



Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)'

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het voormalig terrein van de Eindhovense Radiateuren Fabriek (ERF) aan de Egelstraat/Frankrijkstraat te transformeren van een bedrijfsterrein naar een nieuwe woonlocatie. Voor de beoogde woningbouwontwikkeling wordt de woning Frankrijkstraat 97 bij het plan betrokken. De woning Frankrijkstraat 97 wordt verbouwd en uitgebreid tot 5 appartementen en na sloop van de bestaande bebouwing op het voormalig ERF-terrein wordt een complex van 56 appartementen gerealiseerd. In totaal bestaat het programma daarmee uit 61 woningen.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse. Met het nieuwe bestemmingsplan 'IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)' wordt voor deze locatie voorzien in een juridisch en ruimtelijk kader om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

In Eindhoven is sprake van een woningtekort. Om dit tekort te verminderen is er gezocht naar geschikte locaties en is op sommige plaatsen verdichting nodig. Na afweging van alle belangen is voor deze ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure opgestart. Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Er heeft een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden waarbij men is geïnformeerd over het woningbouwplan en de daarvoor te doorlopen procedures. Daarnaast zijn de overlegpartners Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) en Henri van Abbestichting (HvA) in de voorfase geconsulteerd en hebben zich positief over het plan uitgelaten. Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ook voorgelegd aan het waterschap en de provincie. In verband met de start van de planprocedure heeft er nog een inloopavond plaatsgevonden waarbij omwonenden konden worden geïnformeerd over het bestemmingsplan en de te volgen procedure alsmede over de te realiseren bouwplannen.

Initiatiefnemer heeft verzocht om toepassing van de coördinatieregeling ten behoeve van dit woningbouwontwikkelingsproject. De coördinatieregeling is op dit project van toepassing verklaard, waardoor onderhavig ontwerpbestemmingsplan en het daarmee samenhangend besluit, i.c. de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 61 appartementen voormalig ERF-terrein Egelstraat-Frankrijkstraat (ingenummerd), zaaknummer V20/40214, tegelijkertijd ter inzage zijn gelegd.

Gedurende de inzage termijn vanaf donderdag 18 juni 2020 tot en met woensdag 29 juli 2020 is 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is gericht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning. De beoordeling van de zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning wordt meegenomen in de besluitvorming over de omgevingsvergunning. De reden dat reclamant een zienswijze heeft



ingediend is dat zijn aanvraag om omgevingsvergunning voor het splitsen van zijn woning aan de Kronehoefstraat in 7 wooneenheden is geweigerd.

In de 'Nota van zienswijze behorende bij het bestemmingsplan 'IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)' ('Nota van zienswijze') is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Pas nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, zal besluitvorming over de omgevingsvergunning voor het bouwen door ons college plaatsvinden. Wij zijn voornemens de zienswijze ongegrond te verklaren en de vergunning te verlenen.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

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

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. reclamant in zijn zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze' ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze' ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80364-0301.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.03-06-2020, de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Argumenten

1.1 Reclamant kan in zijn zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben gecoördineerd van 18 juni 2020 tot en met 29 juli 2020 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor iedereen om gedurende deze termijn een zienswijze in te dienen. Er is 1 zienswijze ingediend die zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunning is gericht. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of reclamant in zijn zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard. Zoals in de 'Nota van zienswijze' is vastgelegd en toegelicht is dit laatste het geval omdat de zienswijze tijdig en op de voorgeschreven wijze is ingediend.



2.1 De zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond geacht.

De zienswijze is zoals door reclamant is gesteld niet gericht tegen het project voor de bouw van 6 grondgebonden woningen en 59 appartementen. De aanleiding dat reclamant een zienswijze heeft ingediend is, dat zijn aanvraag om omgevingsvergunning voor het splitsen van een bestaande woning aan de Kronehoefstraat naar 5-7 studio's is geweigerd. Reclamant maakt met deze zienswijze in principe bezwaar tegen de weigering van zijn aanvraag om omgevingsvergunning. Reclamant vraagt zich af waarom zijn bouwplan is afgewezen en dat aan het met voorliggend bestemmingsplan beoogde bouwvoornemen medewerking wordt verleend. In de 'Nota van zienswijze' is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien waarbij de zienswijze als ongegrond is beoordeeld.

3.1 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 directe link:

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.0364-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

4.1 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. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten verhaald op de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengen verhaald op initiatiefnemer. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de sector RE.

Communicatie

Omdat de coördinatieregeling van toepassing is wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig met de omgevingsvergunning bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat vermeld 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. Reclamant wordt per brief in kennis gesteld van het oordeel over de zienswijze, van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en van het verlenen van de omgevingsvergunning. Daarbij wordt reclamant tevens in kennis gesteld van de inzagetermijn alsmede van 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

In het kader van het Bouwoffensief is als maatregel om ruimtelijke processen te versnellen door uw raad de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' vastgesteld. Deze verordening is van toepassing op het coördineren van de voorbereiding en bekendmaking van een ruimtelijk besluit (o.a. een bestemmingsplan) met het besluit over een of meer daarmee samenhangende omgevingsvergunningen ter verwezenlijking van een ruimtelijke ontwikkeling. Het belangrijkste voordeel bij de toepassing van deze coördinatieregeling is tijdswinst omdat de gecoördineerde besluiten zijn onderworpen aan één voorbereidingsprocedure (bekendmaking en ter inzage legging met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen) en vervolgens één beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. De coördinatieregeling biedt de burger transparantie en duidelijkheid in het proces en de daarbij te nemen besluiten om tot uitvoering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te komen.

Daags na vaststelling van het bestemmingsplan kan ons college de omgevingsvergunning verlenen. Het bestemmingsplan en het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning worden conform de coördinatieregeling 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 'IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)';
- Ontwerp-raadsbesluit
- Nota van zienswijze
- Ingediende zienswijze

■ De bijlagen worden meegestuurd

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2020;
overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)' en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 61 appartementen op het voormalg ERF-terrein Egelstraat-Frankrijkstraat, zaaknummer V20/40214, met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling) en de gemeentelijke coördinatieverordening als met elkaar samenhangende besluiten bij dit project, zijn voorbereid en bekendgemaakt;
- dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken voor iedereen ter inzage hebben gelegen vanaf donderdag 18 juni 2020 tot en met woensdag 29 juli 2020 waarbij voor iedereen de gelegenheid open stond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, mondeling of digitaal zienswijzen in te dienen;
- dat naar aanleiding van de ter inzage legging 1 zienswijze is ontvangen, gericht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning;
- dat de beoordeling van de zienswijze ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning wordt meegenomen;
- dat de zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijze' ontvankelijk dient te worden verklaard;
- dat in de 'Nota van zienswijze' deze zienswijze is samengevat en is voorzien van een gemeentelijk standpunt waarbij de zienswijze ongegrond dient te worden verklaard;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten overneemt en tevens als het raadsstandpunt bevestigt;
- dat de vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven nu bij dit plan het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is wat 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 en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. reclamant in zijn zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze' ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze' ongegrond te verklaren;



3. het bestemmingsplan 'IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80364-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal 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.03-06-2020, de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 november 2020

, voorzitter.

, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan 'IX Woensel buiten de
Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)'

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
juli 2020

5214135

.....

juli 2020 Nota van zienswijze - behorende bij het bestemmingsplan 'IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)'
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

Juli 2020

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Zienswijze en gemeentelijk standpunt	5
2.1 Zienswijze en ontvankelijkheid	
2.2. Samenvatting en standpunt ten aanzien van zienswijze.	

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze 'Nota van zienswijze' (Nota) behoort bij het bestemmingsplan 'IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)' en maakt deel uit van de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. In deze nota is de zienswijze samengevat opgenomen. De samenvatting heeft alleen tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ontvangen, betrokken. In verband met de privacy is de naam en adres van reclamant in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar maar wel analoog.

Initiatiefnemer is voornemens om het voormalig terrein van de Eindhovense Radiateuren Fabriek (ERF) aan de Egelstraat/Frankrijkstraat te transformeren van een bedrijfsterrein naar een nieuwe woonlocatie. Voor de beoogde woningbouwontwikkeling wordt de woning Frankrijkstraat 97 bij het plan betrokken. De woning Frankrijkstraat 97 wordt verbouwd en uitgebreid tot 5 appartementen en na sloop van de bestaande bebouwing op het voormalig ERF-terrein wordt een complex van 56 appartementen gerealiseerd. In totaal bestaat het programma daarmee uit 61 woningen.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woensel buiten de Ring II 2006' biedt geen ruimte voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Met het nieuwe bestemmingsplan 'IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)' wordt voor deze locatie voorzien in een juridisch en ruimtelijk kader om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Initiatiefnemer heeft voor het beoogde bouwplan voor het realiseren van 61 appartementen op het voormalig ERF-terrein aan de Egelstraat-Frankrijkstraat een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend.

Procedure

Initiatiefnemer heeft verzocht om toepassing van de coördinatieregeling voor de te doorlopen procedures ten behoeve van bij dit ontwikkelingsproject vereiste ruimtelijke besluiten. Op het plan is de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling) en de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' van toepassing verklaard, waardoor het ontwerpbestemmingsplan en het daarmee samenhangend besluit, i.c. de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen, tegelijkertijd op de voorgeschreven wijze ter inzage zijn gelegd.

Kennisgeving van de ter inzagelegging van de voorgenomen besluiten en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het weekblad Groot Eindhoven van 17 juni 2020 gepubliceerd, alsmede op de gemeentelijke website en Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de inzage termijn vanaf donderdag 18 juni 2020 tot en met woensdag 29 juli 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan alsmede de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze schriftelijk of mondeling of digitaal op de voorgeschreven wijze in te dienen.

Naar aanleiding van de tervisielegging is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunning gericht. In hoofdstuk 2 van deze notitie is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Het oordeel over de zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning wordt meegenomen in de besluitvorming daarover nadat vaststelling van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

I

Hoofdstuk 2 Zienswijze en gemeentelijk standpunt

2.1 Zienswijzen en ontvankelijkheid

Voordat een zienswijze inhoudelijk wordt beoordeeld, dient eerst te worden vastgesteld dat de zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de coordinatieregeling ter inzage gelegen vanaf donderdag 18 juni 2020 tot en met woensdag 29 juli 2020 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor iedereen om gedurende deze termijn een zienswijze schriftelijk of mondeling of digitaal op de voorgeschreven wijze in te dienen. Naar aanleiding van de ter inzage legging is een zienswijze ontvangen van Geurts + Coppens advocaten adviseurs uit Deurne namens de eigenaar van een pand aan de Kronehoefstraat (reclamant).

Reclamant heeft per aangetekende brief van 24 juni 2020 zijn zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)' en de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend. De zienswijze is op 29 juni 2020 ontvangen. Gelet hierop is de zienswijze juist en tijdig ingediend en is daarom ontvankelijk.

2.2. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan, dat de zienswijze niet is gericht tegen het voornemen van de bouw van 5 appartementen ter plaatse van het pand Frankrijkstraat 97 en de 56 appartementen op het voormalige Eindhovense Radiateurs Fabriek (ERF) aan de Egelstraat. Reclamant heeft recent een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van een woonhuis (aan de Kronehoefstraat) naar 7 appartementen. Het splitsen van een woning in meer wooneenheden is op grond van het bestemmingsplan niet toegelaten. Gelet hierop en omdat ons college geen medewerking wil verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan is de aanvraag om omgevingsvergunning geweigerd. Hierop heeft reclamant een bezwaarschrift ingediend.

In de weigering is aangegeven dat het(ver)bouwplan van reclamant geen kwalitatieve toevoeging biedt aan de bestaande woningvoorraad in het gebied. En het zou onevenredig veel invloed hebben op de leefbaarheid, vanwege het percentage reeds gesplitste woningen elders in de straat. Ook zou er druk op de leefbaarheid en veiligheid in de straat en directe omgeving zijn. Bovendien zouden de studio's een te klein woonoppervlakte krijgen. Reclamant heeft tegen de weigering van de vergunning bezwaar gemaakt.

Het bevreemdt reclamant, dat voor zijn bouwplan wordt gesteld dat de leefbaarheid in gedrang komt, terwijl wel medewerking wordt verleend aan het oprichten van een appartementencomplex met een veelvoud aan wooneenheden.

Immers, het maakt naar de mening van reclamant geen verschil of sprake is van gesplitste woningen of het oprichten van een veelvoud aan appartementen. Als wordt gesteld dat met 5 studio's (reclamant heeft inmiddels zijn bouwplan gewijzigd van 7 naar 5 studio's) de leefbaarheid in het gedrang komt, dan geldt dat eveneens bij 61 wooneenheden.

Reclamant stelt zich op het standpunt, dat de leefbaarheid in het gedrang komt als medewerking wordt verleend aan dit bestemmingsplan, omdat dit hem ook wordt tegengeworpen. Gelijke gevallen dient naar de mening van reclamant gelijk te worden behandeld. Reclamant is van mening, dat in dit geval sprake is van rechtsongelijkheid omdat de gemeente voornemens is met voorliggend bestemmingsplan mee te werken

aan het beoogde woningbouwplan terwijl zijn bouwplan is afgewezen. Gelet hierop is naar de mening van reclamant sprake van willekeur en rechtsongelijkheid. Indien bij de beslissing op bezwaar zijn aanvraag om omgevingsvergunning wordt verleend zal reclamant de zienswijze intrekken.

Standpunt

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven, die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Het toekennen van een woonbestemming aan de gronden binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken, is gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is dit in overeenstemming met het woningbouwbeleid van de gemeente Eindhoven. Bij de voorbereiding van onderhavig woningbouwproject zijn alle relevante belangen afgewogen en uiteindelijk hebben deze geleid tot voorliggend bestemmingsplan. Dit is ook in de toelichting van het bestemmingsplan vastgelegd. Met de beoogde woningbouw is een goed woon- en leefklimaat voor de buurt gegarandeerd. Gelet hierop kan in tegenstelling tot de mening van reclamant worden geconcludeerd dat hier geen sprake is van willekeur.

Van rechtsongelijkheid zoals door reclamant in zijn zienswijze is gesteld, is eveneens geen sprake. De met het bestemmingsplan beoogde woningbouw kan hier niet worden gelijkgesteld met het voornemen van reclamant om een bestaande woning te splitsen in 5 wooneenheden. Het splitsen van een woning in twee of meer wooneenheden valt onder het regiem van de Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020. Bij de toets aan dit beleid worden de gevolgen voor de leefbaarheid van de buurt gebaseerd op de afstanden tot de aanwezige kamergewijs bewoonde panden c.q. de in meerdere wooneenheden gesplitste woningen. Dit beleid is niet van toepassing op het met onderhavig bestemmingsplan beoogde woningbouwproject. Dit is immers onderworpen aan het woningbouwbeleid en daarmee is het in overeenstemming. De leefbaarheidstoets zoals vastgelegd in het beleid kamerbewoning en woningsplitsing is hier niet aan de orde. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van gelijke gevallen. Reclamant heeft daarom ook ten onrechte rechtsongelijkheid als motief ter onderbouwing van zijn zienswijze aangevoerd.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant in principe geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan "IX Woensel buiten de Ring II 2006 (Egelstraat-Frankrijkstraat)" op zich, maar dat reclamant het oneens is dat de omgevingsvergunning/splitsingsvergunning is geweigerd op grond van het gemeentelijke woonbeleid en leefbaarheid in de wijk, wordt nog het volgende gesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan ziet (planologisch-juridisch) op de nieuwbouw van 61 appartementen. Het weigeren van de omgevingsvergunning voor de splitsing van de woning van reclamant valt buiten de omvang van dit bestemmingsplan. De twee procedures (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) genieten bovendien eigen rechtsbescherming. Het bezwaar tegen de splitsingsvergunning doorloopt een zelfstandige procedure en hoort daarom niet thuis in deze zienswijze procedure. De besluitvorming over het bestemmingsplan kan niet worden afhankelijk gesteld van een beslissing op bezwaar in een zaak dat buiten het kader van het bestemmingsplan ligt.

Conclusie

Gelet op het hiervoor ingenomen standpunt over de zienswijze kan worden geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond dient te worden verklaard. De zienswijze heeft overigens niet geleid tot wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan.