot een halve meter van de achtergevel van iedere woning in de ontwerp-omgevingsvergunning. Dit geldt niet ter plaatse van de twee bovenwoningen op de parkeervoorziening.



Afbeelding situering bouwblokken binnen plangebied

2.4 Bezoning door parkeervoorziening

Bij deze nieuwe ontwikkeling is gekozen om het parkeren op te lossen op het deel van het perceel tussen Draaiboomstraat 53 en 59. Het betreft blok 4 in de hierboven opgenomen afbeelding. Net als in veel andere kleinschalige nieuwbouwplannen worden parkeerhofjes ontworpen op binnenterreinen achter de woningen. Met de keuze van deze plek kan een kwalitatieve tuin worden gerealiseerd achter de woningen. Om de auto's niet te laten domineren op het binnenterrein en om de ruimte dubbel te kunnen gebruiken worden boven de parkeerplaats twee bovenwoningen gerealiseerd en aansluitend een overkapping gemaakt. Deze overkapping wordt deels als dakterras voor de twee bovenwoningen ingericht en deels voor stadslandbouw/tuin gebruikt. De keuze om parkeren te combineren met een deels groen ingerichte daktuin is denkbaar op een binnenterrein indien de privacy van omwonenden niet onaanvaardbaar wordt aangetast. Verder mag de nieuwe ontwikkeling niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de woningen op de aangrenzende percelen vanwege de schaduwwerking.

Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. Deze beleidsruimte heeft de gemeente Eindhoven ingevuld door de beleidsregels voor bezonning woningen (gemeentebblad van Eindhoven 2017, nr. 009) vast te stellen. Volgens deze beleidsregels is ten aanzien van zonlicht in de woning het volgende bepaald: In de periode van 19 februari t/m 21 oktober moet minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het

midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer. In geval van doorzonwoningen en/of hoekwoningen wordt het aantal uren zonlichtinval op de voorgevel, achtergevel en zijgevel opgeteld.

In deze gemeentelijke beleidsregels is ten aanzien van zonlicht in de tuin of op het balkon het volgende bepaald: In de periode van 21 maart t/m 21 september moet minimaal 2 uur zonlicht aanwezig kunnen zijn op enig punt in de achtertuin of op het balkon. Zonlicht in de tuin of op het balkon mag in de nieuwe situatie in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen dan in de bestaande situatie.

Voor de aanliggende percelen (Draaiboomstraat 53, 59 en 61 en Hubertastraat 1a) is een bezonningsstudie gemaakt (zie bijlage 2 bij deze nota). Hieruit blijkt dat de bezonning voor de Draaiboomstraat 59, 61 en Hubertastraat 1a voldoet aan de zonlichtnorm van de gemeentelijke beleidsregels. De woning aan de Draaiboomstraat 53 voldoet niet aan de zonlichtnorm van de gemeentelijke beleidsregels. Er is namelijk voor een periode van twee weken een half uur minder zonlicht dan de gestelde norm in de woonkamer door de nieuwbouw. Dit herhaalt zich aan het einde van de periode (7-21 oktober). Gelet op de beperkte afwijking (half uur) van de zonlichtnorm voor een beperkte periode, wordt deze afwijking van de beleidsregels aanvaardbaar geacht. Verder is bij deze belangenafweging betrokken dat in een stedelijke omgeving er rekening mee gehouden moet worden dat enige schaduwwerking zal bestaan door de aanwezigheid van nabij gelegen bebouwing. Gelet op de hierboven opgesomde argumenten zal de nieuwe ontwikkeling niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de woningen op de aangrenzende percelen.

2.5 Verlies van uitzicht en privacy door dakterras op parkeervoorziening

Zoals hiervoor in paragraaf 2.4 is beschreven wordt in het plangebied parkeren opgelost op het deel van het perceel tussen Draaiboomstraat 53 en 59. Daar wordt een parkeervoorziening gerealiseerd met een overkapping. De overkapping wordt deels gebruikt als dakterras voor de twee bovenwoningen en deels groen ingericht en gebruikt als stadsakker.

Deze overkapping kan over de hele diepte van dit deel van het perceel worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. Vanaf 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens kan een dakterrasafscheiding c.q. balustrade op de overkapping worden gerealiseerd van 1 meter hoog.

Het dakterras c.q. dit gebruik van de overkapping zal leiden tot enige aantasting van de privacy van de bewoners van de aangrenzende woningen. Daarom is in de regels van het nieuwe bestemmingsplan een aantal maatregelen opgenomen. Ten eerste is bepaald dat het dakterras op de overkapping 2 meter terug moet liggen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Aanvullend is in de regels (artikel 3.4.2., sub d, e en f) opgenomen dat 50 % van het deel van het dakterras dat voor stadslandbouw/stadsakker wordt gebruikt groen moet worden ingericht. Met het oog op de privacy van de omwonenden is verder bepaald dat minimaal 1 meter vanaf de grens van het dakterras dat als stadsakker wordt gebruikt, het dakterras groen moet worden ingericht. Het overige deel van het dakterras, dat als privé dakterras wordt gebruikt door de twee aanliggende woningen, moet minimaal 0,30 meter vanaf de grens van het dakterras groen worden ingericht.



Impressie van mogelijke invulling overkapping parkeervoorziening door maatregelen



Impressie van mogelijke invulling overkapping parkeervoorziening door maatregelen

Gelet op bovenstaande maatregelen wordt de inbreuk op de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening niet onevenredig geacht en kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd. Daarbij is betrokken dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is.

2.6 Parkeren

De 'Actualisatie nota parkeernormen 2019' van de gemeente Eindhoven is vanaf 4 oktober 2019 in werking getreden (Gemeentebled, 3 oktober 2019, nr. 240213). Dit is een actualisatie van de Nota parkeernormen uit 2016 met een beperkt aantal aanpassingen die passen binnen de ontwikkelingsrichting van de mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg' voor een bereikbare en duurzame stad. Bovendien past het in de opgave in de omgevingsvisie voor slimme en duurzame mobiliteit.

Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw een parkeeroplossing voor auto's noodzakelijk is waarin is aangegeven hoe de benodigde parkeerbehoefte wordt opgelost zonder dat overlast in de (directe) omgeving ontstaat. De gemeente streeft daarbij naar de aanleg van zo min mogelijk parkeervoorzieningen en zet maximaal in op duurzame mobiliteit. De wens is om zoveel mogelijk met de auto's te werken, fiets en OV-gebruik te stimuleren en in te zetten op nieuwe mobiliteitsvormen.

Net als in veel andere kleinschalige nieuwbouwplannen worden parkeerhofjes ontworpen op binnenterreinen achter de woningen. Het CPO-collectief heeft in de nu voorliggende nieuwe ontwikkeling gekozen om het parkeren op te lossen op het deel van het perceel tussen Draaiboomstraat 53 en 59. Daar is ruimte voor 11 parkeerplaatsen. Met de keuze van deze plek kan een kwalitatieve tuin gerealiseerd worden achter de woningen.

Mobiliteitsplan

In het mobiliteitsplan, zoals dat bij de ontwerp-omgevingsvergunning was gevoegd, was via de zogenoemde 'rekentool parkeerbehoefte' voor deze ontwikkeling een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen voor auto's berekend. In dit aantal was een reductie van 25% op de parkeerbehoefte opgenomen omdat het perceel binnen een straal van 400 meter van een HOV-lijn zou liggen. Bij exacte nameting van de afstand (hemelsbreed) tussen deze nieuwe ontwikkeling en de HOV-halte bij het PSV stadion bleek dat deze afstand groter is dan 400 meter. De correctie van 25% voor de parkeeropgave mag daarom voor deze ontwikkeling niet worden toegepast. Dit betekent dat de theoretische parkeeropgave voor deze nieuwe ontwikkeling uitkomt op 15 parkeerplaatsen. Omdat wordt gestreefd naar een groene en duurzame stad, is het wenselijk waar mogelijk minder parkeerplaatsen te realiseren dan de berekende parkeerbehoefte ("Actualisatie nota parkeernormen 2019"). Dit kan door middel van een mobiliteitscorrectie waarbij bijvoorbeeld de auto's voor bewoners worden ingezet. In het gebied waar deze nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd vervangt één de auto maximaal 7 parkeerplaatsen. Gelet op de hierboven genoemde aspecten en uitgangspunten is het mobiliteitsplan gewijzigd waarbij is aangegeven dat gebruik wordt gemaakt van één de auto op eigen terrein bij deze ontwikkeling.

Parkeercapaciteit in de directe omgeving

Door deze ontwikkeling vervallen vijf openbare parkeerplaatsen aan de Draaiboomstraat. Daarvan worden er drie gecompenseerd in de directe omgeving (Hubertastraat en Langdonkenstraat). Op basis van gemeentelijke parkeeronderzoeken van maart 2019 (zie bijlage 1 bij deze nota) blijkt dat voldoende restcapaciteit in de

omgeving aanwezig is. De parkeerdruk in de omgeving van deze planontwikkeling is dusdanig laag dat de overige twee parkeerplaatsen makkelijk op te lossen zijn in de nabije omgeving. Bovendien ontstaat een positieve verandering in de parkeerdruk door de invoering van betaald parkeren in de omgeving sinds november 2019.

2.7 Privaatrechtelijke belemmeringen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet worden beoordeeld of het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (als bedoeld in artikel 3.1, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening) en deze niet in strijd is met het recht. Volgens vaste rechtspraak kan een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan als die privaatrechtelijke belemmering een evident karakter heeft. Een privaatrechtelijke belemmering heeft pas een evident karakter als dat zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld. Er is in deze situatie geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Evidente hinder als bedoeld in artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek is door de nieuwe ontwikkeling niet aan de orde. Dat realisering van de parkeervoorziening zal leiden tot minder uitzicht vanuit de woonkamer en achtertuin, verlies van privacy en vermindering van zonlicht in de achtertuin en woonkamer bij de aanliggende woningen, betekent nog niet dat daarmee sprake is van evidente hinder als bedoeld in artikel 5:37 BW.

Een ander aspect dat in dit kader is betrokken bij de afwegingen is of er erfdienstbaarheden zijn gevestigd die een evidente privaatrechtelijke belemmering vormen voor het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn geen gevestigde erfdienstbaarheden met betrekking tot het huidige gebruik uit de notariële akten van de percelen binnen het plangebied naar voren gekomen. De huidige eigenaren van de gronden binnen het plangebied (gemeente/Woonbedrijf) erkennen niet dat er erfdienstbaarheden door verjaring in het plangebied zijn ontstaan. Nu er geen sprake is van een evidente erfdienstbaarheid, staat dit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Hierbij is van belang dat er geen erfdienstbaarheden dienaangaande zijn vastgelegd in notariële akten en/of ingeschreven zijn in openbare registers of hierover procedures bij de burgerlijke rechter zijn gevoerd.

Verder is van belang dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) niet kan worden geweigerd vanwege hinder van burens. Indien een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voldoet aan de toetsingsgronden die zijn opgesomd in artikel 2.10, eerste lid van de Wabo dan is er geen ruimte meer voor een belangenafweging en moet de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Zienswijzen en gemeentelijke standpunten

3.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

De zienswijzen die zijn ontvangen zijn vermeld in de hieronder opgenomen tabel. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste wijze ingediend. Wij achten de zienswijzen derhalve ontvankelijk.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen, voor zover het geen rechtspersonen betreft, geanonimiseerd. De eerste en derde zienswijzen zijn uitsluitend gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan. De overige zienswijzen zijn gericht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' als tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	Henri van Abbestichting	Postbus 9657, 5600 RB Eindhoven	30 december 2019
2	Bewoner 1 Draaiboornstraat		27 december 2019
3	Archeologische vereniging Kempen- en Peelland ANW afdeling 23	Gasfabriek 2a, 5613 CP Eindhoven	30 december 2019
4	Bewoners 2 Draaiboornstraat		31 december 2019
5	Bewoner 3 Draaiboornstraat		1 januari 2020
6	Bewoner 4 Draaiboornstraat		30 december 2019
7	Bewoner 5 Hubertastraat		30 december 2019
8	Bewoner 6 Langdonkenstraat		30 december 2019
9	Bewoners 7 Hubertastraat		30 december 2019
10	Bewoner 8 Hubertastraat		30 december 2019
11	Bewoner 9 Hulstlaan		30 december 2019
12	Bewoner 10 Hubertastraat		30 december 2019
13	Bewoner 11 Hubertastraat		30 december 2019
14	Bewoner 12 Hubertastraat		30 december 2019
15	Bewoner 13 Hubertastraat		30 december 2019
16	Bewoner 14 Hubertastraat		30 december 2019
17	Bewoner 15 Hubertastraat		30 december 2019
18	Bewoner 16 Draaiboornstraat		31 december 2019
19	Stichting Draaipunt	p.a. Draaiboornstraat 51 5616PA Eindhoven	31 december 2019

20	Bewoners 17 Draaiboornstraat		23 december 2019 + 7 januari 2020
----	---------------------------------	--	--------------------------------------

3.2. Gemeentelijk standpunt per zienswijze.

Ad 1. Henri van Abbestichting.

Zienswijze 1.1: Plan mist subtiliteit van beschermd stadsgezicht

Henri van Abbestichting mist in dit plan de subtiliteit van de historische bebouwing van het Beschermd Stadsgezicht Philipsdorp. Een voorbeeld daarvan is dat de goothoogte van 6 meter aan de achterzijde van de woningen fors wordt overschreden. Dit manifesteert zich vooral in de asymmetrische kopgevels. Dit soort gevels is volgens deze stichting een vreemd element in Philipsdorp.

Standpunt gemeente zienswijze 1.1:

Voor de overwegingen ten aanzien van beschermd stadsgezicht Philipsdorp in relatie tot de nieuwe ontwikkeling wordt verder verwezen naar paragraaf 2.1 van deze nota.

Zienswijze 1.2: Parkeervoorziening te volumineus in deze omgeving

Henri van Abbestichting heeft moeite met de volledige afdekking van de parkeervoorziening omdat een dergelijk groot gebouwd volume volgens de stichting niet past in de sfeer van privé tuinen. Zij pleiten voor niet gebouwde parkeervoorzieningen en dus buiten parkeren, omzoomd door groene hagen.

Standpunt gemeente zienswijze 1.2:

Bij nieuwbouw is een parkeeroplossing voor auto's noodzakelijk waarin is aangegeven hoe de benodigde parkeerbehoefte wordt opgelost zonder dat overlast in de (directe) omgeving ontstaat. Net als in veel andere kleinschalige nieuwbouwplannen worden parkeerhofjes ontworpen op binnenterreinen achter de woningen. Het CPO-collectief heeft gekozen om het parkeren op te lossen op het deel van het perceel tussen Draaiboornstraat 53 en 59. Daar is ruimte voor 11 parkeerplaatsen. Met de keuze van deze plek kan een kwalitatieve tuin gerealiseerd worden achter de woningen.

Om de auto's niet te laten domineren op het binnenterrein en om de ruimte dubbel te kunnen gebruiken worden boven de parkeerplaats 2 bovenwoningen gerealiseerd en aansluitend een overkapping gemaakt dat deels groen wordt ingericht en als stadsakker / tuin wordt gebruikt. De keuze om parkeren te combineren met een deels groen ingerichte daktuin is denkbaar op een binnenterrein.

Zienswijze 1.3: Begrenzing 'Waarde-Archeologie' klopt niet volgens onderzoek

Dit deel van de zienswijze betreft de begrenzing van het plandeel met de bestemming 'Waarde-Archeologie'. De begrenzing van het gebied met de bestemming 'Waarde-Archeologie' op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is niet hetzelfde als aangegeven op de advieskaart waar vervolgonderzoek zou moeten plaatsvinden in de laatste versie van het proefsleuvenonderzoek (Evaluatierapport Eindhoven, Draaiboornstraat-Langdonkenstraat, Het Schouwbroek). Een juiste begrenzing is bepalend voor de voorwaarden in de omgevingsvergunning.

Standpunt gemeente zienswijze 1.3:

Wat wordt gesteld in dit onderdeel van de zienswijze is juist. De grens op de verbeelding van de bestemming 'Waarde-Archeologie' wordt gewijzigd in die zin dat die precies overeenkomt met het gebied dat in het evaluatierapport is aangewezen voor vervolgonderzoek. Dus overeenkomstig bijlage 3 (Advieskaart vervolgonderzoek) bij het "Evaluatierapport Eindhoven, Draaiboornstraat-Langdonkenstraat, Het Schouwbroek", onderzoeksmeldingsnummer 4679074100, d.d. 25.03.2019.

Zienswijze 1.4: Vragen over regels 'Waarde-Archeologie'

In de regels van de bestemming 'Waarde-Archeologie' worden, voor het afwijken van de bouwregels en voor vergunningplichtige werkzaamheden, geen oppervlakte- en dieptegrenzen gesteld. Is dat de bedoeling of is het de bedoeling dat het gebied vlakdekkend wordt opgegraven en daarna vrijgegeven?

Standpunt gemeente zienswijze 1.4:

Voor het gebied waarvoor vervolgonderzoek is geadviseerd is de archeologische verwachting na het proefsleuvenonderzoek opgeschaald naar een gebied met archeologische waarde. Dat gebied heeft in het bestemmingsplan daarom de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gekregen. Voor deze categorie gelden geen grenzen in diepte en oppervlakte met betrekking tot het bouwverbod en het aanlegvergunningvereiste. In de regels van het bestemmingsplan zijn daarom geen oppervlakte- en dieptegrenzen opgenomen.

Vanwege de hierboven genoemde dubbelbestemming gelden in het gebied een bouwverbod en een aanlegvergunningvereiste. Dit betekent dat niet zonder meer gebouwd kan worden in het gebied en dat voor bepaalde (aanleg)werkzaamheden een vergunning is vereist. Het gebied ter plaatse van de bestemming

'Waarde-Archeologie' moet, voorafgaand aan de ontwikkeling, dus archeologisch worden onderzocht met een opgraving.

Conclusie gemeentelijk standpunt zienswijze 1:

Naar aanleiding van onderdeel 1.3 van deze zienswijze wordt de grens op de verbeelding van de bestemming 'Waarde-Archeologie' gewijzigd. Dit onderdeel van deze zienswijze wordt, gelet op het hierboven opgenomen gemeentelijk standpunt, gegrond geacht. De overige onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht.

Ad 2. Bewoner 1 Draaiboomstraat.

Zienswijze 2.1: Parkeervoorziening veroorzaakt onrechtmatige burenhinder

Deze bewoner kan niet instemmen met de geplande parkeergarage met bovenwoningen en dakterras op het perceel tussen de woningen Draaiboomstraat 53 en 59. Deze parkeergarage heeft extreme gevolgen voor de buurt en de direct aangrenzende burenhinder in het bijzonder. Er is sprake van ernstige onrechtmatige burenhinder door deze 'parkeerloods' met over de gehele oppervlakte een dakterras. Deze parkeervoorziening is in strijd met artikel 5:37 BW met verwijzing naar artikel 6:162 BW.

Standpunt gemeente zienswijze 2.1:

Voor de overwegingen ten aanzien van onrechtmatige burenhinder wordt verwezen naar paragraaf 2.7 van deze nota.

Zienswijze 2.2: Verlies uitzicht door parkeervoorziening

Deze parkeervoorziening wordt over het gehele perceel gebouwd met een hoogte van bijna 4 meter waardoor het uitzicht geheel verloren gaat vanuit de woonkamer aan de tuinzijde/achterzijde van de woning van reclamant. Over een lengte van ongeveer 22 meter komt een afscheiding tegen de erfgrens aan te staan die trapsgewijs oploopt van 3,5 tot 4 meter.

Standpunt gemeente zienswijze 2.2:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen in paragraaf 2.5 van deze nota. Gelet op hetgeen in paragraaf 2.5 van deze nota is overwogen wordt het door reclamant gestelde verlies van uitzicht door de parkeervoorziening niet onaanvaardbaar geacht.

Zienswijze 2.3: Schending privacy van omwonenden door dakterras op parkeervoorziening

Op de parkeervoorziening kan een dakterras worden gerealiseerd met een balustrade van maximaal 1 meter hoog. Deze balustrade kan worden gerealiseerd op een afstand van 2 meter uit de erfgrens. Omdat dit dakterras grotendeels openbaar is voor alle bewoners van deze ontwikkeling (13 huishoudens) wordt de privacy van omwonenden en direct aangrenzende burenhinder totaal geschonden.

Standpunt gemeente zienswijze 2.3:

Een toelichting op de gestelde schending van de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening is opgenomen in paragraaf 2.5 van deze nota. In deze paragraaf is ook vermeld dat, met het oog op de privacy van de omwonenden, aanvullend een aantal voorwaarden in de regels (artikel 3.4.2) is opgenomen over de inrichting van het dakterras. Gelet op de in deze paragraaf vermelde maatregelen wordt de door reclamant gestelde inbreuk op de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening niet onevenredig geacht en kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd.

Zienswijze 2.4: Bezonningsstudie ontbreekt + parkeervoorziening met woningen strijdig met gemeentelijke beleidsregels over bezonning

Gelet op de gemeentelijke beleidsregels wat betreft bezonning mag de parkeergarage met bovenwoningen niet worden gebouwd op deze locatie. Door deze parkeergarage komt er niet tot nauwelijks meer (zon)licht in de tuin en woonkamer van reclamant. Er is geen bezonningsstudie in de ontwerp-omgevingsvergunning opgenomen, terwijl op diverse tekeningen een misleidende situatie ten aanzien van de zon is weergegeven. Reclamant heeft een bezonningsstudie laten uitvoeren door ITX Bouwconsult. Hieruit volgt dat in de bestaande situatie de woonkamer van Draaiboomstraat 53 wat betreft bezonning niet voldoet aan de vereiste TNO-norm en na de voorgenomen nieuwbouw deze woonkamer geen zon meer ontvangt. Dit is in strijd met gemeentelijk beleid (gemeentebladnummer 2017.009) dat bepaald dat voor bezonning in nieuwe situaties geen verslechtering mag optreden.

Standpunt gemeente zienswijze 2.4:

Voor de overwegingen ten aanzien van de bezonning wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van deze nota.

Zienswijze 2.5: Lichtstraat parkeervoorziening veroorzaakt lichtvervuiling

De lichtstraat in de parkeergarage veroorzaakt langdurige lichtvervuiling voor reclamant. Deze lichtstraat bevindt zich binnen 2 meter van de erfgrens en is hoger dan 2 meter. Dit is in strijd met de regels. Bovendien mag de lichtstraat niet doorzichtig zijn in verband met de privacy van de bewoners van het aangrenzende perceel.

Standpunt gemeente zienswijze 2.5:

De zogenoemde lichtstraat betreft een glazen afdekking van de parkeervoorziening aan een gedeelte van de linker zijgevel. Deze zogenoemde lichtstraat is ongeveer 30 cm hoog, onder een hoek van 25° en op een hoogte van 2,20 meter. Voor zover deze lichtstraat al enige lichthinder zou veroorzaken is deze niet zodanig dat daardoor een onacceptabel woon- of leefklimaat ontstaat op het naburige perceel. Verder is deze 'lichtstraat' niet in strijd met artikel 5:50 BW, omdat deze 'lichtstraat' niet kan worden aangemerkt als een venster of andere muuropening, dan wel een balkon of soortgelijk werk welke uitzicht geeft op het naburige erf.

Zienswijze 2.6: Parkeervoorziening strijdig met kernwaarde voor gebied tot behoud groene karakter

Door de parkeergarage wordt niet voldaan aan één van de kernwaarden die voor dit gebied gelden, te weten: 'behoud van het groene karakter / de groene oase'. Direct omwonenden kijken tegen een hoge muur/afscheidingswand aan in plaats van uitzicht op het groen.

Standpunt gemeente zienswijze 2.6:

Voor de overwegingen ten aanzien van de inpassing van de nieuwe ontwikkeling in het gebied wordt verwezen naar hoofdstuk 2.1 t/m 2.3 van deze nota.

Zienswijze 2.7: Vragen over hemelwaterafvoer parkeervoorziening

De hemelwaterafvoer wordt ter plaatse van de parkeergarage niet gespreid maar gecentreerd. Wat betekent dit voor het grondwaterpeil? Wat is het gevolg voor de direct omliggende woningen en hun kelders, voor 'de vaste grond' waarop de fundering van deze huizen gemetseld zijn? En wat is het gevolg voor bestaande bomen en planten?

Standpunt gemeente zienswijze 2.7:

Het hemelwater van de gehele ontwikkeling, dus ook van de parkeervoorziening, wordt inderdaad naar de wadi afgevoerd. Omdat de infiltratiecapaciteit van de bodem niet bekend is en er geen aanvullend bodemonderzoek naar eventuele storende lagen is gedaan, heeft RA-infra ervoor gekozen een drainageleiding in de bodem van de wadi te leggen. Hemelwater gaat dus via de wadi infiltreren. Mocht het zo zijn dat dat niet snel genoeg gaat (vanwege een slechte infiltratiecapaciteit), of er een storende bodem laag aanwezig is, dan kan het infiltrerende hemelwater afvoeren via de drainageleiding. Een nattere grond leidt niet tot verzakkingen. Door de drainageleiding kan infiltrerend hemelwater worden afgevoerd.

Over de gevolgen voor bestaande bomen en planten kan het volgende worden opgemerkt. In de omringende straten staan Veldesdoornen, Paardenkastanjes en een Es. De bomen staan ver van de wadi vandaan, waardoor er hier geen problemen worden verwacht.

Zienswijze 2.8: Bescherming boom binnen 2 meter erfgrans

Er staat op het perceel van reclamant een meer dan 20 jaar oude beuk binnen twee meter van de erfgrans en de toekomstige parkeergarage. Gevreesd wordt dat deze boom (of de wortels daarvan) wordt beschadigd als het perceel wordt afgegraven voor het verdiepen van de parkeergarage. In de plannen moet daarom worden bepaald dat deze boom beschermd moet worden. Dit geldt ook voor de 'voeding' van de boom omdat deze de helft van zijn 'drinkwater' gaat verliezen.

Standpunt gemeente zienswijze 2.8:

De betreffende boom en de daarmee samenhangende bescherming is geen evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat. Voor een verdere toelichting op dit standpunt wordt verwezen naar de overwegingen daarover in paragraaf 2.7 van deze nota.

Zienswijze 2.9: Woningen op parkeervoorziening passen niet in straatbeeld van gebied

De woningen, die bovenop de parkeergarage mogelijk worden gemaakt, passen niet in het straatbeeld van de "rafelige rand" van Philipsdorp. Deze woningen passen niet omdat de nok- en goothoogte is verhoogd in afwijking van het geldende bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' en omdat het geen grondgebonden woningen zijn.

Standpunt gemeente zienswijze 2.9:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen in de paragrafen 2.1 t/m 2.3 van deze nota.

Zienswijze 2.10: Zonder toestemming bijna tegen zijgevel burens aan bouwen, waardoor geen onderhoud mogelijk is.

Er wordt bijna tegen de zijgevel van de woning aan de Draaiboornstraat 53 aan gebouwd. Op de bouwtekening bij de ontwerp-omgevingsvergunning zijn geen afstandsmaten vermeld ten aanzien van dit punt. Dit gebrek moet worden hersteld. Er mag niet direct tegen deze zijgevel worden gebouwd zonder toestemming van de eigenaar en deze toestemming wordt hiervoor niet gegeven. In deze zijgevel zit een ontluchtingskanaal en deze gevel is begroeid. Reclamant heeft het recht (ladderrecht) om via het perceel van de burens deze beplanting, de muur en het rooster van het ontluchtingskanaal te kunnen bereiken voor onderhoud. Er moet daarom tenminste een afstand van 1 meter worden aangehouden tussen de woning op nummer 53 en de parkeergarage/bovenwoningen.

Standpunt gemeente zienswijze 2.10:

Over de afstandsmaten die volgens reclamant op de bouwtekening moeten worden vermeld, kan het volgende worden opgemerkt. Voor een aanvraag van een omgevingsvergunning gelden landelijke regels. Deze staan in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarin staan ook de indieningsvereisten. De aanvraag van de betreffende omgevingsvergunning voldoet aan deze regeling.

Verder is van belang dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat, als de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijna tegen de zijgevel van de aanliggende woning aan te bouwen. Er geldt namelijk geen minimale afstand voor het bouwen tegen de erfgrans. Het door reclamant zogenoemde 'ladderrecht' zoals bedoeld in artikel 5:56 van het Burgerlijk Wetboek verplicht niet om tenminste 1 meter aan te houden tussen de woning op Draaiboomstraat 53 en de parkeervoorziening/bovenwoningen. De mogelijkheid om tegen de erfgrans aan te bouwen in het bestemmingsplan is bovendien niet aan te merken als evidente hinder als bedoeld in artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek.

Zienswijze 2.11: *Geen toestemming om steunberen te verwijderen of gebruik te maken van fundering van zijgevel woning Draaiboomstraat 53.*

De zijgevel van de woning aan de Draaiboomstraat 53 is sinds eind jaren '70 voorzien van twee 'steunberen'. Deze 'steunberen' staan op gemeentegrond maar zijn onderdeel van de muur van de woning aan de Draaiboomstraat 53 en daarom eigendom van de eigenaar van de woning Draaiboomstraat 53 op basis van verjaring. Op de bouwtekening bij de ontwerp-omgevingsvergunning ontbreken deze 'steunberen'. Deze 'steunberen' mogen niet worden verwijderd, daar geeft reclamant geen toestemming voor. Er wordt ook geen toestemming gegeven om gebruik te maken van de fundering van deze zijgevel van de woning aan de Draaiboomstraat 53.

Standpunt gemeente zienswijze 2.11:

Naar aanleiding van een opname ter plaatse blijken dit geen 'steunberen' te zijn maar resten van eerder gesloopte bebouwing. Voor zover deze zogenoemde 'steunberen' verwijderd moeten worden vanwege de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan is dit niet aan te merken als evidente hinder als bedoeld in artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek. De huidige eigenaar van de grond van dit perceel (gemeente Eindhoven) erkent niet dat de zogenoemde 'steunberen' door verjaring eigendom zijn geworden van de eigenaar van de woning Draaiboomstraat 53. Gelet op de hierboven genoemde argumenten is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

Zienswijze 2.12: *Uitrit parkeervoorziening verkeersonveilig*

De auto uitrit aan de Draaiboomstraat met oplopende hellingshoek, waarbij het zicht verminderd wordt, is gevaarlijk gelet op de school die aan deze straat is gevestigd. Daarom moet een gelijkvloerse uitrit worden voorgeschreven.

Standpunt gemeente zienswijze 2.12:

Het is niet noodzakelijk een gelijkvloerse uitrit voor deze parkeervoorziening voor te schrijven gelet op de verkeersveiligheid. Het parkeerterrein zal een zeer beperkte verkeersgeneratie hebben met de 11 parkeerplaatsen zoals deze nu op dit terrein gepland zijn. Verder zullen wij de architect er op attenderen dat extra maatregelen, zoals het aanbrengen van een waarschuwingslicht en eventueel een spiegel, mogelijk zijn om de verkeersveiligheid te bevorderen. Hierdoor is het voor de passanten beter zichtbaar dat er een auto de poort uit wil rijden en voor de uitrijdende automobilist is via een spiegel beter zicht op de passanten.

Zienswijze 2.13: *Plan voldoet niet aan parkeernormen en strijd met gemeentelijke parkeernota 2019*

De parkeergarage voldoet niet aan het wettelijk aantal te realiseren parkeerplaatsen voor 13 huishoudens. In het mobiliteitsplan is een reductie van 25% opgenomen omdat het perceel binnen een straal van 400 meter van een HOV lijn zou liggen, maar dit klopt niet want deze afstand is groter. Bovendien moet volgens de gemeentelijke nota Parkeernormen 2019 dit plan voorzien in 15 parkeerplaatsen op eigen grond.

Standpunt gemeente zienswijze 2.13:

Bij exacte nameting van de afstand (hemelsbreed) tussen deze nieuwe ontwikkeling en de HOV-halte bij het PSV stadion bleek dat deze afstand groter is dan 400 meter. De correctie van 25% voor de parkeeropgave kan daarom voor deze ontwikkeling niet worden toegepast. Het mobiliteitsplan bij de omgevingsvergunning is daarom gewijzigd waarbij is aangegeven dat gebruik wordt gemaakt van één deelauto bij deze ontwikkeling. Voor het volledige gemeentelijk standpunt over dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6 van deze nota.

Zienswijze 2.14: *Geen rekening gehouden met vervallen parkeerplaatsen in directe omgeving*

Door deze ontwikkeling vervallen 5 openbare parkeerplaatsen aan de Draaiboomstraat. Tezamen met andere ontwikkeling in de directe omgeving betekent dit dat er in het totaal 18 parkeerplaatsen vervallen. Hiermee is geen rekening gehouden bij de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling.

Standpunt gemeente zienswijze 2.14:

Voor het gemeentelijk standpunt over dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6 van deze nota.

Conclusie gemeentelijk standpunt zienswijze 2:

Naar aanleiding van onderdeel 2.3 van deze zienswijze zijn in de regels van het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden opgenomen over de inrichting van het dakterras op de parkeervoorziening. Ook de verbeelding is hierdoor gewijzigd. Dit onderdeel van deze zienswijze wordt, gelet op het hierboven opgenomen gemeentelijk standpunt en de overwegingen daarover in paragraaf 2.5 van deze nota, gegrond geacht voor het bestemmingsplan. Daarnaast is het mobiliteitsplan, dat behoort bij de omgevingsvergunning, gewijzigd gelet op onderdeel 2.13 van deze zienswijze. Voor wat betreft de omgevingsvergunning wordt de zienswijze op dit onderdeel gegrond geacht. De overige onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht.

Ad 3. Archeologische vereniging Kempen- en Peelland.

Zienswijze 3.1: Begrenzing 'Waarde-Archeologie' klopt niet volgens onderzoek

De begrenzing van het gebied met de bestemming 'Waarde-Archeologie' op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is niet hetzelfde als aangegeven op de advieskaart waar vervolgonderzoek zou moeten plaatsvinden in de laatste versie van het proefsleuvenonderzoek (Evaluatierapport Eindhoven, Draaiboomstraat-Langdonkenstraat, Het Schouwbroek). Een juiste begrenzing is bepalend voor de voorwaarden in de omgevingsvergunning.

Standpunt gemeente zienswijze 3.1:

Wat wordt gesteld in dit onderdeel van deze zienswijze is juist. De grens op de verbeelding van de bestemming 'Waarde-Archeologie' wordt gewijzigd in die zin dat die precies overeenkomt met het gebied dat in het evaluatierapport is aangewezen voor vervolgonderzoek. Dus overeenkomstig bijlage 3 (Advieskaart vervolgonderzoek) bij het "Evaluatierapport Eindhoven, Draaiboomstraat-Langdonkenstraat, Het Schouwbroek", onderzoeksmeldingsnummer 4679074100, d.d. 25.03.2019.

Zienswijze 3.2: Vragen over regels 'Waarde-Archeologie'

In de regels van de bestemming 'Waarde-Archeologie' worden, voor het afwijken van de bouwregels en voor vergunningplichtige werkzaamheden, geen oppervlakte- en dieptegrenzen gesteld. Is dat de bedoeling of is het de bedoeling dat het gebied vlakdekkend wordt opgegraven en daarna vrijgegeven?

Standpunt gemeente zienswijze 3.2:

Voor het gebied waarvoor vervolgonderzoek is geadviseerd is de archeologische verwachting na het proefsleuvenonderzoek opgeschaald naar een gebied met archeologische waarde. Dat gebied heeft in het bestemmingsplan daarom de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gekregen. Voor deze categorie gelden geen grenzen in diepte en oppervlakte met betrekking tot het bouwverbod en het aanlegvergunningvereiste. In de regels van het bestemmingsplan zijn daarom geen oppervlakte- en dieptegrenzen opgenomen. Vanwege de hierboven genoemde dubbelbestemming gelden in het gebied een bouwverbod en een aanlegvergunningvereiste. Dit betekent dat niet zonder meer gebouwd kan worden in het gebied en dat voor bepaalde (aanleg)werkzaamheden een vergunning is vereist. Het gebied ter plaatse van de bestemming 'Waarde-Archeologie' moet, voorafgaand aan de ontwikkeling, dus archeologisch worden onderzocht met een opgraving.

Zienswijze 3.3:

Het standpunt van de Henri van Abbestichting over het beschermd stadsgezicht, zoals dat is verwoord in hun brief d.d. 21 december 2019, wordt ondersteund.

Standpunt gemeente zienswijze 3.3:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor het gemeentelijk standpunt over deze zienswijze van de Henri van Abbestichting wordt verwezen naar zienswijze 1.1 en 1.2.

Conclusie gemeentelijk standpunt zienswijze 3:

Naar aanleiding van onderdeel 3.1 van deze zienswijze wordt de grens op de verbeelding van de bestemming 'Waarde-Archeologie' gewijzigd. Dit onderdeel van deze zienswijze wordt, gelet op het hierboven opgenomen gemeentelijk standpunt, gegrond geacht. De overige onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht.

Ad 4. Bewoners 2 Draaiboomstraat.

Zienswijze 4.1: Nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt rechtsongelijkheid

Het huidige bestemmingsplan kan blijven gelden omdat er geen noodzaak is deze te wijzigen voor de nieuwe ontwikkeling. Verder ontstaat door het nieuwe bestemmingsplan onevenredige rechtsongelijkheid en dit gaat in tegen de doelstelling, rechtszekerheid bieden, van een bestemmingsplan.

Standpunt gemeente zienswijze 4.1:

Omdat de nieuwe ontwikkeling niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013', wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het nieuwe bestemmingsplan is in overeenstemming met het recht en een 'goede ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor de overwegingen ten aanzien van de inpassing van de nieuwe ontwikkeling in het gebied wordt verder verwezen naar de paragrafen 2.1 t/m 2.3 van deze nota.

Zienswijze 4.2: Parkeervoorziening veroorzaakt onevenredige hinder+ parkeeronderzoek ontbreekt + mobiliteitscorrectie onterecht toegepast

Het huidige ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning doen afbreuk aan de uitstraling en leefbaarheid van de omgeving. Er worden teveel woningen in een te klein gebied geprojecteerd hetgeen onevenredige hinder tot gevolg heeft voor omwonenden. Dit wordt vooral veroorzaakt door het bouwvolume van de parkeergarage met dakterras en dus de gekozen parkeeroplossing. Een goed onderbouwd parkeeronderzoek ontbreekt voor deze ontwikkeling. Bovendien wordt onterecht een mobiliteitscorrectie toegepast omdat het bouwperceel niet binnen 400 meter van een HOV-lijn ligt.

Standpunt gemeente zienswijze 4.2:

In paragrafen 2.4 en 2.5 van deze nota is een uitgebreide toelichting opgenomen over de hinder die de parkeervoorziening met het dakterras zou kunnen veroorzaken. Gelet op de overwegingen en de maatregelen die in deze paragrafen zijn beschreven, is geen sprake van een onevenredige hinder door dit bouwwerk en het gebruik daarvan. Voor de verdere toelichting op inpassing van de nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt verwezen naar de overwegingen daarover in paragrafen 2.1 t/m 2.3 van deze nota. Zoals in paragraaf 2.6 van deze nota is aangegeven mag een correctie van 25% voor de parkeeropgave vanwege de nabijheid van een HOV-halte niet worden toegepast voor deze ontwikkeling. Daarom is het mobiliteitsplan, dat bij de omgevingsvergunning is gevoegd, gewijzigd waarbij is aangegeven dat gebruik wordt gemaakt van één deelauto op eigen terrein bij deze ontwikkeling.

Zienswijze 4.3: Bezonningsstudie ontbreekt + bouwplan toetsen aan gemeentelijk beleid

Om de verslechtering van het woon- en leefmilieu van de direct aangrenzende woonpercelen door deze ontwikkeling te kunnen beoordelen moet een bezonningsstudie worden opgesteld. In de ontwerp-omgevingsvergunning ontbreekt een bezonningsstudie. Vervolgens moet deze bezonningsstudie worden getoetst aan het gemeentelijk beleid ter zake.

Standpunt gemeente zienswijze 4.3:

Voor de overwegingen ten aanzien van de bezonning wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van deze nota. Gelet op de in paragraaf 2.4 van deze nota opgesomde argumenten zal de nieuwe ontwikkeling niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de woningen op de aangrenzende percelen.

Zienswijze 4.4: Ruimtelijke onderbouwing ontbreekt

Bij een wijziging van een bestemmingsplan hoort een ruimtelijke onderbouwing waaruit moet blijken of de parkeergarage goed is in te passen en er geen belemmeringen zijn. Deze onderbouwing moet worden toegevoegd.

Standpunt gemeente zienswijze 4.4:

Gelet op de redactie van dit onderdeel van deze zienswijze gaan wij ervan uit dat wordt bedoeld dat bij de ontwerp-omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing moet worden gevoegd. De belangen die relevant zijn voor deze bestemmingsplanwijziging zijn afgewogen en vermeld in de toelichting. De omgevingsvergunning wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan en hoeft daarom niet nogmaals een ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

Zienswijze 4.5: Definitie begrip 'bouwperceel' onjuist

De definitie van het begrip 'bouwperceel' (artikel 1.27) in het bestemmingsplan klopt niet voor deze ontwikkeling omdat het gehele plangebied niet als een "aaneengesloten" stuk grond kan worden beschouwd.

Standpunt gemeente zienswijze 4.5:

De bebouwing uit de ontwerp-omgevingsvergunning voldoet aan de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4.6: Inbreuk op privacy omwonenden door parkeervoorziening

Door het dakterras bovenop de parkeergarage over de gehele lengte van de tuin kan er in de omliggende tuinen worden gekeken. Dit betekent een forse inbreuk op de privacy van omwonenden. Bovendien is een groot deel van dit dakterras bedoeld voor gezamenlijk gebruik van de 13 huishoudens. Dit zorgt voor een extra inbreuk op de privacy voor omwonenden.

Standpunt gemeente zienswijze 4.6:

Een toelichting op de gestelde schending van de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening is opgenomen in paragraaf 2.5 van deze nota. In deze paragraaf is ook vermeld dat, met het oog op de privacy van de omwonenden, aanvullend een aantal voorwaarden in de regels (artikel 3.4.2) is opgenomen over de inrichting van het dakterras. Gelet op de in deze paragraaf vermelde maatregelen wordt de door reclamant gestelde inbreuk op de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening niet onevenredig geacht en kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd.

Zienswijze 4.7: Parkeergarage te groot en past niet in de omgeving

De parkeergarage met dakterras past niet in de omgeving c.q. tussen de omliggende percelen mede omdat het stuk grond volledig wordt volgebouwd. Normaal gesproken c.q. op basis van het huidige bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' en meer passend ter plaatse is een bebouwingspercentage van 65.

Standpunt gemeente zienswijze 4.7:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen in de paragrafen 2.1 t/m 2.3 van deze nota.

Zienswijze 4.8: Parkeergarage te volumineus, regels beschermd stadsgezicht moet uitgangspunt zijn

De beoogde nieuwbouw tussen en naast de woningen in de Draaiboomstraat steekt uit boven de bestaande bebouwing. De nieuwbouw kan wat betreft hoogte beter (trapsgewijs) aansluiten bij de bestaande bebouwing. Vooral de massaliteit (volume) aan de achterzijde sluit niet aan bij de huidige bebouwing. De bouwregels voor beschermd stadsgezicht Philipsdorp in het huidige bestemmingsplan zouden hiervoor het uitgangspunt moeten zijn (= bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden overschreden). De visualisaties in de ontwerp-omgevingsvergunning voor de parkeergarage met bovenwoningen en dakterras geven niet goed het verschil in massaliteit aan tussen de nieuwe en bestaande bebouwing.

Standpunt gemeente zienswijze 4.8:

De maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan wordt verlaagd naar 10 meter omdat er een aantal zienswijze tegen de maximale bouwhoogte voor de woningen is ingediend en het bouwplan van de nieuwe woningen 10 meter hoog is. Omdat er een aantal zienswijze tegen deze maximale bouwvlakdiepte voor de woningen is ingediend, het bouwplan van de nieuwe woningen een diepte van gemiddeld ongeveer 7,5 meter heeft en een minder diep bouwvlak beter past bij de cultuurhistorische onderbouwing, wordt de diepte van het bouwvlak op de verbeelding teruggebracht tot een halve meter van de achtergevel van iedere woning in de ontwerp-omgevingsvergunning. Voor een nadere onderbouwing van dit gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de overwegingen in de paragrafen 2.1 t/m 2.3 van deze nota.

Zienswijze 4.9: Artikel 3.4.1 ontwerpbestemmingsplan wijzigen

Artikel 3.4.1 van het ontwerp-bestemmingsplan moet worden gewijzigd in die zin dat artikel 12.6, sub c van het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' wordt toegevoegd. Het niet expliciet uitsluiten van geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen in de regels geeft namelijk een risico en kan tot onevenredige hinder leiden voor omwonenden.

Standpunt gemeente zienswijze 4.9:

In artikel 3.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan zijn specifieke regels over het gebruik van een gedeelte van de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en/of voor een aan-huis-verbonden beroep opgenomen. Dit zijn de actuele reguliere regels die in beginsel voor een woonbestemming in nieuwe bestemmingsplannen worden opgenomen. Het is niet nodig om in dit artikel geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen uit te sluiten, omdat deze inrichtingen sowieso niet mogelijk zijn gelet op de definitie van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en/of voor een aan-huis-verbonden beroep in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4.10: Bouwhoogte nieuwbouw moet gelijk aan huidige bouwhoogte

Uit het huidige bestemmingsplan blijkt dat voor het beschermd stadsgezicht het uitgangspunt wat betreft hoogte is dat de bestaande goot- en nokhoogte niet mag worden overschreden. Omwille van eenheid en aansluiting op de omgeving moeten de bouwhoogtes van de nieuwbouw gelijk zijn aan de huidige bouwhoogtes in de direct omgeving.

Standpunt gemeente zienswijze 4.10:

Deze zienswijze is gedeeltelijk gelijklopend aan de zienswijze onder 4.8. Korthedshalve wordt naar ons standpunt onder 4.8. verwezen.

Zienswijze 4.11: Uitrit parkeervoorziening verkeersonveilig

Gelet op de verkeersveiligheid moet er geen onoverzichtelijke uitrit van de parkeergarage richting de Draaiboomstraat worden toegestaan.

Standpunt gemeente zienswijze 4.11:

Het is niet noodzakelijk een gelijkvloerse uitrit voor deze parkeervoorziening voor te schrijven gelet op de verkeersveiligheid. Het parkeerterrein zal een zeer beperkte verkeersgeneratie hebben met de 11 parkeerplaatsen zoals deze nu op dit terrein gepland zijn. Verder zullen wij de architect er op attenderen dat extra maatregelen, zoals het aanbrengen van een waarschuwingslicht en eventueel een spiegel, mogelijk zijn om de verkeersveiligheid te bevorderen. Hierdoor is het voor de passanten beter zichtbaar dat er een auto de poort uit wil rijden en voor de uitrijdende automobilist is via een spiegel beter zicht op de passanten.

Zienswijze 4.12: Parkeerplaatsen te smal en parkeervoorziening door inrichting onveilig

De kwaliteit van de parkeergarage lijkt niet optimaal en niet goed bruikbaar voor alle bewoners. Dit omdat P1 en P2 moeilijk bereikbaar lijken doordat de ingang van woning 13 de beweegruimte/indraaicirkel beperkt. Daarnaast lijkt men niet te kunnen keren in de garage waardoor men achteruit de parkeergarage moet uitrijden. Dit vermindert de verkeersveiligheid in de Draaiboomstraat. Bovendien zijn 3 parkeervakken (P9, P10 en P11) slecht 2,30 breed terwijl wordt aanbevolen een parkeerplaats minimaal 2,5 meter breed te maken.

Standpunt gemeente zienswijze 4.12:

Het bouwplan is getoetst op verkeerstechnische aspecten. Parkeerplaats 1 en 2 zijn wat lastiger te bereiken, maar dit is zeker niet onoverkomelijk. Op tekening staan de vakken van P1 en P2 met een maat van 2,45 meter ingetekend, maar de daadwerkelijke ruimte is veel breder. Tussen kolom en muur is namelijk 0,50 meter meer beschikbaar dan de ingetekende parkeervakken. Hierdoor kunnen beide vakken 2,50 meter breed worden, waardoor bij een diepte van 5,13 meter voor een parkeervak kan worden volstaan met een parkeerweg van 5,66 meter. De parkeerweg is hier 5,77 meter en daarmee voldoen beide parkeerplaatsen (P1 en P2) aan de NEN-norm. De parkeervakken P9, P10 en P11 zijn op tekening 2,30 meter breed. Hierbij hoort volgens de NEN-norm een parkeerweg van 7,00 meter die ruimschoots gehaald wordt omdat gebruik gemaakt kan worden van het volledige terrein. Deze parkeerplaatsen voldoen dus eveneens aan de minimale maatvoering. Gelet op bovenstaande overwegingen voldoet deze parkeervoorziening aan de minimale maat van een niet openbare parkeergarage.

Zienswijze 4.13: Onvoldoende parkeerplaatsen

In hoofdstuk 3.2.1. van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan staat vermeld dat 16 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Uit de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt dat er geen 16 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Standpunt gemeente zienswijze 4.13:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad abusievelijk vermeld dat ca. 16 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit is in de toelichting gecorrigeerd.

Zienswijze 4.14: Inzicht in parkeerplaatsen die worden verwijderd

In hoofdstuk 3.7 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan staat vermeld dat van de vijf parkeerplaatsen die aan de Draaiboomstraat aanwezig waren er drie worden verplaatst. Gevraagd wordt om een kaart toe te voegen waar deze drie parkeerplaatsen precies worden gerealiseerd. Waar worden de overige twee parkeerplaatsen gecompenseerd?

Standpunt gemeente zienswijze 4.14:

Bij de ontwerp-omgevingsvergunning is een tekening gevoegd ("Rafelige rand Philipsdorp", documentcode STPL-20190003) waarop nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied staan aangegeven en het aantal parkeerplaatsen dat wordt toegevoegd of verwijderd. Dit is een overzichtstekening die door verloop van de tijd aan verandering onderhevig is. Deze tekening is dan ook niet meer actueel met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dat is aangevraagd bij de omgevingsvergunning (zaaknummer V19/38023) op het perceel tussen Draaiboomstraat 53 en 59. Daarom wordt deze tekening gewijzigd zodat het aantal parkeerplaatsen overeenstemt met de aangevraagde omgevingsvergunning.

Door deze ontwikkeling vervallen vijf openbare parkeerplaatsen aan de Draaiboomstraat. Daarvan worden er drie gecompenseerd in de directe omgeving (Hubertastraat en Langdonkenstraat). Op basis van gemeentelijke parkeeronderzoeken van maart 2019 (zie bijlage 1 bij deze nota) blijkt dat voldoende restcapaciteit in de omgeving aanwezig is. De parkeerdruk in de omgeving van deze planontwikkeling is dusdanig laag dat de overige twee parkeerplaatsen makkelijk op te lossen zijn in de nabije omgeving. Bovendien ontstaat een positieve verandering in de parkeerdruk door de invoering van betaald parkeren in de omgeving sinds november 2019.

Zienswijze 4.15: Strijd met gemeentelijke parkeernota 2019

In het mobiliteitsplan van de ontwerp-omgevingsvergunning is vermeld dat een reductie van 25% is opgenomen voor de parkeerbehoefte voor auto's omdat deze ontwikkeling binnen een straal van 400 meter van een HOV-lijn ligt. Deze ontwikkeling ligt op een afstand van meer dan 410 meter van deze halte/deze HOV-lijn waardoor de reductie niet kan worden toegepast en 15 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Standpunt gemeente zienswijze 4.15:

Bij exacte nameting van de afstand (hemelsbreed) tussen deze nieuwe ontwikkeling en de HOV-halte bij het PSV stadion bleek dat deze afstand groter is dan 400 meter. De correctie van 25% voor de parkeeropgave kan

daarom voor deze ontwikkeling niet worden toegepast. Het mobiliteitsplan bij de omgevingsvergunning is daarom gewijzigd waarbij is aangegeven dat gebruik wordt gemaakt van één deelauto bij deze ontwikkeling. Voor het volledige gemeentelijk standpunt over dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6 van deze nota.

Zienswijze 4.16: *Compensatie vervallen parkeerterrein + parkeeronderzoek ontbreekt*

In het mobiliteitsplan van de ontwerp-omgevingsvergunning is vermeld dat het in de oude situatie om een braakliggend terrein gaat. Dit is niet correct omdat het al meer dan 10 jaar in gebruik is als parkeerterrein voor omwonenden tijdens evenementen in het Philipsstadion. Omdat deze parkeervoorziening voor omwonenden komt te vervallen wordt verzocht dit te compenseren of een parkeeronderzoek toe te voegen.

Standpunt gemeente zienswijze 4.16:

Een deel van het plangebied (hoek Langdonkenstraat – Hubertastraat) was voor bewoners van de buurten Limbeek en Philipsdorp beschikbaar als parkeerterrein tijdens evenementen en wedstrijden in het Philips stadion. In een wijkinfo over onder andere dit parkeerterrein is toen al gemeld dat het terrein Langdonkenstraat tijdelijk werd ingericht vanwege de wijkvernieuwing in Philipsdorp. Dit parkeerterrein wordt daarom niet gecompenseerd. Bij beantwoording van zienswijze 4.17 wordt nader ingegaan op het aantal parkeerplaatsen en de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied.

Zienswijze 4.17: *Zonder parkeeronderzoek onvoldoende aangetoond dat parkeerplaatsen die vervallen woonmilieu niet aantast*

In het totaal verdwijnen 19 parkeerplaatsen in korte tijd in de omgeving. Een nieuwe ontwikkeling mag geen parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken. Er is geen parkeeronderzoek bekend waaruit blijkt dat deze verwijdering van 19 parkeerplaatsen zonder aantasting van het leef- en woonmilieu mogelijk is.

Standpunt gemeente zienswijze 4.17:

Bij de ontwerp-omgevingsvergunning is een tekening gevoegd ("Rafelige rand Philipsdorp", documentcode STPL-20190003) waarop nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied staan aangegeven en het aantal parkeerplaatsen dat wordt toegevoegd of verwijderd. Dit is een overzichtstekening die door verloop van de tijd aan verandering onderhevig is en daarom niet meer actueel is met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dat is aangevraagd bij de omgevingsvergunning (zaaknummer V19/38023) op het perceel tussen Draaiboomstraat 53 en 59. Daarom wordt deze tekening gewijzigd zodat deze overeenstemt met de aangevraagde omgevingsvergunning.

Door deze ontwikkeling vervallen vijf openbare parkeerplaatsen aan de Draaiboomstraat. Daarvan worden er drie gecompenseerd in de directe omgeving (Hubertastraat en Langdonkenstraat). Op basis van gemeentelijke parkeeronderzoeken van maart 2019 (zie bijlage 1 bij deze nota) blijkt dat voldoende restcapaciteit in de omgeving aanwezig is. De parkeerdruk in de omgeving van deze planontwikkeling is dusdanig laag dat de overige twee parkeerplaatsen makkelijk op te lossen zijn in de nabije omgeving. Bovendien ontstaat een positieve verandering in de parkeerdruk door de invoering van betaald parkeren in de omgeving sinds november 2019. Gelet op bovenstaande overwegingen betekent het vervallen van de twee openbare parkeerplaatsen aan de Draaiboomstraat door de nieuwe ontwikkeling in het plangebied geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving van het plangebied.

Zienswijze 4.18: *Maatregelen nodig om fietsparkeren buiten eigen terrein te voorkomen*

In het mobiliteitsplan van de ontwerp-omgevingsvergunning is vermeld dat fietsparkeren voor bezoekers op eigen terrein wordt geregeld. Om te voorkomen dat bezoekers hun fiets buiten het eigen terrein parkeren, moeten de toegangspoorten worden voorzien van een toegangssysteem waarbij de poorten door de bewoners en/of hun bezoekers op afstand kan worden ontgrendeld en/of geopend.

Standpunt gemeente zienswijze 4.18:

Een dergelijke voorziening is niet noodzakelijk volgens relevante wet- of regelgeving.

Zienswijze 4.19: *Rechtsongelijkheid en onevenredige hinder door diepte bouwvlak parkeervoorziening*

Omdat ter plaatse van de parkeergarage geen maximale diepte voor het bouwvlak is geregeld in het ontwerp-bestemmingsplan ontstaat een grote rechtsongelijkheid. Dit omdat de parkeergarage met dakterras de hele diepte van de normale achtertuin kan beslaan. De regels over de diepte van het bouwvlak uit het huidige bestemmingsplan moeten ook in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen voor de gronden ter plaatse van de parkeergarage om onevenredige hinder te verminderen.

Standpunt gemeente zienswijze 4.19:

In paragrafen 2.4 en 2.5 van deze nota is een uitgebreide toelichting opgenomen over de hinder die de parkeervoorziening met het dakterras zou kunnen veroorzaken. Gelet op de overwegingen die in deze paragrafen zijn beschreven, is geen sprake van een onevenredige hinder door dit bouwwerk en het gebruik daarvan. Voor de verdere toelichting op inpassing van de nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt verwezen naar de overwegingen daarover in paragrafen 2.1 t/m 2.3 van deze nota.

Zienswijze 4.20: Onvoldoende bescherming privacy omwonenden door dakterras parkeervoorziening

In hoofdstuk 9.3. van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan vermeldt de gemeente dat de parkeergarage qua volume en met een dakterras stedenbouwkundig geen bezwaren geeft als de privacy van omwonenden goed wordt geregeld. Vervolgens wordt verwezen naar artikel 3.2.1. van de regels. Maar deze regels helpen niet om het privacy aspect van het dakterras dat de hele diepte van een tuin beslaat te beperken.

Standpunt gemeente zienswijze 4.20:

Een toelichting op de gestelde schending van de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening is opgenomen in paragraaf 2.5 van deze nota. In deze paragraaf is ook vermeld dat, met het oog op de privacy van de omwonenden, aanvullend een aantal voorwaarden in de regels (artikel 3.4.2) is opgenomen over de inrichting van het dakterras. Gelet op de in deze paragraaf vermelde maatregelen wordt de door reclamant gestelde inbreuk op de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening niet onevenredig geacht en kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd.

Zienswijze 4.21: Geen erkenning erfdienstbaarheden

Ondanks dat de gemeente/Woonbedrijf geen recht van overpad erkennen op het pad aan de achterzijde van de woningen aan de Draaiboomstraat, gelden volgens reclamant de erfdienstbaarheden ter plaatse van dat pad wel. Zonder rechtelijke uitspraak is het onduidelijk of de erkenning van de gemeente/Woonbedrijf terecht is. Op dit moment is er minnelijk overleg met de toekomstige eigenaar van de nieuwe ontwikkeling hierover om tot een oplossing te komen zonder een gang naar de rechter.

Standpunt gemeente zienswijze 4.21:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen ten aanzien van privaatrechtelijke belemmeringen in paragraaf 2.7 van deze nota.

Conclusie gemeentelijk standpunt zienswijze 4:

Naar aanleiding van de onderdelen 4.2 en 4.15 van deze zienswijze is het mobiliteitsplan bij de omgevingsvergunning gewijzigd waarbij is aangegeven dat gebruik wordt gemaakt van één deelauto bij deze ontwikkeling. De bij de ontwerp-omgevingsvergunning gevoegde tekening "Rafelige rand Philipsdorp", documentcode STPL-20190003, wordt gewijzigd zodat het aantal parkeerplaatsen overeenstemt met de aangevraagde omgevingsvergunning. Dit gebeurt naar aanleiding van onderdeel 4.14 van deze zienswijze. Voor wat betreft de omgevingsvergunning wordt de zienswijze op de hierboven genoemde onderdelen gegrond geacht. De overige onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht voor de omgevingsvergunning.

Onderdeel 4.13 van deze zienswijze leidt tot een geringe wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het juridische deel (regels en verbeelding) van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan zijn aanvullende voorwaarden opgenomen over de inrichting van het dakterras op de parkeervoorziening gelet op de onderdelen 4.6 en 4.20 van deze zienswijze. Dit betekent ook een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan. Verder wordt de maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar 10 meter en wordt de diepte van het bouwvlak op de verbeelding teruggebracht tot een halve meter van de achtergevel van iedere woning in de ontwerp-omgevingsvergunning, naar aanleiding van de onderdelen 4.8 en 4.10 van deze zienswijze. Deze onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op het hierboven opgenomen gemeentelijk standpunt en de overwegingen daarover in hoofdstuk 2 van deze nota, gegrond geacht voor het bestemmingsplan. De overige onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht voor het bestemmingsplan.

Ad 5. Bewoner 3 Draaiboomstraat.

Zienswijze 5.1: Parkeervoorziening met dakterras onacceptabel voor omwonenden

Het plan dat op de informatieavond van 4 september 2018 aan omwonenden is getoond paste redelijk binnen het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013'. Vervolgens zijn deze plannen gewijzigd zonder rekening te houden met de bestaande woonomgeving en zonder respect voor de sociale cohesie. De enorme parkeergarage, met uitzicht over de hele buurt door het dakterras bovenop deze parkeergarage, is onacceptabel voor de omwonenden. Waarom wordt er van het eerste besluit van de gemeente afgeweken?

Standpunt gemeente zienswijze 5.1:

In paragrafen 2.1 t/m 2.3 van deze nota is een uitgebreide toelichting opgenomen over de inpassing van de nieuwe ontwikkeling in de omgeving. Voor de overwegingen ten aanzien van de hinder die de parkeervoorziening met het dakterras zou kunnen veroorzaken wordt verwezen naar paragrafen 2.4 en 2.5 van deze nota.

Zienswijze 5.2: Geen erkenning erfdienstbaarheden

Door deze ontwikkeling worden alle toegangswegen naar tuinen en schuren van omwonenden afgesloten. Er is geen erkenning van de erfdienstbaarheden ter plaatse terwijl dit pad al vele jaren als zodanig in gebruik is.

Standpunt gemeente zienswijze 5.2:

Uitsluitend voor de Draaiboomstraat 59 geldt dat de toegang naar de tuin en schuur wordt afgesloten door voorliggende planontwikkeling. Hiervoor wordt een regeling getroffen. *In het kader van de samenspraak is dit aspect al naar voren gekomen en voor een gemeentelijk standpunt daarover wordt verwezen naar hoofdstuk 9.3 van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt daarnaast verwezen naar de overwegingen ten aanzien van privaatrechtelijke belemmeringen in paragraaf 2.7 van deze nota.*

Zienswijze 5.3: *Rechtsongelijkheid door afwijking regels 'Philipsdorp 2013'*

Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' is op het perceel tussen de Draaiboomstraat 53 en 59 uitsluitend een grondgebonden woning met tuin toegestaan. Door de regels in het nieuwe bestemmingsplan kan op het hierboven genoemde perceel een parkeergarage met woningen en dakterrassen worden gebouwd. Deze regels staan haaks op de regels van het huidige bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013'. Deze regels van het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' worden hierdoor verminkt. Essentiële onderdelen van het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' zijn verdwenen in het nieuwe bestemmingsplan waardoor ingrijpende rechtsongelijkheid ontstaat.

Standpunt gemeente zienswijze 5.3:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen in de paragrafen 2.1 t/m 2.3 van deze nota.

Zienswijze 5.4: *Plangebied te krap voor 13 huishoudens*

Het plan voorziet in woonruimte voor 13 huishoudens op een terrein, dat veel te krap is voor de woonwensen.

Standpunt gemeente zienswijze 5.4:

Voor de overwegingen ten aanzien van de inpassing van deze nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

Zienswijze 5.5: *Afstand tussen gebouw en erfgras niet vermeld*

Op de ontwerp-omgevingsvergunning en de gepresenteerde plannen d.d. 04-02-2019 en 26-10-2019 is de afstand van de parkeervoorziening tot de erfgras van Hubertastraat 1a niet vermeld. Ook de afstand tussen de erfgras van Draaiboomstraat 61 en de nieuwbouw is niet vermeld.

Standpunt gemeente zienswijze 5.5:

Het opnemen van genoemde afmetingen is niet vereist voor een omgevingsvergunning. De schaal op de tekening is leidend.

Zienswijze 5.6: *Onvoldoende afstand tussen bouwvlak en erfgras*

Aan de eis, dat er minimaal twee meter in acht moet worden genomen tussen bouwvlak en erfgras, wordt niet voldaan. Evenmin wordt voldaan aan de regels over raamvlakken in zijgevels en de afstand tot de naburige erfgras.

Standpunt gemeente zienswijze 5.6:

Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat, als de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijna tegen de erfgras van het aangrenzende perceel te bouwen. Er geldt namelijk geen minimale afstand voor het bouwen tegen de erfgras. Op basis van artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om binnen 2 meter van de erfgras met het naburige perceel ramen of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze uitzicht geven op dit naburig erf. De ontwerp-omgevingsvergunning is niet in strijd met dit artikel. De afstand tussen het dakterras en de erfgras van de naburige percelen is 2 meter. Ook de afstand tussen het raam in de zijgevel en de erfgras met het naburig perceel is tenminste 2 meter.

Zienswijze 5.7: *Parkeergarage tegen privé-muren met steunberen*

De parkeergarage tussen de woningen Draaiboomstraat 53 en 59 wordt tegen de privé-muren met steunberen van Draaiboomstraat 53 en 59 geprojecteerd. Deze steunberen zijn niet op de tekeningen aangegeven.

Standpunt gemeente zienswijze 5.7:

Naar aanleiding van een opname ter plaatse blijken dit geen 'steunberen' te zijn maar resten van eerder gesloopte bebouwing. Voor zover deze zogenoemde 'steunberen' verwijderd moeten worden vanwege de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan is dit niet aan te merken als evidente hinder als bedoeld in artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek. Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van het overige deel van deze zienswijze wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt bij zienswijze 5.6.

Zienswijze 5.8: *Bezonningsstudie ontbreekt+ plan strijdig met gemeentelijke beleidsregels over bezonning*

In het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ontbreekt een bezonningsstudie. Om de verslechtering van het woon- en leefmilieu van de direct aangrenzende woningen (Hubertastraat 1a, Draaiboomstraat 53 en 61) door deze ontwikkeling te kunnen beoordelen moet een bezonningsstudie worden uitgevoerd. Vervolgens moet deze bezonningsstudie worden getoetst aan het gemeentelijk beleid ter zake. De resultaten hiervan moeten worden gepubliceerd in het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

Uit een bezonningsstudie, die in opdracht van een bewoner van een aangrenzende woning is opgesteld, blijkt dat de parkeergarage met bovenwoningen niet mag worden gebouwd op deze locatie omdat deze niet voldoet aan de gemeentelijke "beleidsregels voor bezonning woningen" (d.d. 10-01-2017 vastgesteld door college van B&W). In het plan voor de parkeergarage wordt op geen enkele manier rekening gehouden met de schaduwwerking van dit gebouw voor de aangrenzende percelen.

Standpunt gemeente zienswijze 5.8:

Over het publiceren van de bezonningsstudies wordt het volgende opgemerkt. Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar moet worden gesteld. Met de "hierbij behorende stukken" wordt bedoeld de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende toelichting (zie uitspraak AbRS.02-12-2009, nr.200901438/1). Ook de bij de planregels opgenomen bijlagen en bij de plantoelichting opgenomen bijlagen die daarvan onderdeel uitmaken, worden aangemerkt als "hierbij behorende stukken". Bijlagen bij de toelichting kunnen enkel als "hierbij behorende stukken" worden aangemerkt als deze stukken als zodanig onderdeel uitmaken van de toelichting. De betreffende bezonningsstudies hoefde niet langs elektronische weg beschikbaar te worden gesteld, omdat deze geen bijlage bij de toelichting zijn die daarvan onderdeel uitmaken. De bezonningsstudies voor de percelen Draaiboomstraat 53, 59 en 61 en Hubertastraat 1a zijn als bijlagen bij deze nota gevoegd. Voor de beantwoording van het resterende deel van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen ten aanzien van bezonning in paragraaf 2.4 van deze nota.

Zienswijze 5.9: Bescherming beschermd stadsgezicht 'Philipsdorp' onvoldoende

In hoofdstuk 3.6.3. van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan staat vermeld dat de bescherming van het stadsgezicht wordt geregeld in het bestemmingsplan. Dit is misleidend en onjuist voor het betreffende plangebied, want van de regels die gelden ter plaatse van de bestemming 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' volgens het nu nog geldende bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' is niks meer over. Welke zwaarwegende reden heeft de gemeente om deze regels voor de bescherming van het stadsgezicht zomaar opzij te schuiven? Deze regels moeten onderdeel blijven van Philipsdorp om zo de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden.

Standpunt gemeente zienswijze 5.9:

Voor de overwegingen ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling in relatie tot het beschermd stadsgezicht wordt verder verwezen naar paragraaf 2.1 van deze nota.

Zienswijze 5.10: Rapport archeologie ligt niet online ter inzage

In de toelichting (par. 3.6.1. Archeologie) wordt verwezen naar het "Evaluatierapport Eindhoven, Draaiboomstraat-Langdonkenstraat, Het Schouwbroek". Dit rapport ligt niet online ter inzage bij het ontwerp-bestemmingsplan, terwijl er wel bepaalde keuzes worden gebaseerd op dit rapport. Dit rapport moet wel online ter inzage liggen bij het ontwerp-bestemmingsplan. Dit rapport staat wel in de ontwerp-omgevingsvergunning. In dit rapport wordt vervolgonderzoek geadviseerd voor het zuidelijk deel van het plangebied. Wat houdt dat onderzoek in en wie is daar verantwoordelijk voor?

Standpunt gemeente zienswijze 5.10:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van het publiceren van het betreffende onderzoek wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 5.8. Het rapport waar reclamant op doelt betreft geen bijlage bij de toelichting die daarvan onderdeel uitmaakt. Het desbetreffende onderzoek hoefde daarom niet langs elektronische weg beschikbaar te worden gesteld bij het ontwerpbestemmingsplan. Het betreffende rapport heeft wel ter visie gelegen bij de ontwerp-omgevingsvergunning. Voor deze ontwikkeling worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd. Het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' heeft tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 13 woningen met parkeervoorziening aan de Draaiboomstraat/Langdonkenstraat (ongenummerd), zaaknummer V19/38023, ter visie gelegen. Reclamant heeft daarom kennis kunnen nemen van de inhoud van dit onderzoek en de inhoud hiervan kunnen betrekken bij de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan. Dit rapport over archeologie is als bijlage bij de toelichting aan bestemmingsplan gevoegd. In een deel van het plangebied wordt, in opvolging van het proefsleuvenonderzoek, vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een opgraving. De gemeente is opdrachtgever van de opgraving. Tevens houdt de gemeente als bevoegde overheid toezicht op de opgraving.

Zienswijze 5.11: Watertoets ontbreekt

De watertoets, waarop de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is gebaseerd, ontbreekt in het ontwerp-bestemmingsplan. Deze watertoets is verplicht voor bestemmingsplannen. Het vooroverleg met het waterschap is in artikel 3.1.1. Bro geregeld.

Standpunt gemeente zienswijze 5.11:

De zogenoemde watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. De mogelijke gevolgen van een nieuwe ontwikkeling moeten in beeld worden gebracht. De waterbeheerder beoordeelt het ontwerpbestemmingsplan en geeft advies over de waterhuishoudkundige aspecten. De gemeente betreft het wateradvies in de belangenafweging. Het resultaat van de watertoets moet worden verwerkt in een waterparagraaf die onderdeel uitmaakt van de toelichting bij het bestemmingsplan.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeente vooroverleg moet hebben met o.a. het waterschap (art. 3.1.1 Bro). En volgens artikel 3.1.6 Bro moet het resultaat van het overleg in de toelichting op het plan worden verwoord. Het Bro geeft bovendien expliciet aan dat de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de waterhuishouding. In hoofdstuk 5.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de hierboven genoemde waterhuishoudkundige aspecten beschreven.

Zienswijze 5.12: Bodemonderzoek ligt niet online ter inzage

In paragraaf 4.7 (Bodem) van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar een bodemonderzoek op basis waarvan keuzes worden gemaakt binnen het plangebied. Dit bodemonderzoek moet daarom online ter inzage liggen bij het ontwerp-bestemmingsplan, maar ontbreekt. Op basis van dit onderzoek wordt sanering op twee plaatsen aanbevolen. Niet duidelijk is welke plaatsen en wat er precies aan verontreiniging is gevonden.

Standpunt gemeente zienswijze 5.12:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van het publiceren van het betreffende onderzoek wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 5.8 en 5.10. Het rapport waar reclamant op doelt betreft geen bijlage bij de toelichting die daarvan onderdeel uitmaakt. Het desbetreffende onderzoek hoefde daarom niet langs elektronische weg beschikbaar te worden gesteld bij het ontwerpbestemmingsplan.

Het betreffende onderzoek heeft wel ter visie gelegen bij de ontwerp-omgevingsvergunning.

Uit dit onderzoek blijkt dat de grond licht verontreinigd is met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie.

Daarnaast is plaatselijk een sterke verontreiniging met zink en PAK in de grond aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Vanwege de aangetoonde sterke verontreiniging in de grond in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling is geadviseerd de betreffende verontreiniging te verwijderen.

Voor het verwijderen van de sterke grondverontreiniging is het rapport "Plan van Aanpak zijpad Draaiboomstraat te Eindhoven", BK Ingenieurs, kenmerk: 184858, d.d. 11 februari 2019 opgesteld. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft met haar brief van 11 april 2019 (kenmerk: Z.122055/D.452056) hiermee ingestemd. Het 'plan van aanpak' en het bodemonderzoek zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Zienswijze 5.13: Ruimtelijke onderbouwing ontbreekt

Bij een wijziging van een bestemmingsplan of een 'omgevingsvergunning afwijken' moet uit een ruimtelijke onderbouwing blijken dat er binnen het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing ontbreekt voor de parkeergarage.

Standpunt gemeente zienswijze 5.13:

In de toelichting van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn voor de planontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt de relevante ruimtelijke belangen afgewogen. Daarin is ook de ontwikkeling van de parkeervoorziening meegenomen.

Voor nadere overwegingen ten aanzien van de parkeervoorziening en de inpassing van de gehele nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt ook verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

Zienswijze 5.14: Parkeeronderzoek ontbreekt

Er ontbreekt een parkeeronderzoek voor de gewenste ontwikkeling. Hierdoor is onduidelijkheid over de impact van de plannen voor de bestaande woonomgeving. Een deel van het plangebied is op dit moment namelijk in gebruik als parkeerterrein. Dit terrein dient ook als parkeerterrein voor omwonenden tijdens evenementen in het PSV-stadion. Daarnaast verdwijnen vijf parkeerplaatsen in de Draaiboomstraat. Hoe en waar worden deze parkeerplaatsen precies gecompenseerd? Wordt er rekening gehouden met het feit dat de parkeerplaatsen en het plantsoen naast de basisschool in de Draaiboomstraat verdwijnen door de komst van het plan van CPO Knotwilghof? Is rekening gehouden met het verdwijnen van verschillende parkeerplaatsen in de Langdonkenstraat?

Standpunt gemeente zienswijze 5.14:

Een deel van het plangebied (hoek Langdonkenstraat – Hubertastraat) was voor bewoners van de buurten Limbeek en Philipsdorp beschikbaar als parkeerterrein tijdens evenementen en wedstrijden in het Philips stadion.

In een wijkinfo over onder andere dit parkeerterrein is toen al gemeld dat het terrein Langdonkenstraat tijdelijk werd ingericht vanwege de wijkvernieuwing in Philipsdorp. Dit parkeerterrein wordt daarom niet gecompenseerd.

Bij de ontwerp-omgevingsvergunning is een tekening gevoegd ("Rafelige rand Philipsdorp", documentcode STPL-20190003) waarop nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied staan aangegeven en het aantal parkeerplaatsen dat wordt toegevoegd of verwijderd. Dit is een overzichtstekening die door verloop van de tijd aan verandering onderhevig is en daarom niet meer actueel is met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dat is aangevraagd bij de omgevingsvergunning (zaaknummer V19/38023) op het perceel tussen Draaiboomstraat 53 en 59. Daarom wordt deze tekening gewijzigd zodat het aantal parkeerplaatsen overeenstemt met de aangevraagde omgevingsvergunning.

Door deze ontwikkeling vervallen vijf openbare parkeerplaatsen aan de Draaiboomstraat. Daarvan worden er drie gecompenseerd in de directe omgeving (Hubertastraat en Langdonkenstraat). Op basis van gemeentelijke parkeeronderzoeken van maart 2019 (zie bijlage 1 bij deze nota) blijkt dat voldoende restcapaciteit in de omgeving aanwezig is. De parkeerdruk in de omgeving van deze planontwikkeling is dusdanig laag dat de overige twee parkeerplaatsen makkelijk op te lossen zijn in de nabije omgeving. Bovendien ontstaat een positieve verandering in de parkeerdruk door de invoering van betaald parkeren in de omgeving sinds november 2019. Gelet op bovenstaande overwegingen betekent het vervallen van de twee openbare parkeerplaatsen aan de Draaiboomstraat door de nieuwe ontwikkeling in het plangebied geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving van het plangebied.

Zienswijze 5.15: *Plan voldoet niet aan parkeernormen*

De plannen voldoen niet aan de parkeernormen van de gemeente Eindhoven. Door de afmetingen van de parkeergarage kunnen er niet voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen worden gerealiseerd. Bovendien ontbreekt het mobiliteitsonderzoek bij het ontwerp-bestemmingsplan. Dit mobiliteitsonderzoek had ter inzage moeten liggen bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Standpunt gemeente zienswijze 5.15:

Bij de ontwerp-omgevingsvergunning heeft een mobiliteitsplan ter visie gelegen. Voor deze ontwikkeling worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd. Het ontwerpbestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' heeft tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 13 woningen met parkeervoorziening aan de Draaiboomstraat/ Langdonkenstraat (ongenummerd), zaaknummer V19/38023, ter visie gelegen. Reclamant heeft daarom kennis kunnen nemen van de inhoud van dit mobiliteitsplan en de inhoud hiervan kunnen betrekken bij de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan. Voor beantwoording van het overige deel van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.6 van deze nota.

Zienswijze 5.16: *Strijd met gemeentelijke parkeernota 2019*

Het nu voorliggende plan komt niet in aanmerking voor de 'mobiliteitscorrectie' van 25% uit de 'Actualisatie nota parkeernormen 2019 Gemeente Eindhoven' omdat het project niet ligt binnen een straal van 400 meter van de HOV-lijn 'Eindhoven station-Eindhoven Airport', halte Philips Stadion (PSV-laan). Bovendien is geen rekening gehouden met 'correctiefactoren parkeren op eigen terrein bij woningen' uit de 'Actualisatie nota parkeernormen 2019 Gemeente Eindhoven'. Op basis van het bovenstaande geldt voor dit project dat er 21 of 22 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit aantal parkeerplaatsen kan niet worden gerealiseerd in de voorgestelde parkeergarage.

Standpunt gemeente zienswijze 5.16:

Zoals in paragraaf 2.6 van deze nota is aangegeven mag een correctie van 25% voor de parkeeropgave vanwege de nabijheid van een HOV-halte niet worden toegepast voor deze ontwikkeling. Daarom is het mobiliteitsplan gewijzigd waarbij is aangegeven dat gebruik wordt gemaakt van één deelauto op eigen terrein bij deze ontwikkeling.

Ten aanzien van 'correctiefactoren parkeren op eigen terrein bij woningen' uit de 'Actualisatie nota parkeernormen 2019' wordt het volgende opgemerkt. Bij grondgebonden woningen is vaak parkeerruimte op eigen terrein aanwezig in de vorm van een garage, carport of oprit. Omdat deze voorzieningen niet altijd voor parkeren worden gebruikt, telt niet het volledig aantal parkeerplaatsen mee voor het bepalen van de parkeercapaciteit, aldus deze nota. De parkeervoorziening in onderhavig plan wordt niet aangemerkt als een garage zoals bedoeld in de nota zijn voor individuele gebruik en niet voor collectief gebruik zoals in onderhavig plan.

Zienswijze 5.17: *Risicoanalyse explosieven niet online ter inzage*

De risicoanalyse conventionele explosieven hoort bij de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning en moet daarom onderdeel zijn van de toelichting en online ter inzage liggen. Dit is niet gebeurd.

Standpunt gemeente zienswijze 5.17:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van het publiceren van de betreffende risicoanalyse wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt bij zienswijze 5.8. De risicoanalyse waar reclamant op doelt betreft geen bijlage

bij de toelichting die daarvan onderdeel uitmaakt. De betreffende risicoanalyse hoefde daarom niet langs elektronische weg beschikbaar te worden gesteld bij het ontwerpbestemmingsplan. AVG Explosieven Opsporing Nederland heeft een risico analyse uitgevoerd voor het terrein aan de Draaiboomstraat – Langdonkenstraat. Hiervan is een rapportage opgesteld (datum 5-10-2018). Conclusie is dat er vanwege mogelijke aanwezigheid van afwerpmunitie rekening gehouden moeten worden met bijna alle invloeds-, gevaars- en uitwerkingsfactoren van conventionele explosieven. Er dient daarom detectie plaats te vinden. Hiervoor is een projectplan opgesteld door ECG (Explosive Clearance Group) d.d. 2-01-2019. Tijdens het archeologisch proefsleuvenonderzoek zijn de betreffende proefsleuven al gedetecteerd. De rest van de detectie vindt plaats bij het bouwrijp maken vlak voor de overdracht van het perceel.

Zienswijze 5.18: *Rechtsongelijkheid i.v.m. bouwvlak in bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' + zonlicht, uitzicht en privacy i.r.t. parkeergarage*

In het nu geldende bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' is gekozen voor standaardisering van de diepte van het bouwvlak met het oog op rechtsgelijkheid. In de Draaiboomstraat betekent deze regeling dat de bestaande hoofdgebouwen van de woningen ongeveer 7 meter diep zijn en tot maximaal 12 meter uitgebouwd mogen worden. De hierboven genoemde rechtsgelijkheid wordt in het ontwerp-bestemmingsplan geschonden omdat ter plaatse van de parkeergarage een bouwvlak ligt van ongeveer 30 meter diep. Verder wordt volgens de ontwerp-omgevingsvergunning het hoofdgebouw (met bovenwoningen) 2 meter dieper dan de aangrenzende woning in de Draaiboomstraat. Hierdoor komt er naast Draaiboomstraat 53 een muur van meer dan 8,5 meter hoog, gevolgd door een object van 4 meter hoog over de volledige lengte van de tuin. Hierdoor verdwijnt zonlicht uit slaapkamers, keuken, woonkamer en de volledige tuin. Bovendien heeft deze afwijking van de standaardregel een precedentwerking voor de toekomst. De hierboven genoemde rechtsongelijkheid is voor reclamant onaanvaardbaar omdat het een aanslag betekent op de leefbaarheid en op het woongenot door het wegvallen van zonlicht, uitzicht en privacy. Door de hierboven genoemde aspecten veroorzaakt deze parkeergarage onevenredige hinder volgens reclamant voor omwonenden.

Standpunt gemeente zienswijze 5.18:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

Zienswijze 5.19: *Geen samenspraak(procedure) doorlopen*

Er is geen sprake geweest van samenspraak of een samenspraakprocedure zoals omschreven in de 'Verordening samenspraak en inspraak gemeente Eindhoven 2008' bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de hiervoor genoemde verordening wil reclamant weten welke zwaarwegende redenen ten grondslag hebben gelegen aan deze ingrijpende aanpassingen van het bestemmingsplan.

Standpunt gemeente zienswijze 5.19:

Er heeft voor deze planontwikkeling samenspraak plaatsgevonden zoals omschreven in hoofdstuk 9.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 5.20: *Erfdienstbaarheden*

Er zijn erfdienstbaarheden (recht van overpad van tenminste 2 meter breed) vastgelegd in de notariële akten van de percelen Draaiboomstraat 49, 51, 53, 59 en 61. Omwonenden hebben bewijzen voorgelegd van verjaring, maar deze zijn zonder behoorlijke motivatie afgewezen. Er is overleg tussen omwonenden en CPO Philipsdorp over het notarieel en kadastraal vastleggen van het recht van overpad. Indien deze partijen niet tot overeenstemming komen dan zullen omwonenden een procedure starten bij de burgerlijke rechter.

Standpunt gemeente zienswijze 5.20:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen ten aanzien van privaatrechtelijke belemmeringen in paragraaf 2.7 van deze nota.

Zienswijze 5.21: *Onvoldoende bescherming privacy door dakterras*

De gemeente vermeldt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat de dakterrasafscheiding van 1 meter op de parkeergarage de inbreuk op de privacy van omwonenden afdoende beschermt. Dit is onjuist volgens reclamant mede omdat een groot deel van het dakterras toegankelijk is voor alle bewoners van de 13 huishoudens van het plangebied en hun bezoekers.

Standpunt gemeente zienswijze 5.21:

Een toelichting op de gestelde schending van de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening is opgenomen in paragraaf 2.5 van deze nota. In deze paragraaf is ook vermeld dat, met het oog op de privacy van de omwonenden, aanvullend een aantal voorwaarden in de regels (artikel 3.4.2) is opgenomen over de inrichting van het dakterras. Gelet op de in deze paragraaf vermelde maatregelen wordt de door reclamant gestelde inbreuk op de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening niet onevenredig geacht en kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd.

Zienswijze 5.22: Inbreuk op privacy door balkons achterzijde

De woongebouwen zijn aan de achterkant voorzien van balkons op 6 meter hoog. Vanaf die balkons is ook vrij uitzicht over de tuinen van omwonenden. Ook deze balkons betekenen een inbreuk op de privacy van omwonenden. Bovendien zijn deze balkons niet toegestaan volgens het ontwerpbestemmingsplan.

Standpunt gemeente zienswijze 5.22:

De balkons in het bouwplan liggen op minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens, liggen deels in het dakvlak en zijn georiënteerd op de gezamenlijke tuin. Er is enig zicht op de percelen van de burens maar gezien bovenstaande overwegingen en het feit dat het plan in een stedelijk gebied ligt is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy door deze balkons. Deze balkons zijn verder niet in strijd met het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 5.23: Voor huismussen geschikte zaden in tuin

Op welke wijze gaat de gemeente de voorwaarde in artikel 3.4.2., onder c, van het ontwerpbestemmingsplan ("Het gebruiken van de woningen is uitsluitend toegestaan als binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'tuin' tenminste 10 m² jaar rond voor huismussen geschikte zaden aanwezig zijn") vormgeven en handhaven?

Standpunt gemeente zienswijze 5.23:

Dit wordt niet door de gemeente gerealiseerd, maar door de bewoners van deze nieuwe ontwikkeling. De gemeente zal vervolgens beoordelen of aan deze regel wordt voldaan.

Zienswijze 5.24: Egels

In de tuinen rondom het plangebied worden regelmatig egels gesignaleerd. Maatregelen om het voortbestaan van de egel in het plangebied te garanderen ontbreken.

Standpunt gemeente zienswijze 5.24:

De Wet natuurbescherming biedt het juridisch kader voor het beschermen van dier- en plantensoorten in Nederland. In relatie tot een bestemmingsplan kan de aanwezigheid van beschermde soorten en/of het voorkomen van een beschermde leefomgeving van invloed zijn op de uitwerking van bestemmingen. Er is in dat kader een quickscan flora en fauna voor het plangebied uitgevoerd ("Quickscan flora en fauna Draaiboomstraat, Eindhoven", van Ecologica, d.d. 5 december 2018, kenmerk P2018-157, bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Uit deze quickscan kan worden geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied geen beschermde egels voorkomen. Er hoeven daarom geen maatregelen te worden getroffen voor egels ter plaatse van het onderzoeksgebied.

Zienswijze 5.25: Bestemming parkeervoorziening wijzen

Vanwege het formaat en de omvang van het bouwvlak hoort de parkeergarage niet binnen de bestemming 'Wonen' en niet op die plek. Reclamant vindt dat voor deze parkeergarage met woningen een andere bestemming moet gelden en op andere plek moet worden toegestaan.

Standpunt gemeente zienswijze 5.25:

Voor de overwegingen ten aanzien van de inpassing van deze nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

Zienswijze 5.26: Verwijdering regel hoofdgebouw uitsluitend woongebouw

De regel uit het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013', dat als hoofdgebouw uitsluitend een woongebouw mag worden gebouwd, is verwijderd in het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor ontstaat onevenredige hinder en rechtsongelijkheid omdat parkeergarages of andere gebouwen, geen woongebouwen zijnde, zijn toegestaan in het plangebied. Gelet op de hiervoor genoemde argumenten moet deze regel behouden blijven in het nieuwe bestemmingsplan.

Standpunt gemeente zienswijze 5.26:

Voor de overwegingen ten aanzien van de inpassing van deze nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

Zienswijze 5.27: Verhoging maximale bouw- en goothoogte

De maximale bouwhoogte is, in vergelijking met de regels van het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' in het omliggende gebied, met 0,5 meter verhoogd. De goothoogte achter is met 2,5 meter verhoogd. Deze verhogingen veroorzaken beperking van uitzicht en zonlicht voor omwonenden vooral ook omdat het plangebied aansluit op de zuidoostelijke zijdes van de bestaande woningen.

Standpunt gemeente zienswijze 5.27:

Onder andere naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze wordt de maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar 10 meter. Voor de overwegingen ten aanzien van de inpassing van deze nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

Zienswijze 5.28: Gemeentelijke beleidsregels dakopbouwen en uitbouwen niet volledig opgenomen in ontwerpbestemmingsplan

Op basis van artikel 3.2.2. van het ontwerpbestemmingsplan kan een dakopbouw of uitbreiding worden gerealiseerd. De gemeentelijke "Beleidsregels ruimtelijk omgevingsrecht 2018", die voor dergelijke uitbouwen gelden, zijn niet volledig opgenomen voor dit plangebied. Dit moet alsnog gebeuren omdat er geen noodzaak is om andere regels toe te passen dan in de rest van Eindhoven.

Standpunt gemeente zienswijze 5.28:

De regels voor een dakopbouw of een gelijksoortige uitbreiding van een woning op een hellend dakvlak in het ontwerpbestemmingsplan zijn de actuele reguliere regels die in beginsel voor een woonbestemming in nieuwe bestemmingsplannen worden opgenomen.

Zienswijze 5.29: Regels aan- en uitbouwen en bijgebouwen ontbreken

De regels die aan- en uitbouwen en bijgebouwen reguleren ontbreken in het ontwerpbestemmingsplan. Dit kan leiden tot onevenredige hinder omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen overal zonder restricties kunnen worden gebouwd. De regels daarover in bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' moeten daarom in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Standpunt gemeente zienswijze 5.29:

In artikel 3.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de regels voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen opgenomen. Dit zijn de actuele reguliere regels die in beginsel voor een woonbestemming in nieuwe bestemmingsplannen worden opgenomen.

Zienswijze 5.30: Wijziging regel in artikel 3.2.3. onder c van het ontwerpbestemmingsplan

Het is reclamant niet duidelijk waarom de regel in artikel 3.2.3. onder c van het ontwerpbestemmingsplan moest wijzigen. Verder zijn de gevolgen van deze wijziging niet duidelijk voor reclamant. Als het betekent dat er twee keer zoveel extra gebouwd mag worden dan vindt reclamant het onacceptabel.

Standpunt gemeente zienswijze 5.30:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt bij zienswijze 5.29.

Zienswijze 5.31:

De beperkingen van artikel 3.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan moeten ook gelden voor de "voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie" genoemd in artikel 3.2.4.

Standpunt gemeente zienswijze 5.31:

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat "voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie" maximaal 3 meter hoog mogen zijn en maximaal een oppervlakte 15 m² mogen hebben. Aanvullende regels voor deze voorzieningen, zoals opgenomen in artikel 3.2.3., zijn niet nodig vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze 5.32: Verschil in bestemmingsplanregels inzake afwijken van de gebruiksregels

Er is verschil tussen artikel 12.6 van het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' en artikel 3.4.1. van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant wil geïnformeerd worden over wat deze wijziging precies inhoudt.

Standpunt gemeente zienswijze 5.32:

Deze regels zijn geactualiseerd ten opzichte van de regels van het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013'. Deze regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn in beginsel het uitgangspunt voor een woonbestemming in nieuwe bestemmingsplannen.

Zienswijze 5.33: Wijzigen bestemming strook grond naast Draaiboomstraat 61

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bouwgrens (voorgevelrooilijn) op het perceel naast Draaiboomstraat 61 ongeveer 6 meter achter die van het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' gelegd. Door deze verplaatsing liggen er twee bebouwingsgrenzen achter elkaar omdat de grens zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' ook nog steeds aanwezig is. Op de strook grond tussen de voorste en achterste bouwgrens kan geen woning worden gebouwd. Daarom moet de bestemming 'Wonen' hier worden gewijzigd in 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Standpunt gemeente zienswijze 5.33:

Op basis van het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' ligt er geen bouwvlak en daardoor geen bouwgrens/voorgevelrooilijn ter plaatse van het plangebied van voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Er zijn daarom geen twee bebouwingsgrenzen achter elkaar aanwezig door voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 5.34: Voorgevelrooilijn naast woning Draaiboomstraat 61 te ver naar achter

In het ontwerpbestemmingsplan ligt de voorgevelrooilijn op het perceel naast Draaiboomstraat 61 ongeveer 6 meter achter de voorgevelrooilijn van Draaiboomstraat 61. Hierdoor kan het nieuwe hoofdgebouw (10,5 meter hoog) verder dan het achterste deel van de woning Draaiboomstraat 61 worden gerealiseerd. Dit betekent een sterke afname van zonlicht en uitzicht. Dit kan worden opgelost door een grotere afstand tussen het bouwvlak en de erfgrans in combinatie met een lagere bebouwing.

Standpunt gemeente zienswijze 5.34:

De rooilijn naast de woning aan de Draaiboomstraat 61 ligt terug vanwege de aanwezige parkeervakken en twee bomen aan de Draaiboomstraat. De parkeervakken weghalen heeft negatieve invloed op de parkeerbalans van de directe omgeving. Verder is het uitgangspunt om de bomen te handhaven. Uit de bezonningsstudies (zie bijlage 2 bij deze nota) blijkt dat het terugspringen van de rooilijn geen onevenredige hinder geeft voor Draaiboomstraat 61 en dat voldaan wordt aan het bezonningsbeleid van de gemeente Eindhoven.

In deze afweging over de voorgevelrooilijn van de nieuwbouw is het volgende aspect betrokken. Achter het hoofdgebouw aan de Draaiboomstraat 61 is een aanbouw gerealiseerd van ongeveer 11 meter diep over nagenoeg de gehele breedte van het perceel. De hoofdmassa van het nieuwbouwplan is 7,5 meter diep en staat naast de aanbouw van Draaiboomstraat 61 (zie luchtfoto hieronder). De hoofdmassa van de nieuwbouw heeft daarom weinig invloed op de woonkwaliteit van Draaiboomstraat 61.

Voor de overige overwegingen ten aanzien van de inpassing van deze nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.



Luchtfoto van perceel Draaiboomstraat 61 met het aangrenzende nieuwe bouwplan.

Zienswijze 5.35: Grotere afstand vereist tussen muren woningen Draaiboomstraat 53 en 59 en nieuwbouw

Volgens de bouwplannen wordt tegen de muren, steunberen en funderingen van Draaiboomstraat 53 en 59 aangebouwd. Dit is in strijd met de wet zonder toestemming van de eigenaar. Ook mogen deze onderdelen niet worden beschadigd of afgebroken door de nieuwe bebouwing. Omdat deze muren onderhouden moeten kunnen worden en in beide muren een afvoer voor CV/ventilatie zit, is een gepaste afstand tussen deze privémuren en de nieuwbouw vereist. Hierdoor wordt niet meer voldaan aan artikel 3.51 van het Bouwbesluit 2012 en kunnen rookgassen in de geplande parkeergarage worden gezogen.

Standpunt gemeente zienswijze 5.35:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt bij zienswijze 5.6 en 5.7.

Zienswijze 5.36: Parkeerplaatsen te smal en parkeergarage door inrichting onveilig

Zijn de parkeerplaatsen in de parkeergarage niet te smal volgens de geldende norm? Verder zijn de parkeerplaatsen zodanig geprojecteerd in de garage dat deze niet kunnen voldoen aan de veiligheidsregels die daarvoor gelden.

Standpunt gemeente zienswijze 5.36:

Het bouwplan is getoetst op verkeerstechnische aspecten. Parkeerplaats 1 en 2 zijn wat lastiger te bereiken, maar dit is zeker niet onoverkomelijk. Op tekening staan de vakken van P1 en P2 met een maat van 2,45 meter ingetekend, maar de daadwerkelijke ruimte is veel breder. Tussen kolom en muur is namelijk 0,50 meter meer

beschikbaar dan de ingetekende parkeervakken. Hierdoor kunnen beide vakken 2,50 meter breed worden, waardoor bij een diepte van 5,13 meter voor een parkeervak kan worden volstaan met een parkeerweg van 5,66 meter. De parkeerweg is hier 5,77 meter en daarmee voldoen beide parkeerplaatsen (P1 en P2) aan de NEN-norm. De parkeervakken P9, P10 en P11 zijn op tekening 2,30 meter breed. Hierbij hoort volgens de NEN-norm een parkeerweg van 7,00 meter die ruimschoots gehaald wordt omdat gebruik gemaakt kan worden van het volledige terrein. Deze parkeerplaatsen voldoen dus eveneens aan de minimale maatvoering. Gelet op bovenstaande overwegingen voldoet deze parkeervoorziening aan de minimale maat van een niet openbare parkeergarage.

Zienswijze 5.37: *Uitrit parkeergarage verkeersonveilig*

Gelet op de verkeersveiligheid moet er geen onoverzichtelijke uitrit van de parkeergarage richting de Draaiboomstraat worden toegestaan.

Standpunt gemeente zienswijze 5.37:

Het is niet noodzakelijk een andere uitrit voor deze parkeervoorziening voor te schrijven gelet op de verkeersveiligheid. Het parkeerterrein zal een zeer beperkte verkeersgeneratie hebben met de 11 parkeerplaatsen zoals deze nu op dit terrein gepland zijn. Verder zullen wij de architect er op attenderen dat extra maatregelen, zoals het aanbrengen van een waarschuwingslicht en eventueel een spiegel, mogelijk zijn om de verkeersveiligheid te bevorderen. Hierdoor is het voor de passanten beter zichtbaar dat er een auto de poort uit wil rijden en voor de uitrijdende automobilist is via een spiegel beter zicht op de passanten.

Conclusie gemeentelijk standpunt zienswijze 5:

Naar aanleiding van onderdeel 5.16 van deze zienswijze is het mobiliteitsplan bij de omgevingsvergunning gewijzigd waarbij is aangegeven dat gebruik wordt gemaakt van één deelauto bij deze ontwikkeling. De bij de ontwerp-omgevingsvergunning gevoegde tekening "Rafelige rand Philipsdorp", documentcode STPL-20190003, wordt gewijzigd zodat het aantal parkeerplaatsen overeenstemt met de aangevraagde omgevingsvergunning. Dit gebeurt naar aanleiding van onderdeel 5.14 van deze zienswijze. Voor wat betreft de omgevingsvergunning wordt de zienswijze op de hierboven genoemde onderdelen gegrond geacht. De overige onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht voor de omgevingsvergunning.

Onderdeel 5.10 van deze zienswijze leidt tot toevoeging het "Evaluatierapport Eindhoven, Draaiboomstraat-Langdonkenstraat, Het Schouwbroek" in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van onderdeel 5.12 van deze zienswijze wordt het rapport "Plan van Aanpak zijpad Draaiboomstraat te Eindhoven", BK Ingenieurs, kenmerk: 184858, d.d. 11 februari 2019, als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. Ook wordt het "Verkennd bodemonderzoek incl. asbest Draaiboomstraat-Langdonkenstraat te Eindhoven", van BK Ingenieurs B.V., projectnr. 181241, als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het juridische deel (regels en verbeelding) van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan zijn aanvullende voorwaarden opgenomen over de inrichting van het dakterras op de parkeervoorziening gelet op onderdeel 5.21 van deze zienswijze. Dit betekent ook een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van onderdeel 5.27. van deze zienswijze wordt de maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar 10 meter. Deze onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op het hierboven opgenomen gemeentelijk standpunt en de overwegingen daarover in hoofdstuk 2 van deze nota, gegrond geacht voor het bestemmingsplan. De overige onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht voor het bestemmingsplan.

Ad 6. Bewoner 4 Draaiboomstraat.

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nummer 5. Voor de samenvatting van de zienswijze en het gemeentelijk standpunt daarover wordt daarom verwezen naar hetgeen hierboven bij nummer 5 is vermeld.

Ad 7. Bewoner 5 Hubertastraat.

Zienswijze 7.1:

De in september 2018 gepresenteerde nieuwbouw plannen lieten een open concept zien. Deze plannen zijn later compleet gewijzigd doordat er een parkeergarage werd ingevoegd en de toegang van bestaande bewoners wordt geblokkeerd. Er worden teveel woningen gerealiseerd op een te klein stukje grond.

Standpunt gemeente zienswijze 7.1:

In paragrafen 2.1 t/m 2.3 van deze nota is een uitgebreide toelichting opgenomen over de inpassing van de nieuwe ontwikkeling in de omgeving. Voor de overwegingen ten aanzien van de hinder die de parkeervoorziening met het dakterras zou kunnen veroorzaken wordt verwezen naar paragrafen 2.4 en 2.5 van deze nota.

Zienswijze 7.2: *Onvoldoende bescherming privacy door dakterras*

De gemeente vermeldt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat de dakterrasafscherming van 1 meter op de parkeergarage de inbreuk op de privacy van omwonenden afdoende beschermt. Dit is onjuist

volgens reclamant mede omdat een groot deel van het dakterras toegankelijk is voor alle bewoners van de 13 huishoudens van het plangebied en hun bezoekers.

Standpunt gemeente zienswijze 7.2:

Een toelichting op de gestelde schending van de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening is opgenomen in paragraaf 2.5 van deze nota. In deze paragraaf is ook vermeld dat, met het oog op de privacy van de omwonenden, aanvullend een aantal voorwaarden in de regels (artikel 3.4.2) is opgenomen over de inrichting van het dakterras. Gelet op de in deze paragraaf vermelde maatregelen wordt de door reclamant gestelde inbreuk op de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening niet onevenredig geacht en kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd.

Zienswijze 7.3: Inbreuk op privacy door balkons achterzijde

De woongebouwen zijn aan de achterkant voorzien van balkons op 6 meter hoog. Vanaf die balkons is ook vrij uitzicht over de tuinen van omwonenden. Ook deze balkons betekenen een inbreuk op de privacy van omwonenden. Bovendien zijn deze balkons niet toegestaan volgens het ontwerpbestemmingsplan.

Standpunt gemeente zienswijze 7.3:

De balkons in het bouwplan liggen op minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens, liggen deels in het dakvlak en zijn georiënteerd op de gezamenlijke tuin. Er is enig zicht op de percelen van de burens maar gezien bovenstaande overwegingen en het feit dat het plan in een stedelijk gebied ligt is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy door deze balkons. Deze balkons zijn verder niet in strijd met het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 7.4: Bezonningsstudie ontbreekt + gevolgen schaduwwerking niet meegewogen

In het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ontbreekt een bezonningsstudie. De resultaten van de bezonningsstudie moeten worden gepubliceerd in het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning. Bovendien is geen rekening gehouden met het effect van schaduwwerking voor de aangrenzende tuinen ten gevolge van de parkeergarage.

Standpunt gemeente zienswijze 7.4:

Over het publiceren van de bezonningsstudies wordt het volgende opgemerkt. Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar moet worden gesteld. Met de "hierbij behorende stukken" wordt bedoeld de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende toelichting (zie uitspraak AbRS.02-12-2009, nr.200901438/1). Ook de bij de planregels opgenomen bijlagen en bij de plantoelichting opgenomen bijlagen die daarvan onderdeel uitmaken, worden aangemerkt als "hierbij behorende stukken". Bijlagen bij de toelichting kunnen enkel als "hierbij behorende stukken" worden aangemerkt als deze stukken als zodanig onderdeel uitmaken van de toelichting. De betreffende bezonningsstudies hoefde niet langs elektronische weg beschikbaar te worden gesteld, omdat deze geen bijlage bij de toelichting zijn die daarvan onderdeel uitmaken. De bezonningsstudies voor de percelen Draaiboomstraat 53, 59 en 61 en Hubertastraat 1a zijn als bijlagen bij deze nota gevoegd. Voor de beantwoording van het resterende deel van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen ten aanzien van bezonning in paragraaf 2.4 van deze nota.

Zienswijze 7.5: Onvoldoende informatie over geluidseffecten nieuwbouwplannen

In het ontwerpbestemmingsplan is niets vermeld over de geluidseffecten door weerkaatsing tegen de ring van hoge achtergevels. Welke maatregelen worden getroffen om contactgeluid van de geplande poort aan de Hubertastraat tegen te gaan?

Standpunt gemeente zienswijze 7.5:

Het plan is getoetst aan de vereisten omtrent geluid ingevolge het Bouwbesluit 2012 en voldoet hieraan. Aanvullende eisen mogen in het kader van de omgevingsvergunning niet worden opgelegd. De door reclamant aangehaalde geluidseffecten van de geplande poort zijn zodanig gering dat daardoor geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant ontstaat. Voor het bestemmingsplan is het plan in het kader van de ruimtelijke inpassing ook getoetst aan de vereisten omtrent geluid en voldoet hieraan. Aspecten als weg- en railverkeerslawaai, industrielawaai en het geluid van vliegverkeer zijn hierbij beschouwd en vormen geen belemmering voor akoestische inpassing. Omdat ruimschoots wordt voldaan aan te hanteren geluidgrenswaarden spelen ook reflecties van deze geluiden geen rol. De woon- en leefgeluiden die in het achtergebied van het plan kunnen optreden, worden geacht te horen bij een dergelijke woonomgeving en zijn daarom niet beoordeeld. De hoogten van de woningen zijn dermate laag dat van een sterke galmend binnenterrein geen sprake is.

Zienswijze 7.6: Toegang tuinpoort Hubertastraat 1a

De toegang tot de tuinpoort van de woning aan de Hubertastraat 1a moeten behouden blijven.

Standpunt gemeente zienswijze 7.6:

In hoofdstuk 9.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is omschreven hoe geprobeerd is om tegemoet te komen aan deze reactie van de bestaande bewoners. Verder geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Voor het gemeentelijk standpunt daarover wordt verwezen naar paragraaf 2.7 van deze nota.

Zienswijze 7.7: *Onvoldoende informatie over schadelijke gevolgen regenwateropvang bekken*

De gemeenschappelijke tuin wordt ingericht als regenwateropvang bekken. Er is niet vermeld wat de mogelijke schadelijke gevolgen hiervan zijn voor de directe omgeving / aangrenzende tuinen.

Standpunt gemeente zienswijze 7.7:

Het hemelwater van de gehele ontwikkeling wordt naar de wadi afgevoerd.

Omdat de infiltratiecapaciteit van de bodem niet bekend is en er geen aanvullend bodemonderzoek naar eventuele storende lagen is gedaan, heeft RA-infra ervoor gekozen een drainageleiding in de bodem van de wadi te leggen. Hemelwater gaat dus via de wadi infiltreren. Mocht het zo zijn dat dat niet snel genoeg gaat (vanwege een slechte infiltratiecapaciteit), of er een storende bodem laag aanwezig is, dan kan het infiltrerende hemelwater afvoeren via de drainageleiding.

Over de gevolgen voor bestaande bomen en planten kan het volgende worden opgemerkt. In de omringende straten staan Veldesdoornen, Paardenkastanjes en een Es. De bomen staan ver van de wadi vandaan, waardoor er hier geen problemen worden verwacht.

Zienswijze 7.8: *Geen toestemming voor bouwen tegen, beschadigen of afbreken privémuren*

Er wordt geen toestemming verleend om tegen een privémuur te bouwen, deze te beschadigen of af te breken.

Standpunt gemeente zienswijze 7.8:

Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat, als de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijna tegen de zijgevel van de aanliggende woning aan te bouwen. Er geldt namelijk geen minimale afstand voor het bouwen tegen de erfgrans. De mogelijkheid om tegen de erfgrans aan te bouwen in het bestemmingsplan is bovendien niet aan te merken als evidente hinder als bedoeld in artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek. Voor een verdere toelichting op privaatrechtelijke belemmeringen wordt verwezen naar de overwegingen daarover in hoofdstuk 2.7 van deze nota.

Zienswijze 7.9: *Voor huismussen geschikte zaden in tuin*

Op welke wijze gaat de gemeente de voorwaarde in artikel 3.4.2., onder c, van het ontwerpbestemmingsplan ("Het gebruiken van de woningen is uitsluitend toegestaan als binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'tuin' tenminste 10 m² jaarrond voor huismussen geschikte zaden aanwezig zijn") vormgeven en handhaven?

Standpunt gemeente zienswijze 7.9:

Dit wordt niet door de gemeente gerealiseerd, maar door de bewoners van deze nieuwe ontwikkeling. De gemeente zal vervolgens beoordelen of aan deze regel wordt voldaan.

Zienswijze 7.10: *Egels*

In de tuinen rondom het plangebied worden regelmatig egels gesignaleerd. Maatregelen om het voortbestaan van de egel in het plangebied te garanderen ontbreken.

Standpunt gemeente zienswijze 7.10:

De Wet natuurbescherming biedt het juridisch kader voor het beschermen van dier- en plantensoorten in Nederland. In relatie tot een bestemmingsplan kan de aanwezigheid van beschermde soorten en/of het voorkomen van een beschermde leefomgeving van invloed zijn op de uitwerking van bestemmingen. Er is in dat kader een quickscan flora en fauna voor het plangebied uitgevoerd ("Quickscan flora en fauna Draaiboomstraat, Eindhoven", van Ecologica, d.d. 5 december 2018, kenmerk P2018-157, bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Uit deze quickscan kan worden geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied geen beschermde egels voorkomen. Er hoeven daarom geen maatregelen te worden getroffen voor egels ter plaatse van het onderzoeksgebied.

Zienswijze 7.11: *Bescherming beschermd stadsgezicht 'Philipsdorp' onvoldoende*

In hoofdstuk 3.6.3. van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan staat vermeld dat de bescherming van het stadsgezicht wordt geregeld in het bestemmingsplan. Dit is misleidend en onjuist voor het betreffende plangebied, want van de regels die gelden ter plaatse van de bestemming 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' volgens het nu nog geldende bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' is niks meer over. Welke zwaarwegende reden heeft de gemeente om deze regels voor de bescherming van het stadsgezicht zomaar opzij te schuiven? Deze regels moeten onderdeel blijven van Philipsdorp om zo de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden.

Standpunt gemeente zienswijze 7.11:

Voor de overwegingen ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling in relatie tot het beschermd stadsgezicht wordt verder verwezen naar paragraaf 2.1 van deze nota.

Zienswijze 7.12: Verhoging maximale bouw- en goothoogte

De maximale bouwhoogte is, in vergelijking met de regels van het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' in het omliggende gebied, met 0,5 meter verhoogd. De goothoogte achter is met 2,5 meter verhoogd. Deze verhogingen veroorzaken beperking van uitzicht en zonlicht voor omwonenden vooral ook omdat het plangebied aansluit op de zuidoostelijke zijdes van de bestaande woningen.

Standpunt gemeente zienswijze 7.12:

Onder andere naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze wordt de maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar 10 meter. In artikel 3.2.1., sub b, van de regels wordt 10,5 meter gewijzigd in 10 meter. Voor de overwegingen ten aanzien van de inpassing van deze nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

Zienswijze 7.13: Onvoldoende informatie over archeologisch onderzoek

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar een archeologische onderzoek. In dit onderzoek wordt vervolgonderzoek geadviseerd voor het zuidelijk deel van het plangebied. Wat houdt dit onderzoek in en wie is daarvoor verantwoordelijk? Wat wordt er gedaan met de vondsten?

Standpunt gemeente zienswijze 7.13:

In een deel van het plangebied wordt, in opvolging van het proefsleuvenonderzoek, vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een opgraving. De gemeente is opdrachtgever van de opgraving. Tevens houdt de gemeente als bevoegde overheid toezicht op de opgraving.

Alle aangetroffen archeologische vondsten worden verzameld, geborgen en gedocumenteerd. Kwetsbare vondsten worden goed verpakt. De vondsten worden gewassen (mits toegestaan), geanalyseerd en gedetermineerd. Zo nodig worden de vondsten geconserveerd. Na de afronding van het onderzoek worden de vondsten door het uitvoerend archeologisch bedrijf overgedragen aan het gemeentelijk depot Bodemvondsten Eindhoven en Helmond. Daar worden de vondsten opgenomen in het depot.

Conclusie gemeentelijk standpunt zienswijze 7:

In de regels van het bestemmingsplan zijn aanvullende voorwaarden opgenomen over de inrichting van het dakterras op de parkeervoorziening gelet op onderdeel 7.2 van deze zienswijze. Dit betekent ook een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van onderdeel 7.12 van deze zienswijze wordt de maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar 10 meter. Deze onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op het hierboven opgenomen gemeentelijk standpunt, gegrond geacht voor het bestemmingsplan. De overige onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht voor het bestemmingsplan.

Ad 8 t/m 17: Bewoners Langdonkenstraat, Hubertastraat en Hulstlaan.

Zienswijzen 8.1 t/m 17.1: Parkeergarage met daktuin en blokkade toegang niet acceptabel

De in september 2018 gepresenteerde nieuwbouw plannen waren in de lijn met het huidige bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013'. Deze plannen zijn later compleet gewijzigd doordat er een parkeergarage met daktuin werd ingevoegd en de toegang naar de bergingen en tuinen van bestaande bewoners wordt geblokkeerd.

Standpunt gemeente zienswijzen 8.1 t/m 17.1:

In paragrafen 2.1 t/m 2.3 van deze nota is een uitgebreide toelichting opgenomen over de inpassing van de nieuwe ontwikkeling in de omgeving. Voor de overwegingen ten aanzien van de hinder die de parkeervoorziening met het dakterras zou kunnen veroorzaken wordt verwezen naar paragrafen 2.4 en 2.5 van deze nota. Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van privaatrechtelijke belemmeringen wordt verwezen naar paragraaf 2.7 van deze nota. De door reclamanten gestelde blokkade van de toegang naar de bergingen en tuinen van de bestaande bewoners is in het kader van de samenspraak al aan de orde gekomen. In hoofdstuk 9.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is omschreven hoe geprobeerd is om tegemoet te komen aan deze reactie van de bestaande bewoners.

Zienswijzen 8.2 t/m 17.2: Huidige situatie pad achterzijde moet behouden blijven

Reclamanten willen dat de huidige situatie van het pad aan de achterzijde van de bestaande woningen behouden blijft met een ruime uitgang naar twee kanten.

Standpunt gemeente zienswijzen 8.2 t/m 17.2:

De huidige situatie van het pad aan de achterzijde van de bestaande woningen is in het kader van de samenspraak al aan de orde gekomen. In hoofdstuk 9.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het gemeentelijk standpunt daarover vermeld.

Zienswijzen 8.3 t/m 17.3: *Inbreuk op privacy door daktuin op parkeervoorziening*

Er ontstaat een inbreuk op de privacy van omwonenden door de daktuin op de parkeergarage. Mede omdat deze daktuin bestemd is voor alle bewoners van het plangebied. De muur van 1 meter hoog op deze daktuin zal op geen enkele manier de privacy beschermen.

Standpunt gemeente zienswijzen 8.3 t/m 17.3:

Een toelichting op de gestelde schending van de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening is opgenomen in paragraaf 2.5 van deze nota. In deze paragraaf is ook vermeld dat, met het oog op de privacy van de omwonenden, aanvullend een aantal voorwaarden in de regels (artikel 3.4.2) is opgenomen over de inrichting van het dakterras. Gelet op de in deze paragraaf vermelde maatregelen wordt de door reclamant gestelde inbreuk op de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening niet onevenredig geacht en kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd.

Zienswijzen 8.4 t/m 17.4: *Geplande gebouwen niet in overeenstemming met beschermd stadsgezicht*

De geplande gebouwen zijn veel te hoog en te groot. Dit is niet in overeenstemming met het beschermd stadsgezicht.

Standpunt gemeente zienswijzen 8.4 t/m 17.4:

Voor de overwegingen ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling in relatie tot het beschermd stadsgezicht wordt verder verwezen naar paragraaf 2.1 van deze nota.

Conclusie gemeentelijk standpunt zienswijzen 8 t/m 17:

In de regels van het bestemmingsplan zijn aanvullende voorwaarden opgenomen over de inrichting van het dakterras op de parkeervoorziening gelet op onderdeel 8.3 t/m 17.3 van deze zienswijzen. Dit betekent ook een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit onderdeel van deze zienswijzen wordt, gelet op het hierboven opgenomen gemeentelijk standpunt, gegrond geacht voor het bestemmingsplan. De overige onderdelen van deze zienswijzen worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht voor het bestemmingsplan.

Ad 18. Bewoner 16 Draaiboomstraat.

Zienswijze 18.1: *Te hoog gebouw direct naast woning Draaiboomstraat 61*

Op het perceel direct naast Draaiboomstraat 61 kan een gebouw van 10 meter hoog worden gerealiseerd direct naast gebouwen van 3 meter hoog. Dit betekent een afname van zonlicht en beperking van uitzicht.

Standpunt gemeente zienswijze 18.1:

De rooilijn naast de woning aan de Draaiboomstraat 61 ligt terug vanwege de aanwezige parkeervakken en twee bomen aan de Draaiboomstraat. De parkeervakken weghalen heeft negatieve invloed op de parkeerbalans van de directe omgeving. Verder is het uitgangspunt om de bomen te handhaven. Uit de bezonningsstudies (zie bijlage 2 bij deze nota) blijkt dat het terugspringen van de rooilijn geen onevenredige hinder geeft voor Draaiboomstraat 61 en dat voldaan wordt aan het bezonningsbeleid van de gemeente Eindhoven.

In deze afweging over de voorgevelrooilijn van de nieuwbouw is het volgende aspect betrokken. Achter het hoofdgebouw aan de Draaiboomstraat 61 is een aanbouw gerealiseerd van ongeveer 11 meter diep over nagenoeg de gehele breedte van het perceel. De hoofdmassa van het nieuwbouwplan is 7,5 meter diep en staat naast de aanbouw van Draaiboomstraat 61 (zie luchtfoto hieronder). De hoofdmassa van de nieuwbouw heeft daarom weinig invloed op de woonkwaliteit van Draaiboomstraat 61.

Voor de overige overwegingen ten aanzien van de afname van zonlicht en de beperking van uitzicht wordt verwezen naar paragrafen 2.4 en 2.5 van deze nota.



Luchtfoto van perceel Draaiboomstraat 61 met het aangrenzende nieuwe bouwplan.

Zienswijze 18.2: Inbreuk op privacy door balkons achterzijde

De woongebouwen zijn aan de achterkant voorzien van balkons. Vanaf die balkons is ook vrij uitzicht over de tuinen van omwonenden. Deze balkons betekenen een inbreuk op de privacy van omwonenden.

Standpunt gemeente zienswijze18.2:

De balkons in het bouwplan liggen op minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens, liggen deels in het dakvlak en zijn georiënteerd op de gezamenlijke tuin. Er is enig zicht op de percelen van de burens maar gezien bovenstaande overwegingen en het feit dat het plan in een stedelijk gebied ligt is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy door deze balkons.

Zienswijze 18.3: Erkenning recht van overpad achterzijde woning

Het huis van reclamant heeft een poort aan de achterzijde van de woning die toegang biedt tot een pad tussen de Draaiboomstraat en Hubertastraat. Ondanks dat het pad al jaren als zodanig wordt gebruikt, wordt dit recht van overpad niet erkend. Dit is een zeer vreemde situatie volgens reclamant.

Standpunt gemeente zienswijze18.3:

Voor een toelichting op het aspect privaatrechtelijke belemmeringen wordt verwezen naar de overwegingen daarover in paragraaf 2.7 van deze nota.

Zienswijze 18.4: Verhoging maximale bouwhoogte nieuwbouw

De maximale bouwhoogte is, in vergelijking met de bestaande gebouwen in het omliggende gebied, verhoogd. Deze verhogingen is zeer opdringerig.

Standpunt gemeente zienswijze18.4:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen ten aanzien van het bouwvolume en de verschijningsvorm van de nieuwbouw in relatie tot Philipsdorp in paragraaf 2.2 van deze nota.

Zienswijze 18.5: Parkeergarage creëert verkeersonveilige situatie

Gelet op de verkeersveiligheid moet er geen parkeergarage met een uitrit richting de Draaiboomstraat worden toegestaan.

Standpunt gemeente zienswijze18.5:

Het is niet noodzakelijk een andere uitrit voor deze parkeervoorziening voor te schrijven gelet op de verkeersveiligheid. Het parkeerterrein zal een zeer beperkte verkeersgeneratie hebben met de 11 parkeerplaatsen zoals deze nu op dit terrein gepland zijn. Verder zullen wij de architect er op attenderen dat extra maatregelen, zoals het aanbrengen van een waarschuwingslicht en eventueel een spiegel, mogelijk zijn om de verkeersveiligheid te bevorderen. Hierdoor is het voor de passanten beter zichtbaar dat er een auto de poort uit wil rijden en voor de uitrijdende automobilist is via een spiegel beter zicht op de passanten.

Zienswijze 18.6: Dakterras parkeervoorziening betekent onacceptabel uitzicht in aangrenzende tuinen

De parkeergarage met dakterras er bovenop betekent uitzicht in de tuinen van de omliggende woningen. Dit is onacceptabel.

Standpunt gemeente zienswijze 18.6:

Een toelichting op de gestelde schending van de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening is opgenomen in paragraaf 2.5 van deze nota. In deze paragraaf is ook vermeld dat, met het oog op de privacy van de omwonenden, aanvullend een aantal voorwaarden in de regels (artikel 3.4.2) is opgenomen over de inrichting van het dakterras. Gelet op de in deze paragraaf vermelde maatregelen wordt de door reclamant gestelde inbreuk op de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening niet onevenredig geacht en kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd.

Zienswijze 18.7: De wijziging maximale bouw- en goothoogte zijn niet acceptabel

De wijziging van de maximale bouwhoogte en goothoogte aan de achterzijde gaat ten koste van de burens. Deze wijzigingen zijn niet acceptabel.

Standpunt gemeente zienswijze 18.7:

Onder andere naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze wordt de maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar 10 meter. In artikel 3.2.1., sub b, van de regels wordt 10,5 meter gewijzigd in 10 meter. Voor de overwegingen ten aanzien van de inpassing van deze nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

Zienswijze 18.8: Geen woningbouw maar aanleg openbaar groen gewenst in plangebied

De gemeente had deze grond niet moeten verkopen, maar had deze beter kunnen behouden voor de aanleg van openbaar groen/park of gemeenschapstuin.

Standpunt gemeente zienswijze 18.8:

Het terrein behoort tot de rafelige rand van Philipsdorp. Het is al geruime tijd braakliggend en oogt rommelig. Wanneer ook deze rand wordt bebouwd met woningbouw levert dit een bijdrage aan het afronden van Philipsdorp en aan het terugdringen van de woningnood in Eindhoven.

Conclusie gemeentelijk standpunt zienswijze 18:

In de regels van het bestemmingsplan zijn aanvullende voorwaarden opgenomen over de inrichting van het dakterras op de parkeervoorziening gelet op onderdeel 18.6 van deze zienswijze. Dit betekent ook een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van onderdeel 18.7 van deze zienswijze wordt de maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar 10 meter. Deze onderdelen van deze zienswijzen worden, gelet op het hierboven opgenomen gemeentelijk standpunt, gegrond geacht voor het bestemmingsplan. De overige onderdelen van deze zienswijzen worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht voor het bestemmingsplan.

Ad 19. Stichting Draaipunt.

Zienswijze 19.1: Nieuwbouwplannen bedreigen woon- en leefklimaat en sociale cohesie

De ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan worden afgekeurd omdat deze, volgens de stichting, het woon- en leefklimaat, de sociale cohesie en de leefbaarheid in de buurt bedreigen.

Standpunt gemeente zienswijze 19.1:

Voor de overwegingen ten aanzien van inpassing van dit plan in de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 2.1 t/m 2.3 van deze nota. Voor de beantwoording van het overige deel van deze zienswijze wordt verwezen de paragrafen 2.5 t/m 2.7 van deze nota.

Zienswijze 19.2: Geen rekening gehouden met bestaande paden c.q. toegang tot tuinen

In de nieuwbouwplannen wordt geen rekening gehouden met bestaande paden die toegang bieden tot tuinen en schuren van de bestaande woningen. Dit terwijl het bestaande achterpad al meer dan 100 jaar bestaat, het recht van overpad in een aantal eigendomsakten is opgenomen en alle huurders van de aangrenzende woningen bezwaar hebben tegen afsluiting van het achterpad.

Standpunt gemeente zienswijze 19.2:

De kwestie van de bestaande paden, die toegang bieden tot tuinen en schuren van de bestaande woningen, is in het kader van de samenspraak al aan de orde gekomen. In hoofdstuk 9.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is omschreven hoe geprobeerd is om tegemoet te komen aan deze reactie van de bestaande bewoners. Voor een verdere toelichting op privaatrechtelijke belemmeringen c.q. het recht van overpad wordt verwezen naar de overwegingen daarover in paragraaf 2.7 van deze nota.

Zienswijze 19.3: Bezonningsstudie ontbreekt + gevolgen schaduwwerking niet meegewogen

Een bezonningsstudie ontbreekt in de stukken. Bovendien is geen rekening gehouden met het effect van schaduwwerking voor de aangrenzende tuinen ten gevolge van de nieuwbouwplannen.

Standpunt gemeente zienswijze 19.3:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen ten aanzien van bezonning in paragraaf 2.4 van deze nota. De bezonningsstudies voor de percelen Draaiboornstraat 53, 59 en 61 en Hubertastraat 1a zijn als bijlagen bij deze nota gevoegd.

Zienswijze 19.4: Plan strijdig met gemeentelijke beleidsregels over bezonning

Uit een bezonningsstudie, die in opdracht van een bewoner van een aangrenzende woning is opgesteld, blijkt dat de parkeergarage niet voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels voor bezonning woningen.

Standpunt gemeente zienswijze 19.4:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen ten aanzien van bezonning in paragraaf 2.4 van deze nota.

Zienswijze 19.5: Inbreuk op privacy door dakterrassen en balkons achterzijde

Het dakterras op de parkeergarage is een grove inbreuk op de privacy van omwonenden. Dit geldt ook voor de balkons.

Standpunt gemeente zienswijze 19.5:

De balkons in het bouwplan liggen op minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens, liggen deels in het dakvlak en zijn georiënteerd op de gezamenlijke tuin. Er is enig zicht op de percelen van de buren maar gezien bovenstaande overwegingen en het feit dat het plan in een stedelijk gebied ligt is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy door deze balkons. Voor de beantwoording van het overige deel van deze zienswijze wordt verwezen paragraaf 2.5 van deze nota.

Zienswijze 19.6: Parkeergarage voldoet niet aan parkeernormen en parkeeroverlast neemt toe

De parkeergarage voldoet niet aan de parkeernormen en parkeerplaatsen worden niet volledig gecompenseerd. De parkeeroverlast in de buurt neemt hierdoor toe.

Standpunt gemeente zienswijze 19.6:

Uit de overwegingen over parkeren, zoals die zijn opgenomen in paragraaf 2.6 van deze nota, blijkt dat de parkeervoorziening binnen onderhavige ontwikkeling voldoet aan de "Actualisatie nota parkeernormen 2019" van de gemeente Eindhoven. Door deze ontwikkeling vervallen vijf openbare parkeerplaatsen aan de Draaiboornstraat. Daarvan worden er drie gecompenseerd in de directe omgeving (Hubertastraat en Langdonkenstraat). Op basis van gemeentelijke parkeeronderzoeken van maart 2019 (zie bijlage 1 bij deze nota) blijkt dat voldoende restcapaciteit in de omgeving aanwezig is. De parkeerdruk in de omgeving van deze planontwikkeling is dusdanig laag dat de overige twee parkeerplaatsen makkelijk op te lossen zijn in de nabije omgeving. Bovendien ontstaat een positieve verandering in de parkeerdruk door de invoering van betaald parkeren in de omgeving sinds november 2019.

Zienswijze 19.7: Parkeergarage creëert verkeersonveilige situatie

Gelet op de verkeersveiligheid moet er geen parkeergarage met een uitrit richting de Draaiboornstraat worden toegestaan.

Standpunt gemeente zienswijze 19.7:

Het is niet noodzakelijk een andere uitrit voor deze parkeervoorziening voor te schrijven gelet op de verkeersveiligheid. Het parkeerterrein zal een zeer beperkte verkeersgeneratie hebben met de 11 parkeerplaatsen zoals deze nu op dit terrein gepland zijn. Verder zullen wij de architect er op attenderen dat extra maatregelen, zoals het aanbrengen van een waarschuwingslicht en eventueel een spiegel, mogelijk zijn om de verkeersveiligheid te bevorderen. Hierdoor is het voor de passanten beter zichtbaar dat er een auto de poort uit wil rijden en voor de uitrijdende automobilist is via een spiegel beter zicht op de passanten.

Zienswijze 19.8: De nieuwbouw is te massaal en te hoog

De wijziging van de maximale bouwhoogte en het bouwvolume ten opzichte van het huidige bestemmingsplan gaat ten koste van de buurt. Deze wijzigingen zijn niet acceptabel.

Standpunt gemeente zienswijze 19.8:

De maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan wordt verlaagd naar 10 meter omdat er een aantal zienswijzen tegen de maximale bouwhoogte voor de woningen is ingediend en het bouwplan van de nieuwe woningen 10 meter hoog is. Omdat er een aantal zienswijzen tegen de maximale bouwvlakdiepte voor de woningen is ingediend, het bouwplan van de nieuwe woningen een diepte van gemiddeld ongeveer 7,5 meter heeft en een minder diep bouwvlak beter past bij de cultuurhistorische onderbouwing, wordt de diepte van het bouwvlak op de verbeelding teruggebracht tot een halve meter van de achtergevel van iedere woning in de ontwerp-omgevingsvergunning. Voor een nadere onderbouwing van dit gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar de overwegingen in de paragrafen 2.1 t/m 2.3 van deze nota.

Zienswijze 19.9: *Geplande gebouwen niet in overeenstemming met regels beschermd stadsgezicht.*

Op basis van het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' is een deel van het plangebied onderdeel van het beschermd stadsgezicht Philipsdorp. Hiervoor gelden specifieke (bouw)regels volgens dit bestemmingsplan. De geplande gebouwen zijn niet in overeenstemming met deze regels voor het beschermd stadsgezicht.

Standpunt gemeente zienswijze 19.9:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen in paragraaf 2.1 van deze nota.

Conclusie gemeentelijk standpunt zienswijze 19:

Naar aanleiding van onderdeel 19.8 van deze zienswijze wordt de maximale bouwhoogte voor woningen uit het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar 10 meter en wordt de diepte van het bouwvlak op de verbeelding teruggebracht tot een halve meter van de achtergevel van iedere woning in de ontwerp-omgevingsvergunning. Deze onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op het hierboven opgenomen gemeentelijk standpunt en de overwegingen daarover in hoofdstuk 2 van deze nota, gegrond geacht voor het bestemmingsplan. De overige onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht.

Ad 20. Bewoners 17 Draaiboomstraat.

Zienswijze 20.1: *Nieuwbouw te volumineus daardoor aantasting wooncomfort en privacy omwonenden*

De nieuwbouw is te volumineus waardoor het wooncomfort van de huidige omwonenden ernstig wordt aangetast en hun privacy wordt geminacht.

Standpunt gemeente zienswijze 20.1:

Een toelichting op de gestelde schending van de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening is opgenomen in paragraaf 2.5 van deze nota. In deze paragraaf is ook vermeld dat, met het oog op de privacy van de omwonenden, aanvullend een aantal voorwaarden in de regels (artikel 3.4.2) is opgenomen over de inrichting van het dakterras. Gelet op de in deze paragraaf vermelde maatregelen wordt de door reclamant gestelde inbreuk op de privacy door het dakterras van de parkeervoorziening niet onevenredig geacht en kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd. Voor de overwegingen ten aanzien van de inpassing van deze nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt verwezen naar de paragrafen 2.2 en 2.3 van deze nota. Het gemeentelijk standpunt over de gestelde aantasting van het wooncomfort is opgenomen in paragraaf 2.4 van deze nota. Gelet op de in deze paragrafen vermelde wordt de door reclamanten gestelde aantasting van het wooncomfort niet onevenredig geacht en kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd.

Zienswijze 20.2: *Geen ontvangstbevestiging ontvangen zienswijze omgevingsvergunning*

Reclamanten hebben geen ontvangstbevestiging ontvangen van de zienswijze betreffende de omgevingsvergunning.

Standpunt gemeente zienswijze 20.2:

Op 8 januari 2020 is een ontvangstbevestiging aan reclamanten verzonden (met ons kenmerk:4526370) van de zienswijze betreffende de omgevingsvergunning.

Zienswijze 20.3: *Geen bestemmingsplanherziening tot meer duidelijkheid erfdienstbaarheden*

Het recht van overpad voor de gevestigde bewoners wordt niet gerespecteerd in dit plan.

De bestemmingsplanherziening moet worden opgeschort totdat er meer duidelijkheid is over recht van overpad/erfdienstbaarheid over het perceel van Woonbedrijf en het perceel van de gemeente. Dit is in strijd met gemeentelijk beleid (nota Koersen op waarde).

Standpunt gemeente zienswijze 20.3:

Voor een toelichting op privaatrechtelijke belemmeringen c.q. het recht van overpad wordt verwezen naar de overwegingen daarover in paragraaf 2.7 van deze nota.

Zienswijze 20.4: *Woonbedrijf mag strook grond niet verkopen*

Woonbedrijf mag geen grond verkopen voor particuliere doeleinden als dit een conflict oplevert tussen de nieuwe en de bestaande bewoners.

Standpunt gemeente zienswijze 20.4:

De door reclamanten aangehaalde grondverkoop is geen evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

Zienswijze 20.5: *Onduidelijkheid over aantal percelen in plangebied*

In de omgevingsvergunning wordt gesproken over één perceel en één vergunning terwijl er nu drie kadastrale percelen zijn.

Standpunt gemeente zienswijze 20.5:

In de aanvraag zijn alle onderhavige percelen vermeld. De situatietekeningen die onderdeel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning geven een duidelijk beeld van de bestaande en nieuwe situatie.

Zienswijze 20.6: Ingediende documenten zijn onzorgvuldig en tegenstrijdig

Ten aanzien van de omgevingsvergunning zijn de ingediende documenten onzorgvuldig en tegenstrijdig. De tekening bij de omgevingsvergunning "situatie bestaand", nummer 568642258592/1892, is tegenstrijdig met de tekening J. van Boxtel over de rafelige rand STPL-20190003 Draaiboomstraat. Op de ene tekening staan de parkeerplaatsen aan de Draaiboomstraat tussen Draaiboomstraat 53 en 59 en op de andere tekening staan de parkeerplaatsen niet meer. Op de tekening van de omgevingsvergunning staat de benoeming 'wonen plus kantoren'.

Standpunt gemeente zienswijze 20.6:

De tekening bij de omgevingsvergunning, met nr. 568642258592/1892, is bedoeld om aan te geven welke kadastrale percelen er liggen ter plaatse van het plangebied en waar de kadastrale grenzen liggen. Abusievelijk is op deze tekening vermeld "Wonen + kantoren Draaiboomstraat", maar dit heeft verder geen gevolgen voor de functies die ter plaatse zijn toegestaan volgens de ontwerp-omgevingsvergunning of het ontwerpbestemmingsplan.

De tekening met nummer STPL-20190003 geeft een beeld van de nieuwe ontwikkelingen in de nabije omgeving van onderhavig plangebied in relatie tot de parkeerplaatsen. Dit is een overzichtstekening die door verloop van de tijd aan verandering onderhevig is. Deze tekening is dan ook niet meer actueel met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dat is aangevraagd bij de omgevingsvergunning (zaaknummer V19/38023) op het perceel tussen Draaiboomstraat 53 en 59. Daarom wordt deze tekening gewijzigd zodat het aantal parkeerplaatsen overeenstemt met de aangevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijze 20.7: Tekening bij vergunning strijdig met bestaande erfdienstbaarheden

De tekening bij de omgevingsvergunning "situatie terrein nieuw", tekeningnr. D0001, is niet in overeenstemming met de bestaande erfdienstbaarheden. Alle bestaande toegangen van de belendende percelen zijn afgesloten op deze tekening.

Standpunt gemeente zienswijze 20.7:

De betreffende tekening geeft de grenzen van het plangebied weer en niet de situatie met betrekking tot eventuele toegangen. De door reclamanten gestelde erfdienstbaarheden vormen geen evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan. Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de privaatrechtelijke belemmeringen wordt verwezen naar paragraaf 2.7 van deze nota.

Zienswijze 20.8: Schaduw op tekening strijdig met werkelijke zonnestand

Er wordt op hierboven genoemde tekening 'situatie terrein nieuw', tekeningnr. D0001, een schaduw aangegeven op de tekening met een zon vanuit de noordzijde, dit is tegenstrijdig aan de werkelijke zonnestand.

Standpunt gemeente zienswijze 20.8:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de overwegingen ten aanzien van bezonning in paragraaf 2.4 en bijlage 2 (bezonningsstudies) van deze nota. Gelet op de in deze paragraaf en de bezonningsstudies opgesomde argumenten zal de nieuwe ontwikkeling niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de woningen op de aangrenzende percelen.

Zienswijze 20.9: Niet grondgebonden woningen niet rolstoeltoegankelijk

Op de hierboven genoemde tekening 'situatie terrein nieuw', tekeningnr. D0001, wordt gesproken over 2 grondgebonden woningen terwijl deze woningen alleen via de trap bereikbaar zijn en daardoor niet rolstoeltoegankelijk.

Standpunt gemeente zienswijze 20.9:

Het plan is getoetst aan de eisen ingevolge het Bouwbesluit 2012 en voldoet hieraan. Aanvullende eisen mogen in het kader van de omgevingsvergunning niet worden opgelegd.

Zienswijze 20.10: Bodemonderzoek niet volledig

Document 181241 bodemonderzoek, er wordt geen oplossing gegeven voor de aangetroffen PAK concentraties. Er is geen bodemonderzoek gedaan op de plek waar twee LPG installaties bovengronds hebben gestaan. Misschien liggen er nog leidingen.

Standpunt gemeente zienswijze 20.10:

De verontreiniging met PAK in de grond wordt, voor zover noodzakelijk, verwijderd. Voor het gemeentelijk standpunt hierover wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt bij zienswijze 5.12. Binnen het volledige plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd (zie rapport "Verkennd bodemonderzoek incl. asbest Draaiboomstraat-Langdonkenstraat te Eindhoven", BK Ingenieurs, kenmerk: 181241, d.d. 29-5-2018). Onduidelijk

is op welke locaties van voormalige LPG-tanks wordt gedoeld. Voor zover er binnen het plangebied al sprake is geweest van bovengrondse LPG-tanks, worden deze in het kader van het bodemonderzoek niet als relevant c.q. bodembedreigend gezien. Omdat LPG een gasvormig product is, is bodemonderzoek specifiek op de voormalige LPG-locaties niet nodig. Dit zou anders geweest zijn indien vloeibare brandstoffen (bijvoorbeeld huisbrandolie) opgeslagen waren geweest. Eventueel ondergronds leidingwerk wordt tijdens het bouwrijp maken verwijderd en vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Zienswijze 20.11: Details over fundering onduidelijk op tekening

Op de tekeningen bij de omgevingsvergunning met nr. 4630225, detail D9101 tot D9107, zijn de details over fundering onduidelijk. Het is niet duidelijk of de fundering wel of niet op de erfgrans wordt aangebracht. Aansluiting van stucwerk en steenstrips is niet aangegeven waardoor de isolatie onbeschermd is in de buitengevels.

Standpunt gemeente zienswijze 20.11:

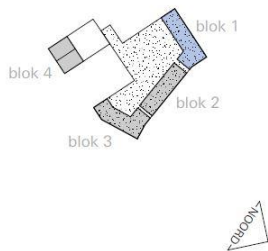
Op basis van de tekeningen bij de omgevingsvergunning wordt er geen fundering op of met overschrijding van de erfgrans aangebracht. Het plan is getoetst aan de eisen ingevolge het Bouwbesluit 2012 en voldoet hieraan. Aanvullende eisen mogen in het kader van de omgevingsvergunning niet worden opgelegd. Verder kan nog worden opgemerkt dat voor een aanvraag van een omgevingsvergunning landelijke regels gelden. Deze staan in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarin staan ook de indieningsvereisten. De aanvraag van de betreffende omgevingsvergunning voldoet aan deze regeling. Bij deze zienswijze is van belang dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat, als de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijna tegen de erfgrans aan te bouwen. Er geldt namelijk geen minimale afstand voor het bouwen tegen de erfgrans. De mogelijkheid om tegen de erfgrans aan te bouwen in het bestemmingsplan is bovendien niet aan te merken als evidente hinder als bedoeld in artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek.

Zienswijze 20.12: Overstekende dakgoten

De dakgoten steken 30 cm over de gevels. Is dat buiten de perceelsgrens of daarbinnen bij openbaar gebied en belendende percelen?

Standpunt gemeente zienswijze 20.12:

Bij blok 2 en 3, op ongeveer 6 meter hoogte, bevindt zich een dakrand en -goot die de plangrens ongeveer 30 cm overschrijdt boven gemeente eigendom. Bij blok 1, op ongeveer 6 meter hoogte, bevindt zich een dakrand en -goot die de kadastrale grens ongeveer 30 cm overschrijdt boven gemeente eigendom. Het betreft dus overschrijdingen op gemeente eigendom en in openbaar gebied.



Afbeelding bouwblokken bouwplan

Zienswijze 20.13: Detaillering dakgoten

De detaillering van de dakgoten wordt aan derden, niet bekenden, overgelaten. Daardoor is er kans van aantasting van het houtwerk bij overloop van de goten.

Standpunt gemeente zienswijze 20.13:

Het plan is getoetst aan de eisen ingevolge het Bouwbesluit 2012 en voldoet hieraan. Aanvullende eisen mogen in het kader van de omgevingsvergunning niet worden opgelegd.

Zienswijze 20.14: Geen hoekoplossing van de steenstrips aan de buitengevel

Er is geen hoekoplossing van de steenstrips aan de buitengevel, dit is tegenstrijdig met de materiaalomschrijving (horizontaal aangegeven terwijl in de visualisatie ze verticaal zijn aangegeven).

Standpunt gemeente zienswijze 20.14:

Het plan is getoetst aan de eisen ingevolge het Bouwbesluit 2012 en voldoet hieraan. Aanvullende eisen mogen in het kader van de omgevingsvergunning niet worden opgelegd.

Zienswijze 20.15:

Er zijn valramen getekend in bouwblok 3 die niet naar binnen kunnen openklappen omdat ze dan tegen elkaar aanstoten.

Standpunt gemeente zienswijze 20.15:

Deze ramen zijn begrensd waardoor deze niet tegen elkaar aan kunnen stoten. Dit is vermeld in de notitie gelijkwaardigheid, d.d. 13-11-2019.

Zienswijze 20.16:

In de Checklist veilig onderhoud van het gebouw is onjuiste informatie vermeld ten aanzien van het onderhoud van hellende daken. Buiten beschouwing is gebleven dat er glasdaken zijn, terwijl deze er wel zijn. De beheerskosten zijn heel hoog omdat er alleen met hoogwerkers bij deze daken gekomen kan worden. Bijgevoegde tekening is niet in overeenstemming met ingevulde formulier (waardoor de glazen daken niet zichtbaar zijn).

Standpunt gemeente zienswijze 20.16:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt bij zienswijze 20.15.

Zienswijze 20.17:

Document rookmelders 478001 a t/m e voor blokken 1 tot en met 4: parkeergebouw heeft geen rookmelders en geen brandslanghaspels en er is geen vloeistofdichte bestrating, kans op vervuiling van ondergrond.

Standpunt gemeente zienswijze 20.17:

Voor een overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen die zich niet hoger dan 1,5 m boven het maaiveld bevindt, geldt volgens artikel 6.20, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 dat een brandmeldinstallatie verplicht is indien de gebruiksoppervlakte groter dan 1.000 m² is. Hier betreft het een oppervlak van minder dan 400 m².

Een parkeeroverkapping is veelal onverwarmd. Hierdoor is er kans op bevrozing van de waterleiding slanghaspels. Dit is met thermolint te ondervangen. Dit is een verwarmingslint die de leiding verwarmt tot ca. 10 graden. Maar veelal wordt als gelijkwaardigheid voldoende handblusmiddelen geaccepteerd. Wanneer een bedrijf (op basis van het Activiteitenbesluit) bodembedreigende activiteiten uitvoert, kan een vloeistofdichte vloer vereist zijn. Hiervan is geen sprake.

Zienswijze 20.18:

Op de omgevingsgunning staat dat het een reguliere procedure is terwijl het een gecoördineerde procedure betreft plus slechts 1 kadastraal perceel nummer terwijl het er 3 zijn.

Standpunt gemeente zienswijze 20.18:

Na ontvangst van de aanvraag is een verzoek om aanvulling gericht aan aanvrager. Hierin is verzocht om aanvulling van de aanvraag. Een reguliere aanvraag voor de activiteit mag immers tevens worden aangemerkt als een verzoek tot afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Aanvrager heeft conform "Coördinatieregeling Eindhoven 2019" schriftelijk verzoek om toepassing van de coördinatieregeling. In de aanvraag zijn de juiste kadastrale percelen genoemd waarop de aanvraag betrekking heeft. De situatietekening geeft ook een helder beeld van het onderhavige plangebied.

Zienswijze 20.19:

Het stempel geeft aan 'vergunning verleend' maar in het formulier staat dat de aanvraag in behandeling is.

Standpunt gemeente zienswijze 20.19:

Het ontwerp dat ter inzage is gelegd is inderdaad gestempeld met de tekst "ontwerpbeschikking verleend". Dit is correct. Het ter inzage leggen van de ontwerpbeschikking betekent in dit geval immers dat we voornemens zijn medewerking te verlenen aan de onderhavige aanvraag. De definitieve omgevingsvergunning zal pas worden verleend na afloop van de te volgen procedures.

Zienswijze 20.20:

Documentnummer 1569408626995: de conclusie is onjuist omdat wordt gesproken over 2 lagen met kap omdat het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' dit toelaat terwijl de vergunning 3 volwaardige bouwlagen toestaat die de hoogtenorm van 10 meter overschrijden.

Standpunt gemeente zienswijze 20.20:

Tegelijkertijd met de ontwerp-omgevingsvergunning onderdeel Bouwen is het ontwerpbestemmingsplan "I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)" ter inzage gelegd. Het onderhavige plan is hiermee in overeenstemming.

Zienswijze 20.21:

Tekening NL-IMRO 0772.90335-0201 plangebied is tegenstrijdig met het plangebied uit de oorspronkelijke selectieprocedure. Omwonenden zijn niet betrokken bij de aanpassing van de grenzen van het eerdere plangebied en de eerdere informatie.

Standpunt gemeente zienswijze 20.21:

Het is vaste jurisprudentie dat de gemeenteraad beleidsruimte toekomt bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan, mits de begrenzing niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Verder heeft er voor deze planontwikkeling samenspraak plaatsgevonden zoals omschreven in hoofdstuk 9.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens dit proces van samenspraak zijn ook eventuele vragen over de grenzen van het plangebied beantwoord.

Zienswijze 20.22:

In de bijeenkomst van 4 september 2018 zijn ramen in de zijgevels grenzend aan Draaiboomstraat 61 en Hubertastraat 1a aangegeven. Daaruit is afgeleid dat er minimaal 2 meter afstand is t.o.v. de erfgrens. Hierdoor zijn omwonenden misleid. Op 4 februari 2019 bleek dat deze gevels volledig dicht waren en in de erfgrens gesitueerd en boven de 10 meter uitkwamen.

Standpunt gemeente zienswijze 20.22:

Tijdens het proces van samenspraak en in aanloop naar de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn er inderdaad aspecten van de ontwikkeling gewijzigd. Deze wijzigingen zijn betrokken in de belangenafweging zoals die is vermeld in hoofdstuk 2 van deze nota en in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 20.23:

Er is in de bebouwing tussen Draaiboomstraat 53 en 59 geen rekening gehouden met de rookkanalen van de belendende woningen. Daardoor moeten de rookkanalen van Draaiboomstraat 53 en 59 omhoog gebracht worden naar nokhoogte. Reken op planschade. Er is geen rekening gehouden met de steunberen.

Standpunt gemeente zienswijze 20.23:

Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat, als de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijna tegen de erfgrens van het aangrenzende perceel te bouwen. Er geldt namelijk geen minimale afstand voor het bouwen tegen de erfgrens. Voor zover de rookkanalen van de belendende woningen omhoog gebracht moeten worden vanwege de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan is dit niet aan te merken als evidente hinder als bedoeld in artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek. Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van privaatrechtelijke belemmeringen wordt verwezen naar paragraaf 2.7 van deze nota.

Ingeval reclamanten van mening zijn dat vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van een onroerende zaak kan eventueel een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Het indienen van een dergelijke aanvraag is mogelijk als het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is. Zo'n aanvraag wordt in een aparte procedure afgehandeld.

Zienswijze 20.24:

In het visualisatieplan 1891 zijn de sedumdaken niet zichtbaar. De visualisaties komen niet overeen met de verbeelding. Zonnestand is misleidend en de bestaande groenvoorziening is weggelaten.

Standpunt gemeente zienswijze 20.24:

Op de tekening op pagina 8 van het visualisatieplan 1892 ("CPO Philipsdorp, Visualisatie Definitief Ontwerp, 68, november september 2019") is op 2 plekken een sedumdak weergegeven (in totaal 14 m²). Er is een sedumdak bij de rechterwoning van blok 4 (woning boven parkeervoorziening) ingetekend. Daarnaast wordt een sedumdak gerealiseerd bij woning 5 in blok 2 (ongeveer in het midden van dit blok op de eerste verdieping).

De ontwerp-omgevingsvergunning past in (de verbeelding van) het ontwerp-bestemmingsplan "I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)". Dat er bepaalde aspecten niet zijn weergegeven in de betreffende visualisatie, wat daar ook van zij, maakt niet dat deze tekeningen niet voldoen aan de eisen die de wet- en regelgeving daaraan stelt. Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van bezonning wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van deze nota.

Zienswijze 20.25:

Document D14, memo 01: de aansluiting HWA op gemeenteriool ligt onder niveau van het gemeenteriool. Er moet een pomp in en er wordt onevenredig veel PVC als afvoerleiding gebruikt, niet duurzaam.

Standpunt gemeente zienswijze 20.25:

Dit is niet het geval. HWA van de ontwikkeling ter plaatse van de aansluiting met openbaar gebied heeft een BOB (binnen onderkant buis) van 16.77 m+NAP. Het HWA riool in openbaar gebied heeft een BOB van 16.25 – 15.90 m+NAP en ligt dus lager. Het is niet nodig om een pomp te plaatsen. De HWA afvoerleiding naar het HWA riool ligt hoger en kan dus vrij afstromen. Er wordt afgeweken van de standaard 125 mm diameter (men kiest voor 160 mm) om extreme neerslag te kunnen afvoeren. Een kleinere buis kan mogelijk leiden tot wateroverlast.

Zienswijze 20.26:

In de tekening wordt het hoogteverschil van het terrein niet aangegeven. Hoe wordt dit hoogteverschil opgelost (niet aangegeven op tekening). E.e.a. loopt 50 cm af richting Langdonkenstraat vanaf Draaiboomstraat 55-57.

Standpunt gemeente zienswijze 20.26:

Het huidige hoogteverschil van het terrein wordt aangegeven met lichtgrijze getallen op tekening 19339.1 AOT01. De ontwikkelende partij zal goed profileren zodat de achterzijde van de percelen afwateren op de wadi. De opmerking ten aanzien van het aflopen van het terrein leggen we terzijde omdat deze ontwikkeling daarop geen invloed uitoefent.

Zienswijze 20.27:

Aansluiting HWA op gemeenteriool loopt onder erfafscheiding Hubertastraat 1a.

Standpunt gemeente zienswijze 20.27:

Op basis van onze kadastrale gegevens is deze bewering niet correct.

Zienswijze 20.28:

CPE 1901 Brandveiligheid omgevingsvergunning, geen brandoverslag aangegeven naar de belendende percelen alleen naar de woningen binnen het plangebied.

Standpunt gemeente zienswijze 20.28:

Brandoverslag wordt bepaald onderling tussen compartimenten. Voor liggend op een ander perceel geldt spiegelsymmetrie tot erfgrans, hart openbare weg/water/groen. Oftewel de rekenafstand is 2 x de afstand tot de erfgrans. Hier liggen de woningen overwegend rondom vrij behalve bij de parkeervoorziening. Op tekening D9004, d.d. 10-10-2019, behorende bij het Brandveiligheidsconcept ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning documentnr. CPE1901R001, d.d. 22-10-2019 van ZRI staat aangegeven dat een groot deel van de parkeervoorziening brandwerend is uitgevoerd, ook het dak, om brandoverslag naar de erfgrans te voorkomen.

Zienswijze 20.29:

De wanden van parkeervoorziening (buiten de wanden aan de zijde van Draaiboomstraat 53 en 59) hebben verder geen brandscheidende wandinrichting. Er is niet aangegeven welke brandwerende materialen worden toegepast.

Standpunt gemeente zienswijze 20.29:

De aangegeven "weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag" (wbdb) op tekening wordt getoetst. Zo is hier ook aangegeven dat de parkeervoorziening wanden heeft met een wbdb van 30 dan wel 60 minuten. Daarmee voldoet men aan het Bouwbesluit en verlenen we de vergunning. In de praktijk wordt gecontroleerd door toezicht of de opbouw ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd conform de aangegeven wbdb.

Zienswijze 20.30:

Vluchtroutes bij brand vanuit de parkeervoorziening gaan alleen via blok 2 terwijl Draaiboomstraat 59 en 61 niet opgenomen zijn in het vluchtplan. Brandweer/veiligheidsplan lijkt eerder te zijn opgesteld dan vergunningsdocument, de vluchtgang is daardoor onlogisch geworden.

Standpunt gemeente zienswijze 20.30:

Op tekening D9004, d.d. 10-10-2019, behorende bij het Brandveiligheidsconcept ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning documentnr. CPE1901R001, d.d. 22-10-2019 van ZRI staat aangegeven dat ontvluchting vanuit de parkeervoorziening via de trap aan de achterzijde geschied. Dit bij een maximale loopafstand van 30 meter. Dus dit voldoet. Een tweede vluchtroute kan niet worden afgedwongen op basis van de huidige wet- en regelgeving.

Zienswijze 20.31:

1892D9001 – D9004 tekeningen zijn onzorgvuldig, noordpijl is verschillend aangegeven op de tekening, doorsneden komen niet overeen met de gevelaanzichten. Twee parkeerplaatsen in de tekeningen voldoen niet aan de NEN-norm vanwege de afmetingen.

Standpunt gemeente zienswijze 20.31. a:

De twee parkeerplaatsen die reclamanten bedoelen zijn opgenomen in het oorspronkelijk ingediende plan. Na advies van afdeling verkeer is geadviseerd om deze 2 parkeerplaatsen te laten vervallen voor de functionaliteit van het parkeerterrein. Hiermee voldoet men overigens nog steeds aan de geldende parkeernormen. In de vergunningverlening is een aangepaste situatie opgenomen.

Zienswijze 20.32:

Archeologie: kansen blijven liggen voor de gevonden resten van de romeinse nederzetting.

Standpunt gemeente zienswijze 20.32:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 1.4 in deze nota.

Zienswijze 20.33:

Geluid: wel galm gemeten in de trappenhuizen maar niet gemeten is de geluidsbelasting van de parkeervoorziening met terras als klankschaal.

Standpunt gemeente zienswijze 20.33:

Indien deze zienswijze betrekking heeft op het geluid van de parkeervoorziening en de geluidafstraling die dit via het dakterras heeft kan het volgende worden gesteld. Dit kan worden berekend maar gelet op het aantal parkeerplaatsen, het aantal te verwachten rijbewegingen, de beperkte duur van de rijbeweging in de parkeervoorziening en het bronvermogen van personenauto's zal het gemiddelde geluidniveau over de dag-, avond- en nachtperiode laag zijn in de parkeervoorziening. De aanwezige dak- en wandconstructie heeft daarbij een geluid isolerende werking. Hierdoor zal het parkeren van auto's in de parkeervoorziening geen hinder en overlast tot gevolg hebben. Een berekening heeft hierom geen toegevoegde waarde. Aanvullend wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 7.5 in deze nota.

Zienswijze 20.34

Geen plan ingediend hoe omgegaan wordt met het recht van overpad tijdens de bouwfase.

Standpunt gemeente zienswijze 20.34:

Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van privaatrechtelijke belemmeringen c.q. recht van overpad wordt verwezen naar paragraaf 2.7 van deze nota. Vanwege dit gemeentelijk standpunt hoeft er geen plan te zijn over de omgang met recht van overpad tijdens de bouwfase.

Zienswijze 20.35:

Geen onderzoek naar de belevingswaarde aan de binnenzijde van de woningen (commissie ruimtelijke kwaliteit), voorbeeld is dat de autolampen inschijnen op 90 cm in de slaapkamer.

Standpunt gemeente zienswijze 20.35:

De ontwerp-omgevingsvergunning is getoetst aan de relevante wet- en regelgeving en voldoet daaraan. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Tussen de parkeervoorziening en de aangrenzende woningen wordt een erfafscheiding/tuinmuur gerealiseerd van 2 meter hoog. Hierdoor zal er niet tot nauwelijks hinder zijn van autolampen die in de aangrenzende woningen schijnen.

Zienswijze 20.36:

Relatie inrichting eigen terrein en openbare ruimte direct omgeving is onvoldoende aan de orde geweest bij CRK, omwonenden zijn niet betrokken

Standpunt gemeente zienswijze 20.36:

Het plan is besproken in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en deze commissie heeft hierop positief gereageerd. De commissie beoordeelt een plan integraal. Het gaat hierbij om de stedenbouwkundige context, cultuurhistorie, architectonische verschijningsvorm en de inrichting van de (openbare) ruimte. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit is een onafhankelijke commissie en adviseert het college van burgemeester en wethouders. Inspraak en overleg met bewoners gaat niet via deze commissie.

Zienswijze 20.37:

Gemeente neemt geen verantwoordelijkheid met betrekking tot de bouwactiviteiten in relatie tot overlast, trillingen en door dit plan is er kans op planschade.

Standpunt gemeente zienswijze 20.37:

In afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen over het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Een bouwer moet zich aan deze regels houden. Voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van planschade wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt bij zienswijze 20.23.

Zienswijze 20.38:

De gemeente heeft toegezegd dat er een samenspraaksessie zou komen voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat deze niet heeft plaatsgevonden moet de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden opgeschort.

Standpunt gemeente zienswijze 20.37:

Er heeft samenspraak plaatsgevonden zoals is vermeld in hoofdstuk 9.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens dit proces van samenspraak zijn verschillende informatiebijeenkomsten voor omwonenden geweest. Bovendien is in het begin (26 november 2019) van de tervisielegging van het

ontwerpbestemmingsplan nogmaals een toelichting gegeven op voorliggende ontwikkeling aan omwonenden. Er is geen wet- of regelgeving op basis waarvan het ontwerpbestemmingsplan niet voor zienswijze ter visie kon worden gelegd.

Zienswijze 20.39:

De bewoners van de woning aan de Draaiboomstraat 59 hebben geen mogelijkheid meer om gebruik te maken van hun achteruitgang.

Standpunt gemeente zienswijze 20.39:

Voor het gemeentelijk standpunt over deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 9.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 20.40:

Reclamanten sluiten zich aan bij de argumenten van de buurman op Draaiboomstraat 53 voor wat betreft de parkeergarage.

Standpunt gemeente zienswijze 20.40:

Voor het gemeentelijk standpunt over deze zienswijze wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij zienswijze 2.

Zienswijze 20.41:

Reclamanten sluiten zich aan bij de argumenten van de bewoners van de Draaiboomstraat 61, 53, 51 en 49 en Hubertastraat 1a.

Standpunt gemeente zienswijze 20.41:

Voor het gemeentelijk standpunt over deze zienswijze wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij de zienswijzen 2, 4, 5, 6,7 en 18.

Zienswijze 20.42:

Reclamanten zien het als een gemiste kans om het eerder gevolgte traject van de wijkvernieuwingscommissie niet voort te zetten bij de ontwikkeling van de rafelige rand.

Standpunt gemeente zienswijze 20.42:

Voor de overwegingen ten aanzien van de inpassing van deze nieuwe ontwikkeling in de omgeving wordt verwezen naar de paragrafen 2.2 en 2.3 van deze nota.

Conclusie gemeentelijk standpunt zienswijze 20:

Naar aanleiding van onderdeel 20.6 van deze zienswijze wordt de tekening "Rafelige rand Philipsdorp", d.d. 14-03-2019, documentcode: STPL20190003, die bij de ontwerp-omgevingsvergunning was gevoegd, gewijzigd. Voor wat betreft de omgevingsvergunning wordt de zienswijze op het hierboven genoemde onderdeel gegrond geacht. De overige onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht voor de omgevingsvergunning.

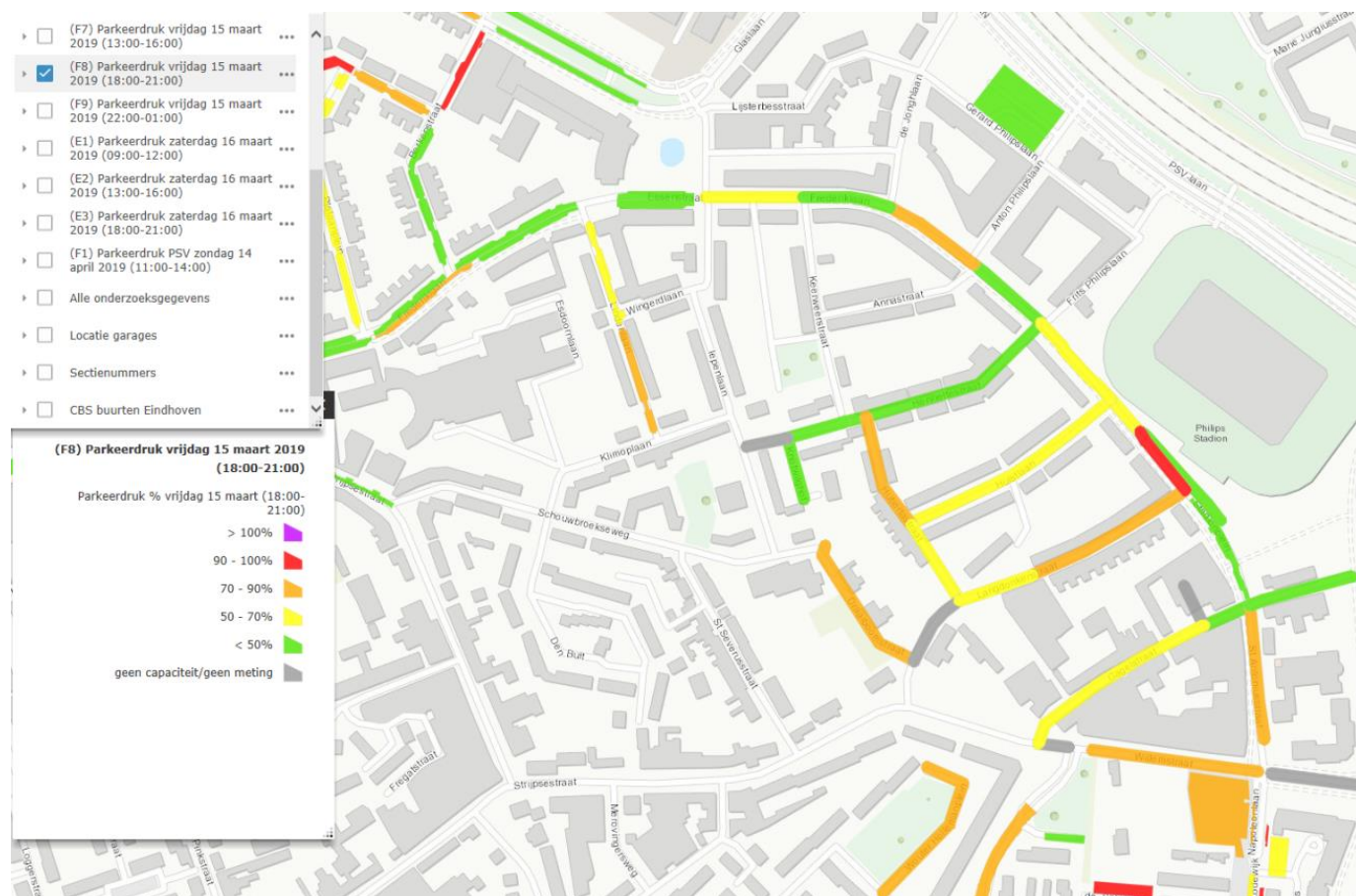
In de regels van het bestemmingsplan zijn aanvullende voorwaarden opgenomen over de inrichting van het dakterras op de parkeervoorziening gelet op onderdeel 20.1 van deze zienswijze. Dit betekent ook een wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit onderdeel van deze zienswijze wordt, gelet op het hierboven opgenomen gemeentelijk standpunt en de overwegingen daarover in hoofdstuk 2 van deze nota, gegrond geacht voor het bestemmingsplan. De overige onderdelen van deze zienswijze worden, gelet op bovenstaande motivering en het gemeentelijk standpunt in hoofdstuk 2 van deze nota, ongegrond geacht.

april 2020 Nota van zienswijzen - behorende bij het bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' en de
omgevingsvergunning voor 13 woningen met parkeervoorziening aan Draaiboomstraat/Langdonkenstraat,
zaaknummer V19/38023
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

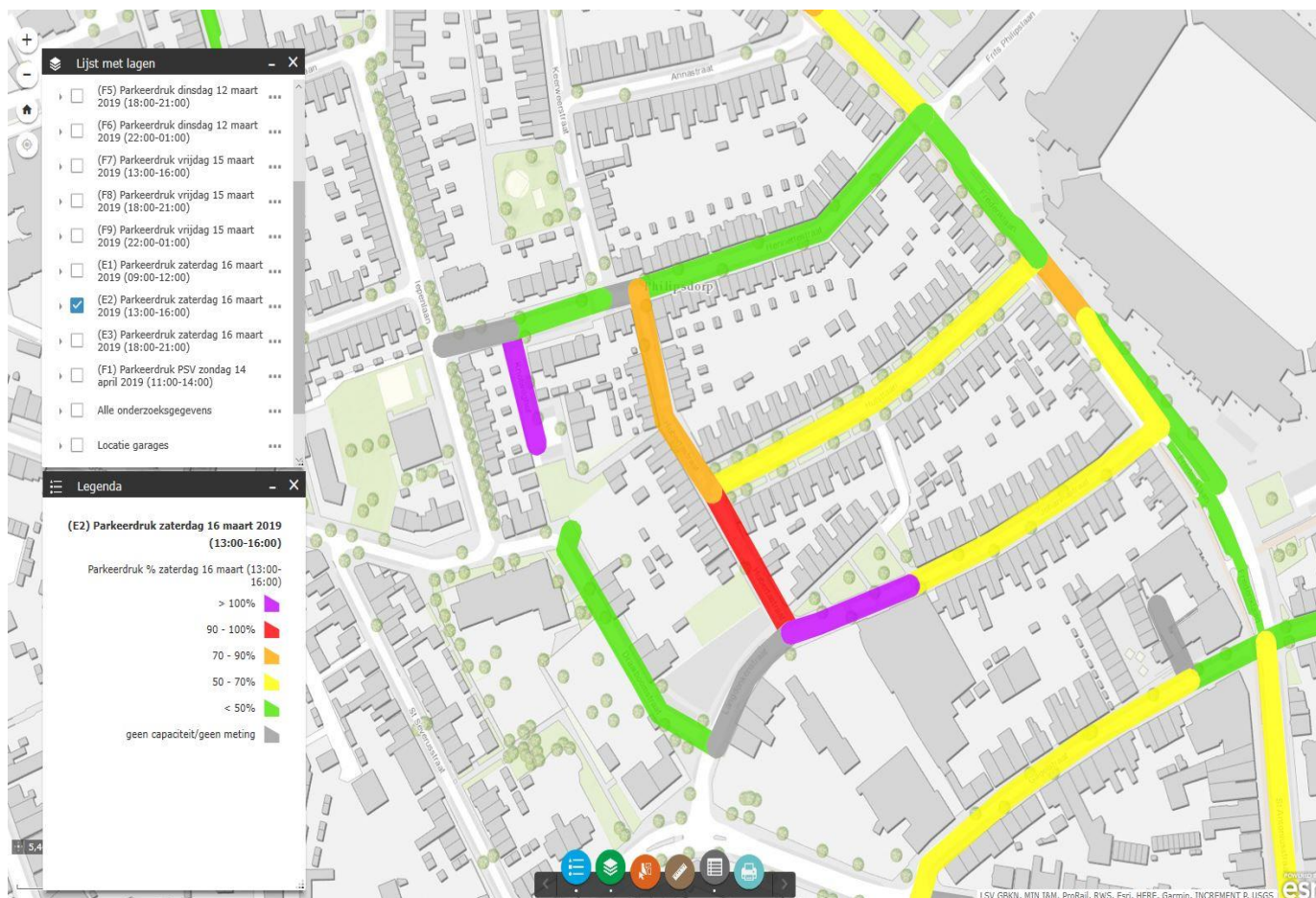
Bijlage 1

Parkeerdrukmetingen maart 2019

Parkeerdrukmeting vrijdag 15 maart 2019



Parkeerdrukmeting zaterdag 16 maart 2019



april 2020 Nota van zienswijzen - behorende bij het bestemmingsplan 'I Philipsdorp 2013 (Langdonkenstraat)' en de
omgevingsvergunning voor 13 woningen met parkeervoorziening aan Draaiboomstraat/Langdonkenstraat,
zaaknummer V19/38023
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

Bijlage 2

Bezonningsstudies

Aanvullende bezonningsstudie Draaiboomstraat 53

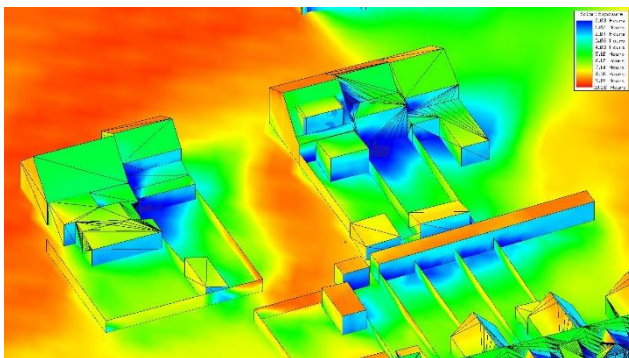
Voor de bezonning is gebruik gemaakt van een ingevlogen 3d model van de Eindhoven. Dit 3d model is geen exacte kopie van de werkelijkheid. De woning Draaiboomstraat 53 is gedetailleerder in beeld gebracht maar ook dit is geen exacte kopie. Voor de nieuw te realiseren bebouwing is gebruik gemaakt van een sketchup model van de architect. Met dit 3d model kan een indicatie gegeven worden over de bezonnings situatie van Draaiboom 53 in de huidige en toekomstige situatie.

Eerder is berekend dat op de voorgevel van de woning ongeveer 7 uur zonlicht valt op 19 februari. Bewoners van Draaiboomstraat 53 geeft aan dat daar geen verblijfsruimte/woonkamer is en deze ook niet in verbinding staat met zijn woonkamer aan de achterzijde. Als dit het geval is mag volgens het beleid deze uren niet meetellen in de berekening.

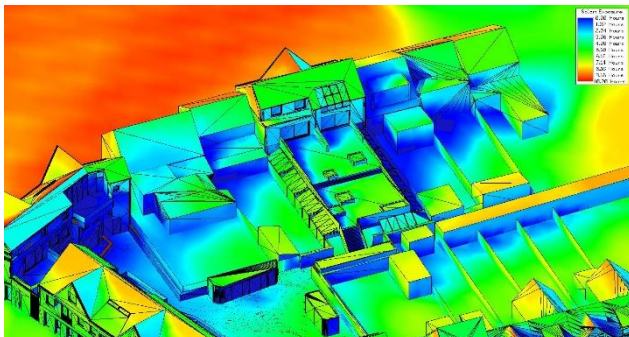
Bewoner geeft aan dat zijn leefruimte zich aan de achterzijde van de woning bevindt. In deze aanvullende bezonningsstudie is daar op gefocust.

Voor de berekening is gebruikt gemaakt van Microstation Connect, tool Solar Exposure Studie.

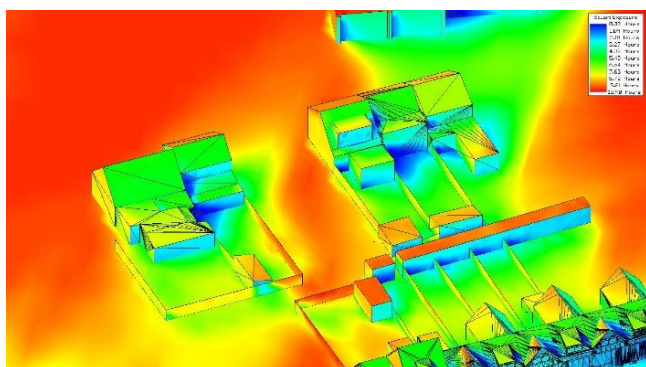
Bezonningsuren achterzijde woning op 19 februari 2020, huidige situatie



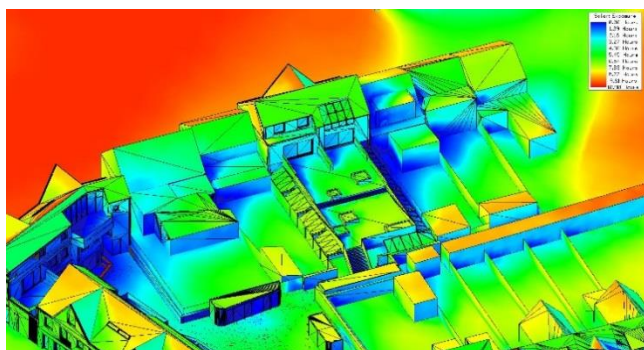
Bezonningsuren achterzijde woning op 19 februari 2020, toekomstige situatie



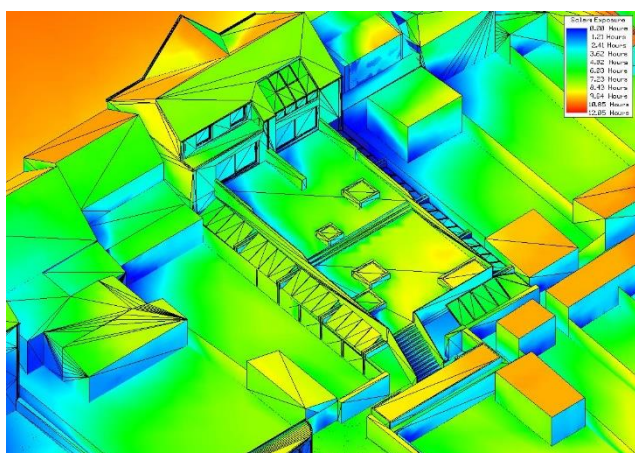
Bezonningsuren achterzijde woning op 4 maart februari 2020, huidige situatie



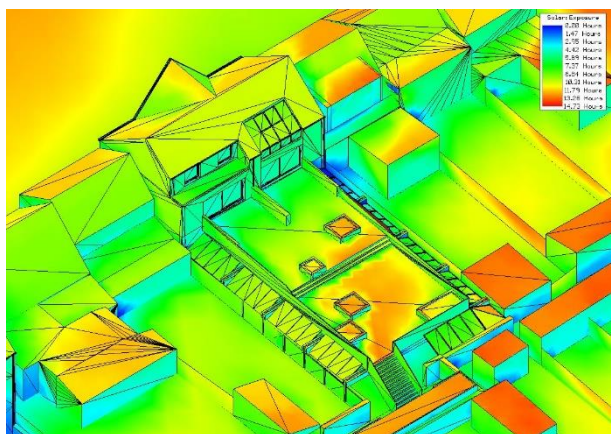
Bezonningsuren achterzijde woning op 4 maart februari 2020, toekomstige situatie



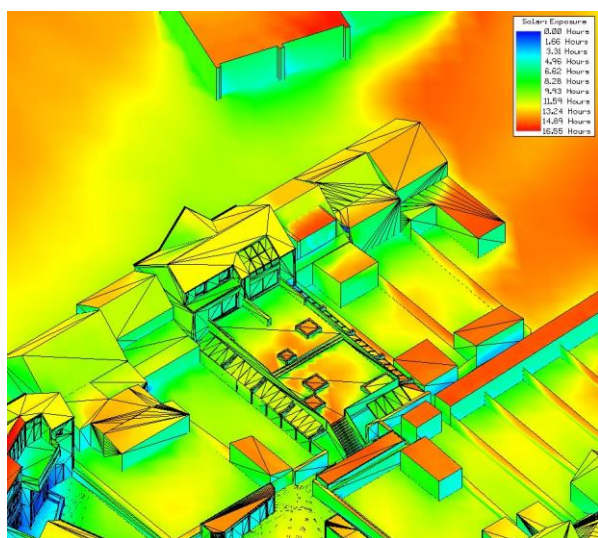
Bezonningsuren achterzijde woning 21 maart 2020, toekomstige situatie



Bezonningsuren achterzijde woning 1 mei 2020, toekomstige situatie



Bezonningsuren achterzijde woning 21 juni 2020, toekomstige situatie



JvB, 3 juni mei 2020

Beleid zonlicht in de tuin of op balkon (geen inpandig balkon of loggia)

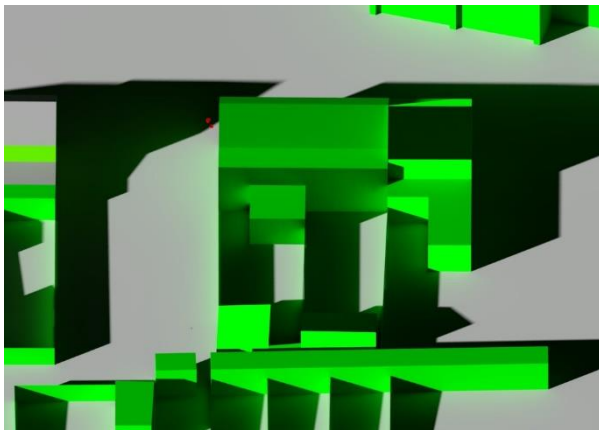
Zonlicht valt in de periode van 21 maart t/m 21 september minimaal 2 uur op enig punt in de achtertuin of op het balkon. Zonlicht in de tuin of balkon mag in de nieuwe situatie in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen ten opzichte van de bestaande situatie. Deze periode vloeit voort uit het gegeven dat buiten verblijven in tuin/balkon pas waarde krijgt wanneer de temperatuur het buiten verblijven aangenaam maakt.

Bomen/groen wordt niet meegerekend.

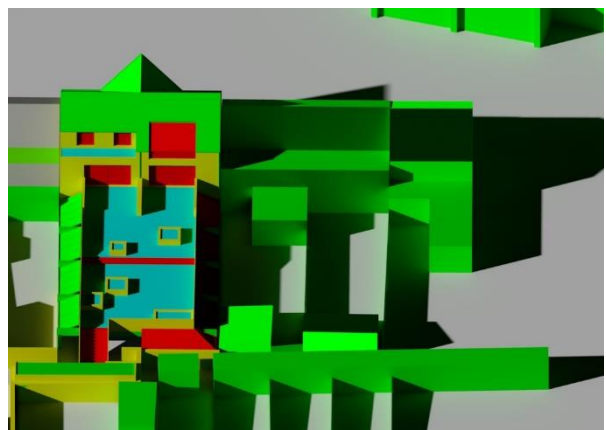
In de huidige situatie valt er in de periode 21 maart t/m 21 september minimaal 7,75 uur zonlicht op enig punt in de achtertuin van Draaiboomstraat 53. Op 21 maart valt het eerste zonlicht ongeveer om 8.45uur in de tuin van Draaiboomstraat 53. Het laatste zonlicht valt op 21 maart om 17.30uur in de achtertuin.

In de nieuwe situatie valt er in de periode 21 maart t/m 21 september minimaal 7 uur zonlicht op enig punt in de achtertuin van Draaiboomstraat 53. Op 21 maart valt het eerste zonlicht ongeveer om 9.30uur in de achtertuin van Draaiboomstraat 53. Het laatste zonlicht valt op 21 maart om 16.30uur in de achtertuin.

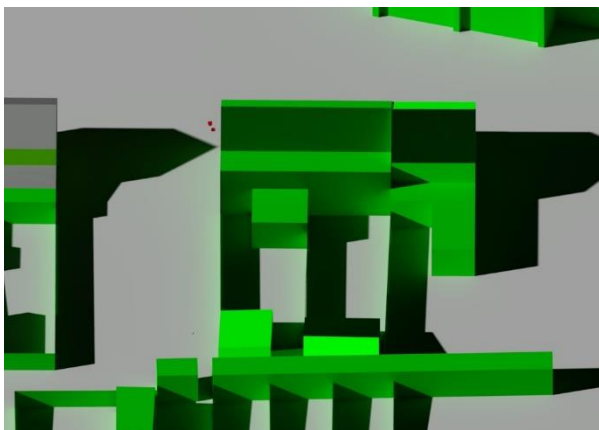
Dit betekent dat voldaan wordt aan het gemeentelijk bezonningsbeleid omdat het aantal uren zonlicht in de tuin niet met 50% afneemt.



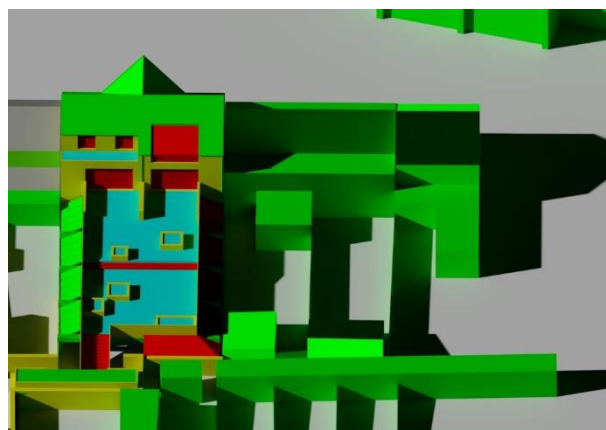
Huidige situatie 21 maart 8.45 uur



Toekomstige situatie 21 maart 9.30uur



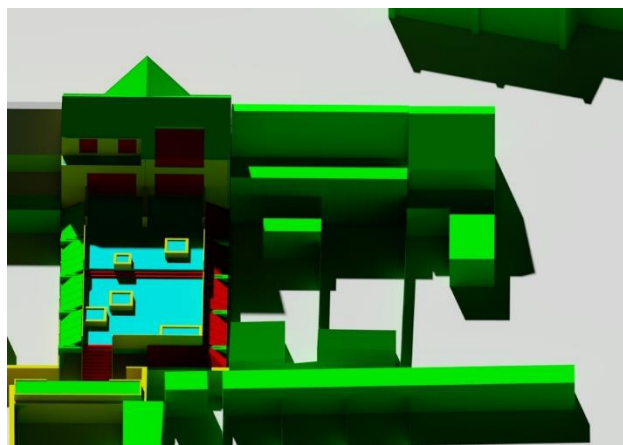
Huidige situatie 21 maart 10.00uur



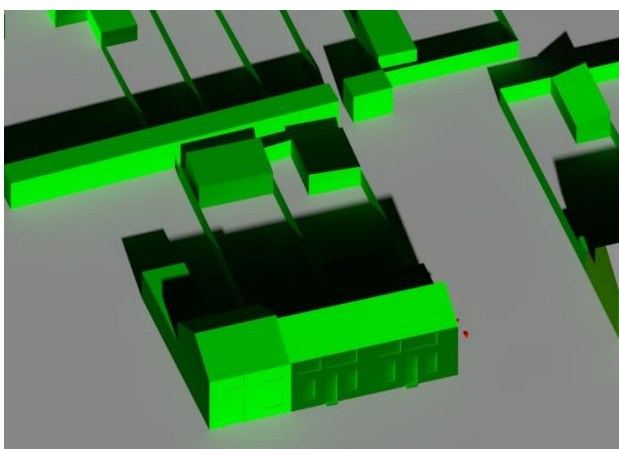
Toekomstige situatie 21 maart 10.00uur



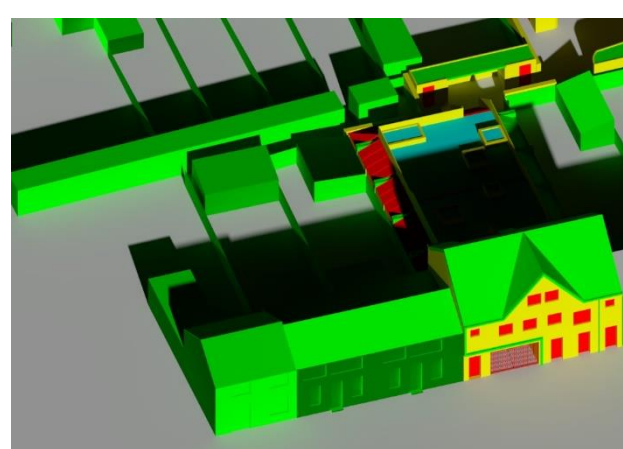
Huidige situatie 21 maart 15.00uur



Toekomstige Situatie 21 maart 15.00uur



Huidige situatie 21 maart 16.30uur



Toekomstige situatie 21 maart 16.30uur

Jvb, 27 februari 2020

Bijlage 2B Bezonningsstudie Draaiboomstraat 59

Beleid zonlicht in woning

In de periode van 19 februari t/m 21 oktober dient minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig te kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer.

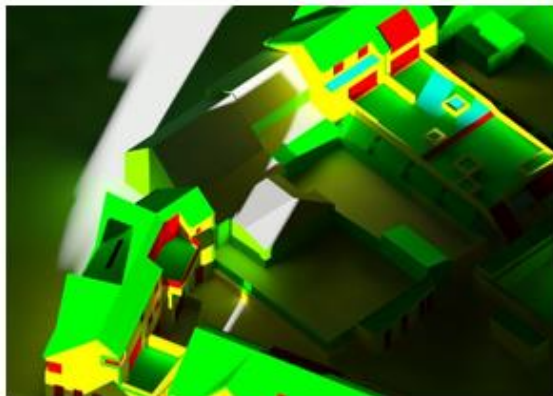
In geval van doorzonwoningen en/of hoekwoningen wordt het aantal uren zonlichtinval op voorgevel, achtergevel en zijgevel opgeteld.

Bomen/groen wordt niet meegerekend.

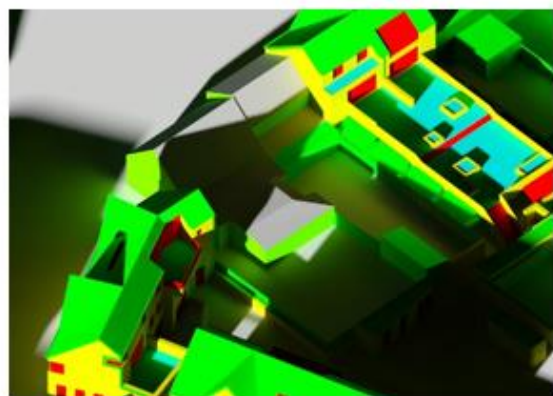
In de nieuwe situatie valt er in de periode van 19 februari t/m 21 oktober minimaal 7,5 uur zon op de voorgevel. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de zonlichtnormen.

Op de achtergevel valt op 19 februari geen zonlicht; In de huidige situatie valt er beperkt zonlicht op de achtergevel;

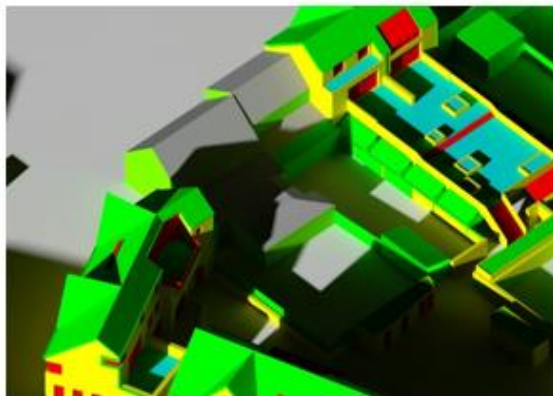
Op de voorgevel valt op 19 februari ongeveer 7,5 uur zonlicht.



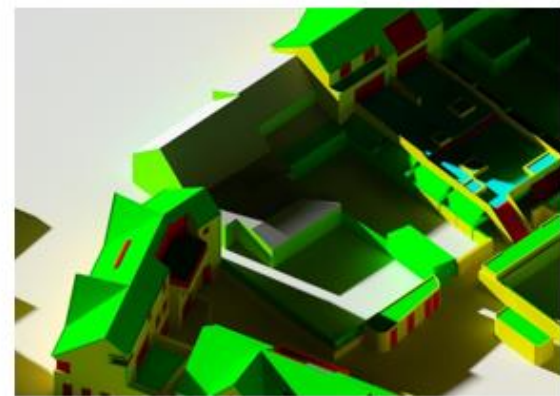
Toekomstige situatie 19 februari 9.00uur



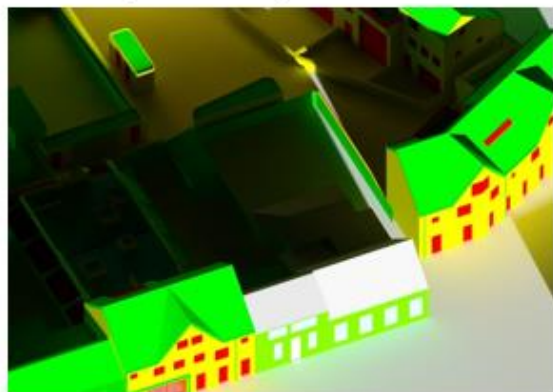
Toekomstige situatie 19 februari 9.30uur



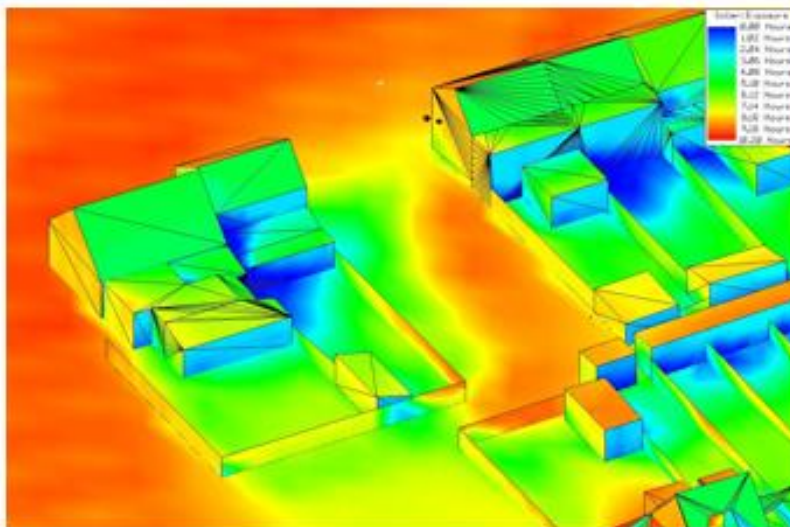
Toekomstige situatie 19 februari 10.15uur



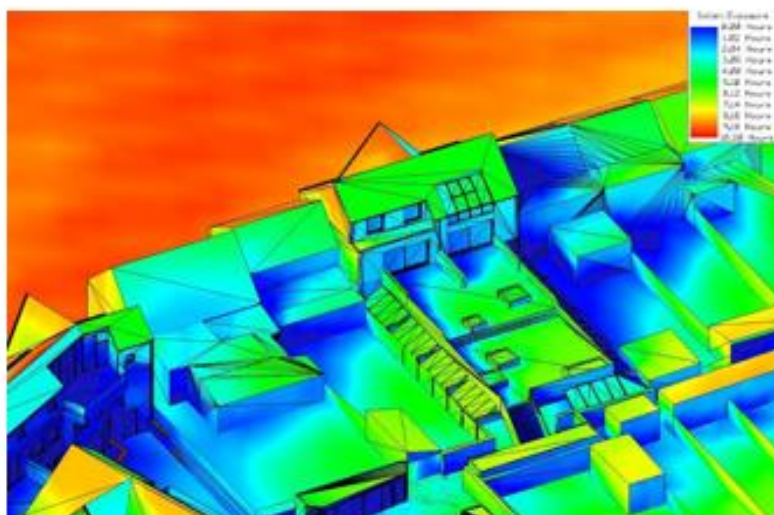
Toekomstige situatie 19 februari 15.30uur



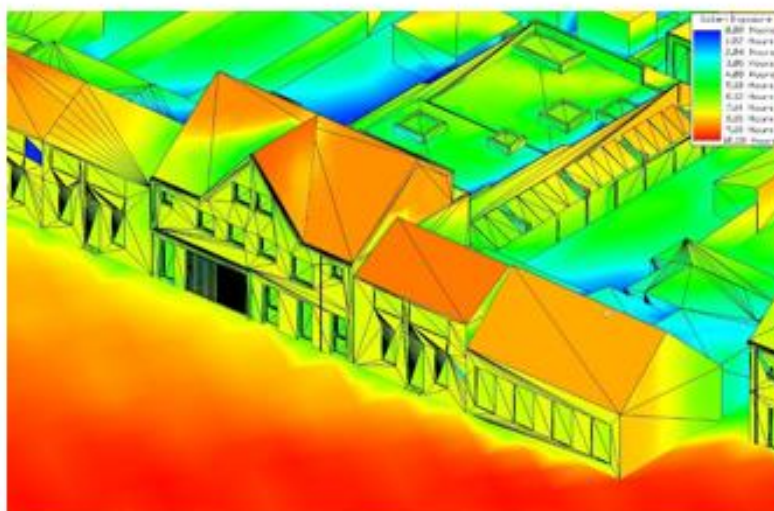
Toekomstige situatie 19 februari 17.00uur



Zonlicht op achtergevel, 19 februari gedurende de dag bestaande situatie



Zonlicht op achtergevel, 19 februari gedurende dag nieuwe situatie



Zonlicht op voorgevel, 19 februari gedurende dag nieuw situatie

Beleid zonlicht in de tuin of op balkon (geen inpandig balkon of loggia)

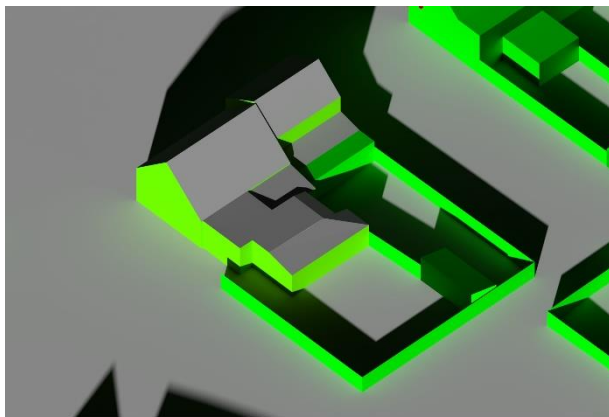
Zonlicht valt in de periode van 21 maart t/m 21 september minimaal 2 uur op enig punt in de achtertuin of op het balkon. Zonlicht in de tuin of balkon mag in de nieuwe situatie in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen ten opzichte van de bestaande situatie. Deze periode vloeit voort uit het gegeven dat buiten verblijven in tuin/balkon pas waarde krijgt wanneer de temperatuur het buiten verblijven aangenaam maakt.

Bomen/groen wordt niet meegerekend.

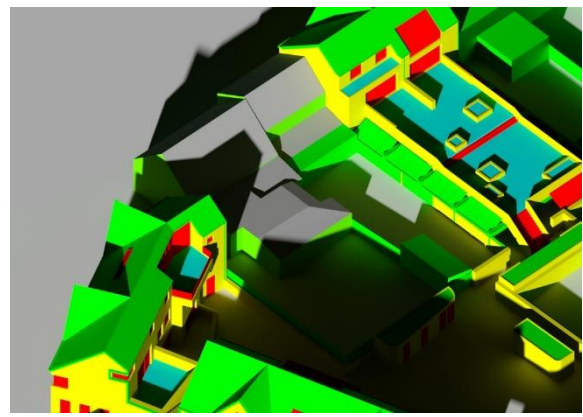
In de huidige situatie valt er in de periode 21 maart t/m 21 september minimaal 9 uur zonlicht op enig punt in de achtertuin van Draaiboomstraat 59. Op 21 maart valt het eerste zonlicht ongeveer om 8.30uur in de tuin van Draaiboomstraat 59. Het laatste zonlicht valt op 21 maart om 17.30uur in de achtertuin.

In de nieuwe situatie valt er in de periode 21 maart t/m 21 september minimaal 7,50 uur zonlicht op enig punt in de achtertuin van Draaiboomstraat 59. Op 21 maart valt het eerste zonlicht ongeveer om 8.45uur in de achtertuin van Draaiboomstraat 59. Het laatste zonlicht valt op 21 maart om 16.15uur in de achtertuin.

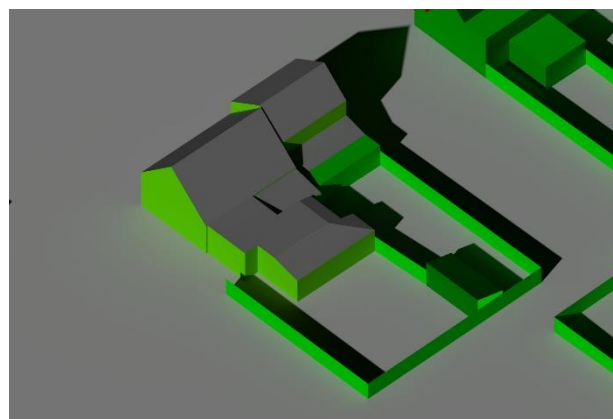
Dit betekent dat voldaan wordt aan het gemeentelijk bezonningsbeleid omdat het aantal uren zonlicht in de tuin niet met 50% afneemt.



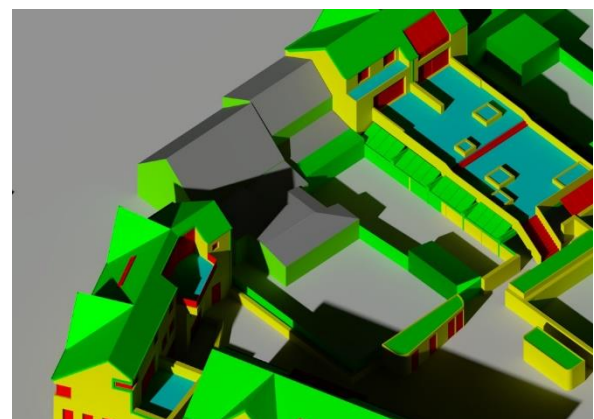
Huidige situatie 21 maart 8.30uur



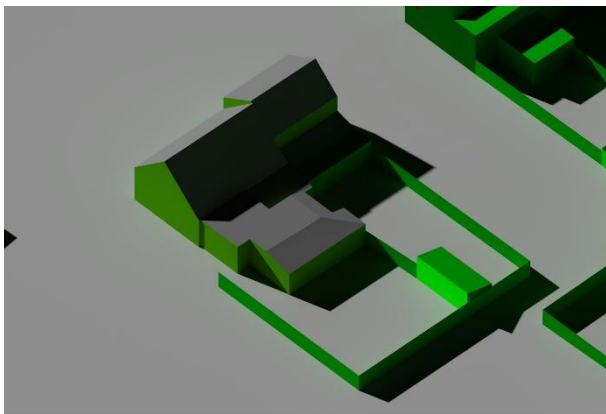
Toekomstige situatie 21 maart 8.45uur



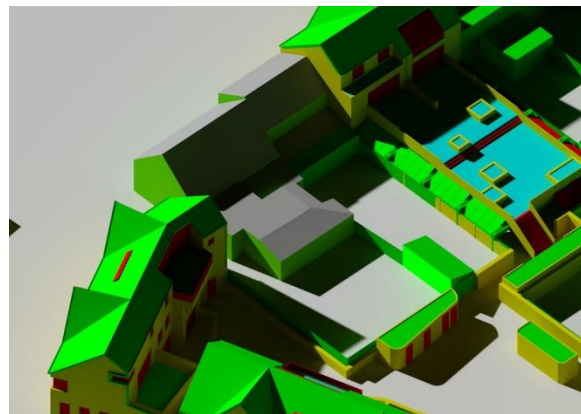
Huidige situatie 21 maart 10.00uur



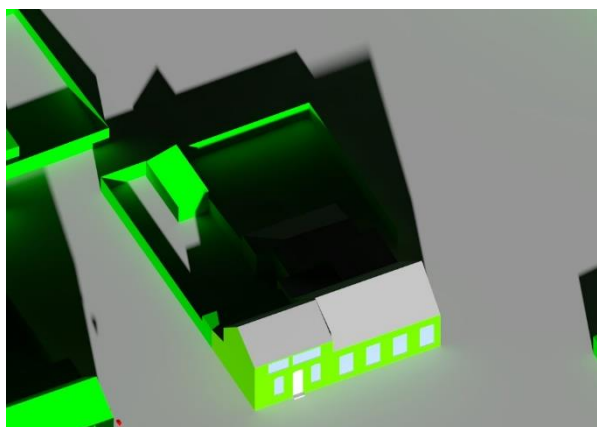
Toekomstige situatie 21 maart 10.00uur



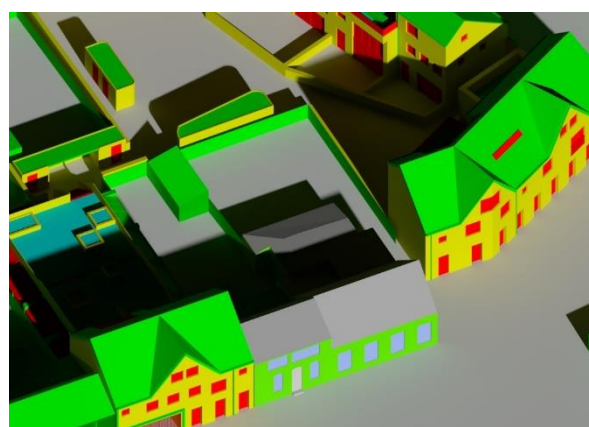
Huidige situatie 21 maart 15.00uur



Toekomstige Situatie 15.00uur



Huidige situatie 21 maart 17.30uur



Toekomstige situatie 16.15uur

JvB, 27 februari 2020

Bijlage 2C Bezonningsstudie Draaiboomstraat 61

Beleid zonlicht in woning

In de periode van 19 februari t/m 21 oktober dient minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig te kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer.

In geval van doorzonwoningen en/of hoekwoningen wordt het aantal uren zonlichtinval op voorgevel, achtergevel en zijgevel opgeteld.

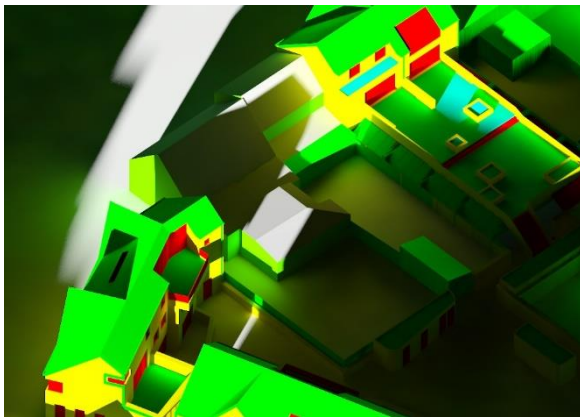
Bomen/groen wordt niet meegerekend.

In de nieuwe situatie valt er in de periode van 19 februari t/m 21 oktober valt er minimaal 7,5 uur zon op de voor-, zij- en achtergevel. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de zonlichtnormen.

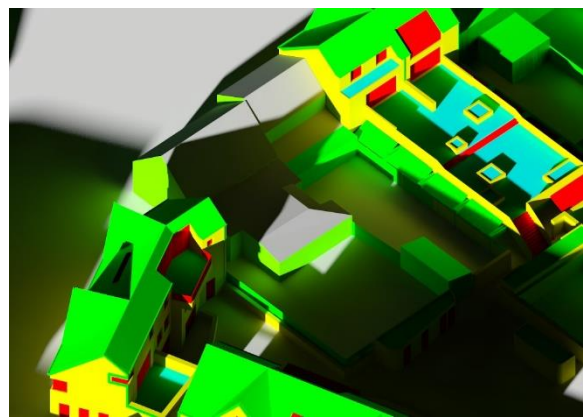
Op de achtergevel valt op 19 februari ongeveer 1 uur zonlicht;

Op de zijgevel valt op 19 februari ongeveer 7,5 uur zonlicht;

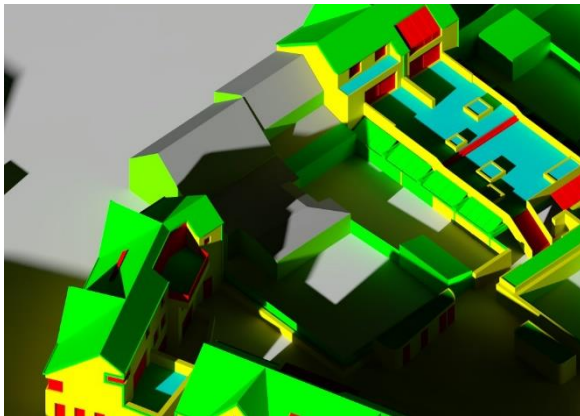
Op de voorgevel valt op 19 februari ongeveer 7,5 uur zonlicht.



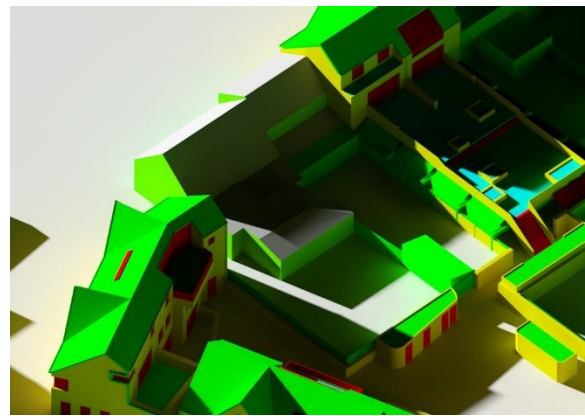
Toekomstige situatie 19 februari 9.00uur



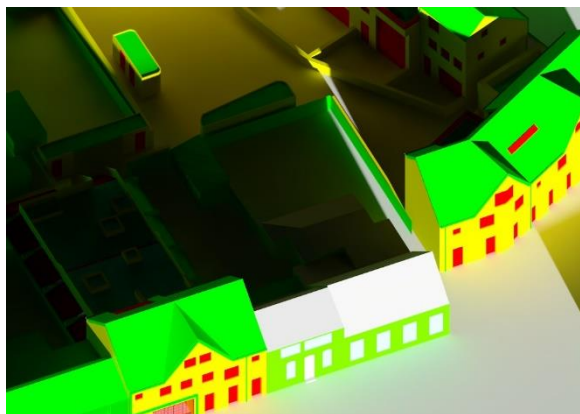
Toekomstige situatie 19 februari 9.30uur



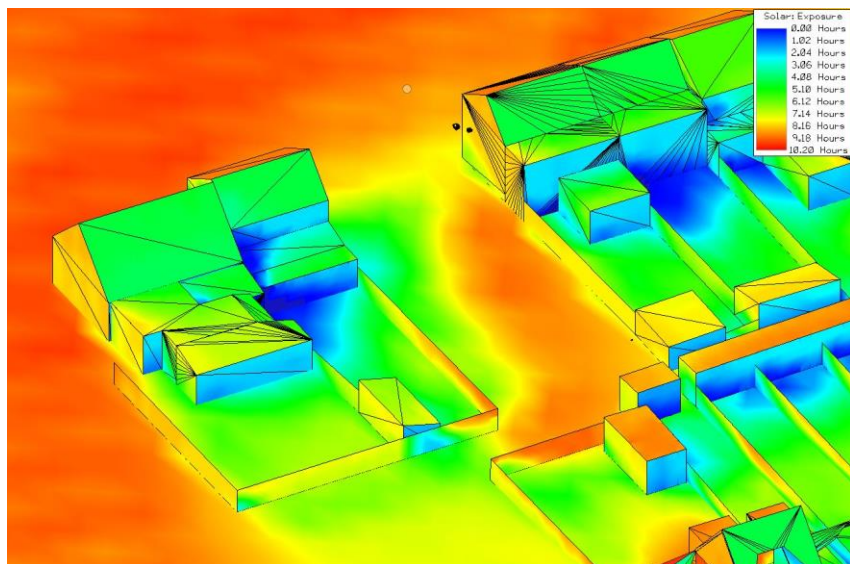
Toekomstige situatie 19 februari 10.15uur



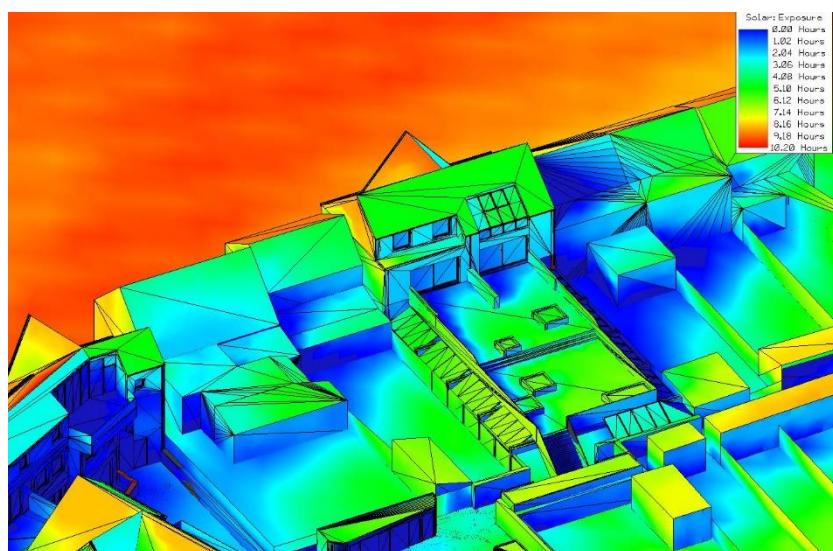
Toekomstige situatie 19 februari 15.30uur



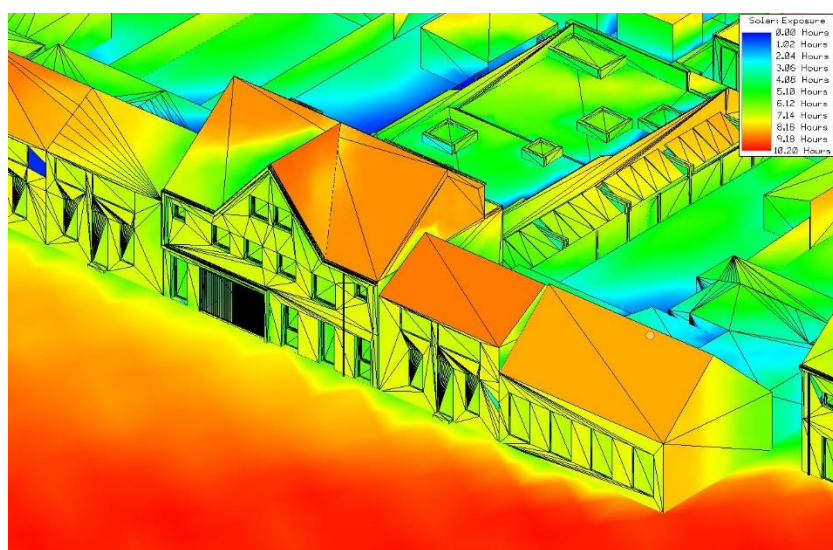
Toekomstige situatie 19 februari 17.00uur



Zonlicht op achtergevel, 19 februari gedurende de dag bestaande situatie



Zonlicht op achtergevel, 19 februari gedurende dag nieuwe situatie



Zonlicht op voorgevel, 19 februari gedurende dag nieuw situatie

Beleid zonlicht in de tuin of op balkon (geen inpandig balkon of loggia)

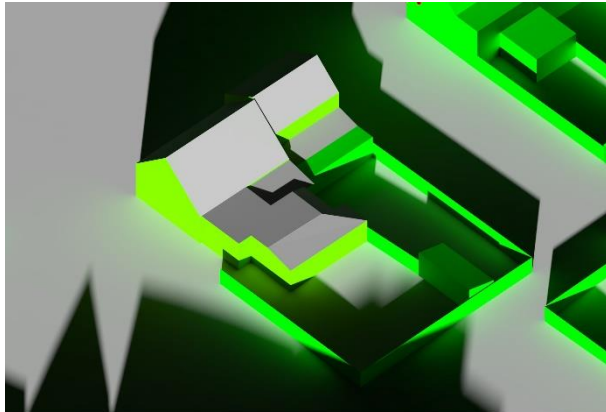
Zonlicht valt in de periode van 21 maart t/m 21 september minimaal 2 uur op enig punt in de achtertuin of op het balkon. Zonlicht in de tuin of balkon mag in de nieuwe situatie in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen ten opzichte van de bestaande situatie. Deze periode vloeit voort uit het gegeven dat buiten verblijven in tuin/balkon pas waarde krijgt wanneer de temperatuur het buiten verblijven aangenaam maakt.

Bomen/groen wordt niet meegerekend.

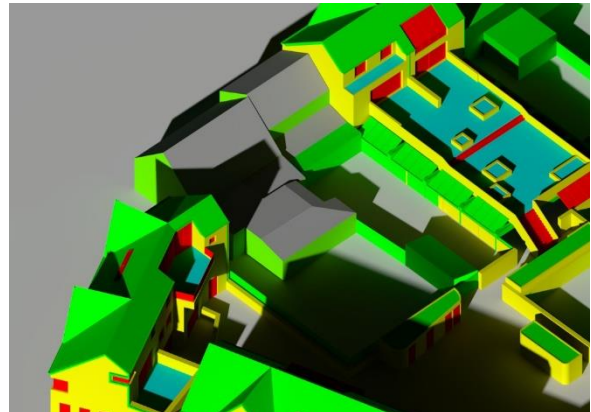
In de huidige situatie valt er in de periode 21 maart t/m 21 september minimaal 9 uur zonlicht op enig punt in de achtertuin van Draaiboomstraat 61. Op 21 maart valt het eerste zonlicht ongeveer om 8.00uur in de tuin van Draaiboomstraat 61. Het laatste zonlicht valt op 21 maart om 17.00uur in de tuin.

In de nieuwe situatie valt er in de periode 21 maart t/m 21 september minimaal 7,75 uur zonlicht op enig punt in de achtertuin van Draaiboomstraat 61. Op 21 maart valt het eerste zonlicht ongeveer om 9.15uur in de achtertuin van Draaiboomstraat 61. Het laatste zonlicht valt op 21 maart om 17.00uur in de achtertuin.

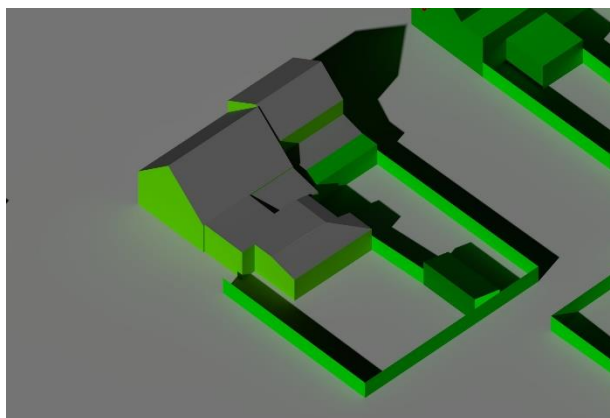
Dit betekent dat voldaan wordt aan het gemeentelijk bezonningsbeleid omdat het aantal uren zonlicht in de tuin niet met 50% afneemt.



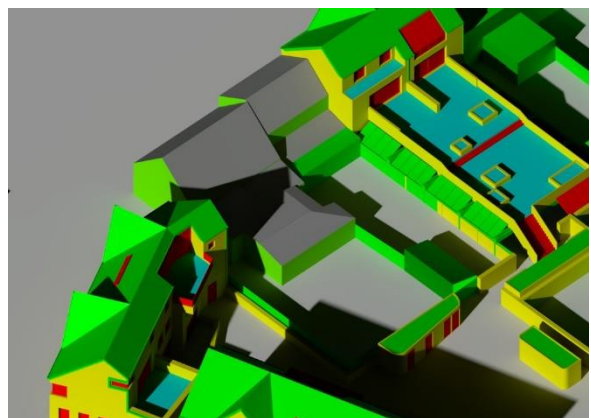
Huidige situatie 21 maart 8.00uur



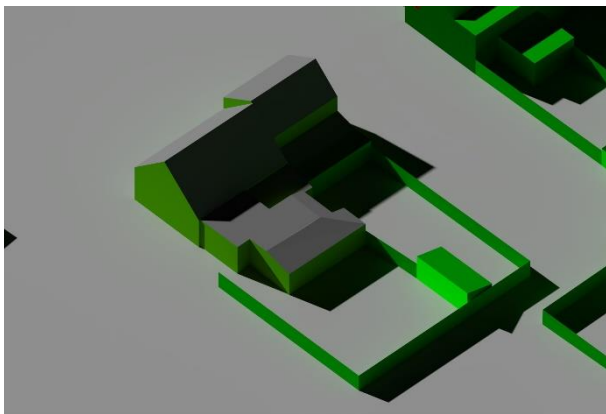
Toekomstige situatie 21 maart 9.15uur



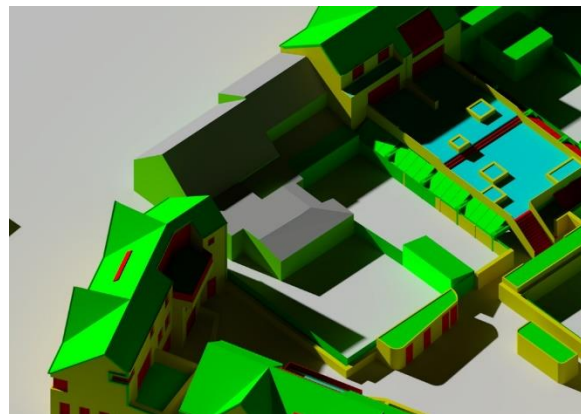
Huidige situatie 21 maart 10.00uur



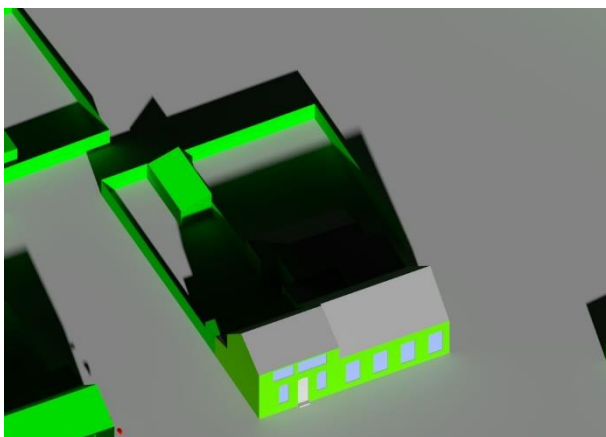
Toekomstige situatie 21 maart 10.00uur



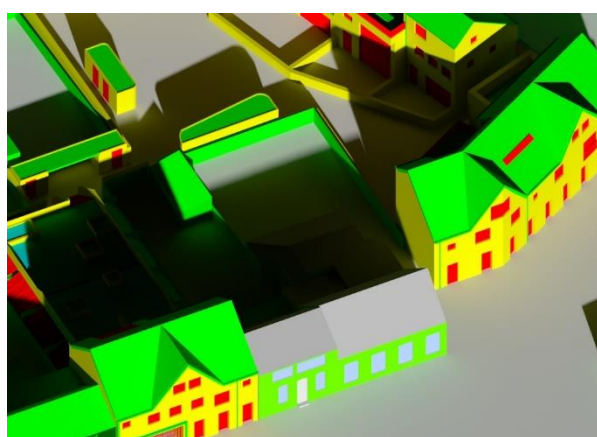
Huidige situatie 21 maart 15.00uur



Toekomstige Situatie 15.00uur



Huidige situatie 21 maart 17.00uur



Toekomstige situatie 17.00uur

JvB, 27 februari 2020

Bijlage 2D Bezonningstudie Hubertastraat 1a

Beleid zonlicht in woning

In de periode van 19 februari t/m 21 oktober dient minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig te kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer.

In geval van doorzonwoningen en/of hoekwoningen wordt het aantal uren zonlichtinval op voorgevel, achtergevel en zijgevel opgeteld.

Bomen/groen wordt niet meegerekend.

Omdat de nieuwbouw naast de bestaande woning Hubertastraat 1a wordt gerealiseerd heeft deze geen impact op de zonlichtinval van de woning.

Beleid zonlicht in de tuin of op balkon (geen inpandig balkon of loggia)

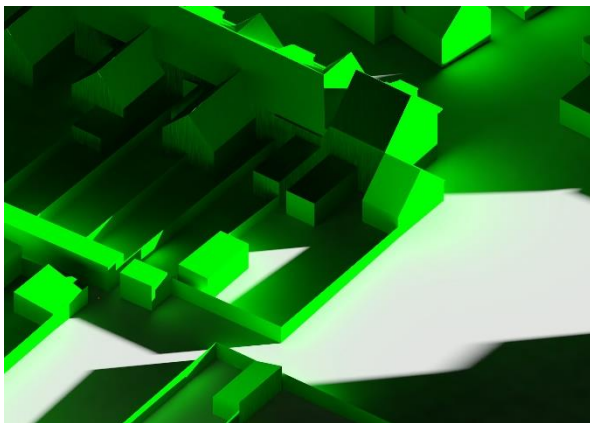
Zonlicht valt in de periode van 21 maart t/m 21 september minimaal 2 uur op enig punt in de achtertuin of op het balkon. Zonlicht in de tuin of balkon mag in de nieuwe situatie in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen ten opzichte van de bestaande situatie. Deze periode vloeit voort uit het gegeven dat buiten verblijven in tuin/balkon pas waarde krijgt wanneer de temperatuur het buiten verblijven aangenaam maakt.

Bomen/groen wordt niet meegerekend.

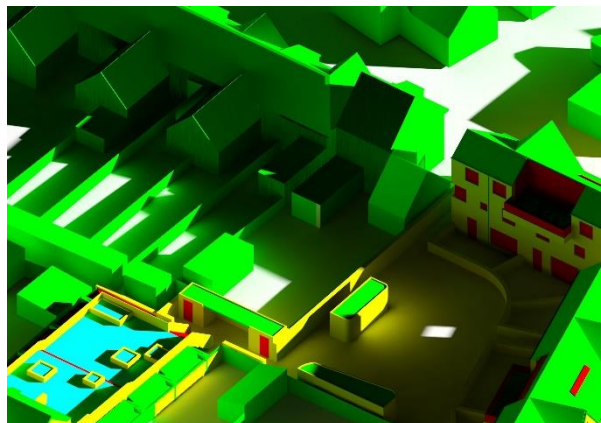
In de huidige situatie valt er in de periode 21 maart t/m 21 september minimaal 10 uur zonlicht op enig punt op het perceel Hubertastraat 1a. Eerste zonlicht valt ongeveer om 7.45uur in de tuin. Het laatste zonlicht valt om 17.45uur in de tuin.

In de nieuwe situatie valt er in de periode 21 maart t/m 21 september minimaal 9 uur zonlicht op enig punt op het perceel Hubertastraat 1a. Eerste zonlicht valt ongeveer om 8.45uur in de tuin (uur later dan bestaand). Het laatste zonlicht valt om 17.30uur in de tuin (kwartier eerder dan bestaand).

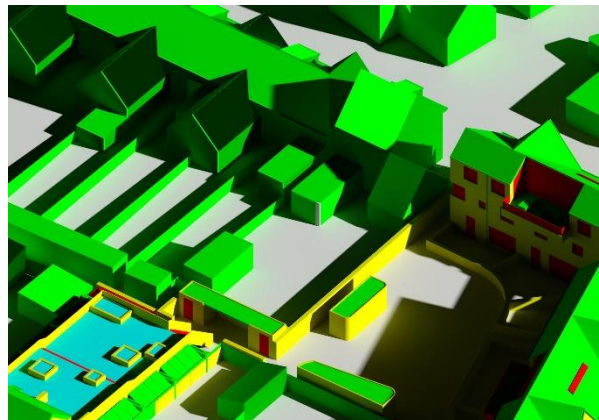
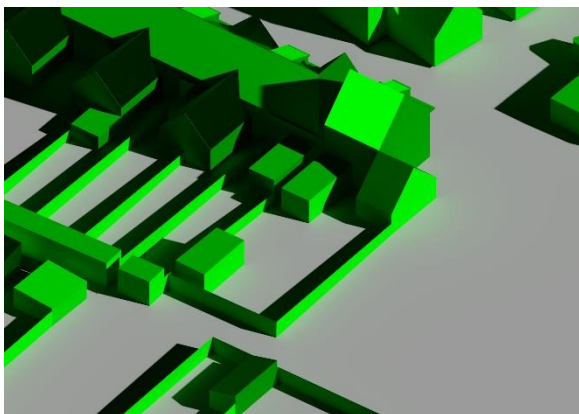
Dit betekent dat voldaan wordt aan het gemeentelijk bezonningsbeleid omdat het aantal uren zonlicht in de tuin niet met 50% afneemt.



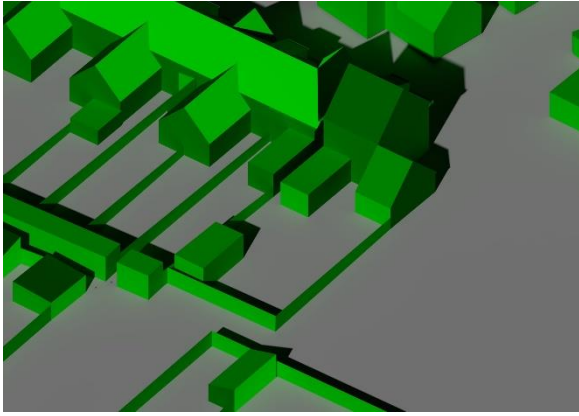
Huidige situatie 21 maart 7.45uur



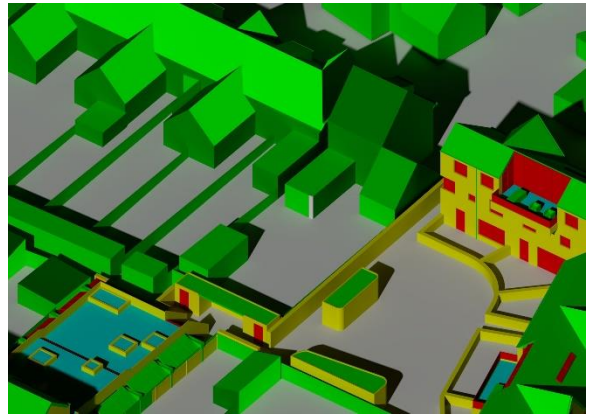
Toekomstige situatie 21 maart 8.45uur



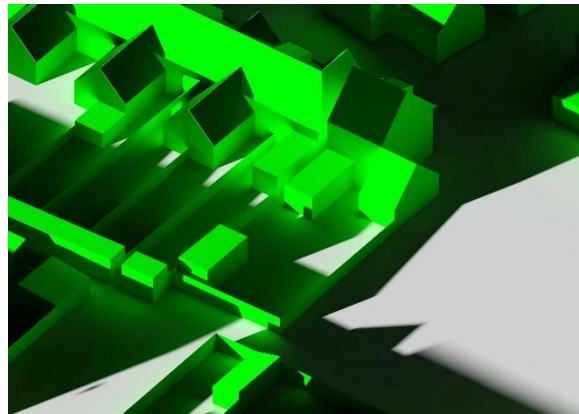
Huidige situatie 21 maart 10.00uur



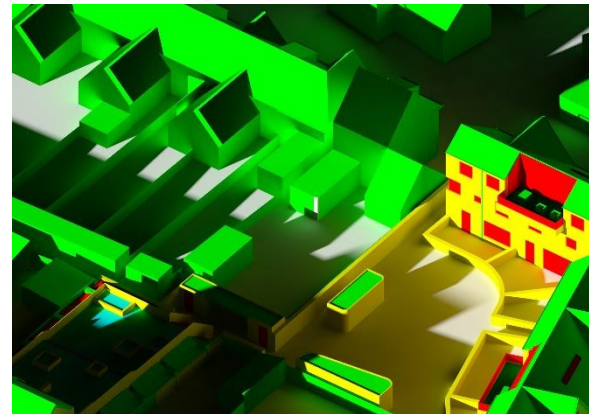
Toekomstige situatie 21 maart 10.00uur



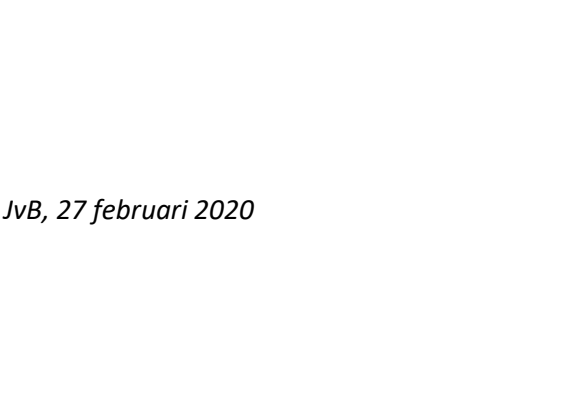
Huidige situatie 21 maart 15.00uur



Toekomstige Situatie 15.00uur



Huidige situatie 21 maart 17.45uu



Toekomstige situatie 17.30uur

