



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan I Blixembosch 2007 (Vuurvogel)

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de voormalige basisschool De Vuurvlinder, gelegen tussen de straten Vuurvogel en Tovermolen en grenzend aan Dwaallichtje, 14 grondgebonden woningen te realiseren. Het bestaande schoolgebouw zal hiervoor worden gesloopt.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Blixembosch 2007 omdat het de bestemming "Maatschappelijk" heeft. Binnen deze bestemming is de functie van wonen niet toegestaan. Om het woningbouwplan te realiseren moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Het woningbouwprogramma past binnen het woonprogramma 2020-2024. De 14 woningen vallen binnen de prijsklasse van het dure koopsegment.

Voor omwonenden is een informatiebijeenkomst georganiseerd. Naar aanleiding van de reacties is ter plaatse van het woningblok aan de Vuurvogel het plan aangepast door geen ramen in de zijgevel op de eerste en tweede verdieping te plaatsen.

Verder is het plan besproken met de Stichting Bescherming Wederopbouw Eindhoven, de Henri van Abbe Stichting en Trefpunt Groen Eindhoven. Zij staan positief tegenover de beoogde ontwikkeling.

Voor deze ontwikkeling worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd overeenkomstig de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019'. Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 14 woningen hebben vanaf donderdag 1 april 2021 tot en met woensdag 12 mei 2021 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is gericht tegen de ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen aan de Vuurvogel en tegen het verlies van uitzicht. In de 'Nota van zienswijze' is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Pas nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, zal besluitvorming over de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen plaatsvinden.

■ Wettelijke taak



Doelstelling

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

Voorstel

- 1 Indiener in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijze' ongegrond te verklaren;
- 3 Het bestemmingsplan 'I Blixembosch 2007 (Vuurvogel)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80375-0301.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 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Argumenten

1.1. Indiener in zijn zienswijze ontvankelijk verklaren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 april 2021 tot en met 12 mei 2021 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of indiener in zijn zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de zienswijze binnen de gestelde wettelijke termijn is ontvangen.

2.1 De ingediende zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond geacht.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt om de redenen zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze' ongegrond geacht.

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

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.80375-0301>

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.

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 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.

Kantttekeningen

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 sector RE van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad 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 indiener van de zienswijze wordt per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Ook wordt hij geïnformeerd over de beroepsmogelijkheden.

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 Blixembosch 2007 (Vuurvogel)'
- Ontwerp-raadsbesluit
- Nota van Zienswijze (geanonimiseerd)
- Ingediende zienswijze



EINDHOVEN

Inboeknummer 21bst01265

- De bijlagen worden meegestuurd

Een ontwerpraadsbesluit 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 31 augustus 2021;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 5 oktober 2021;

besluit:

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'I Blixembosch 2007 (Vuurvogel)' en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen gelegen tussen de straten Vuurvogel en Tovermolen en grenzend aan Dwaallichtje, zaaknummer V19/39082, 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 'I Blixembosch 2007 (Vuurvogel)', met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken voor iedereen ter inzage hebben gelegen vanaf donderdag 1 april 2021 tot en met woensdag 12 mei 2021 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 één zienswijze is ontvangen, gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en dat de indiener ervan in zijn zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard;
- dat in de 'Nota van zienswijze' deze zienswijze is samengevat en is 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 wat betekent dat belanghebbenden en/of degene die een zienswijze heeft ingediend 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 Indiener in zijn zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijze' ongegrond te verklaren;
- 3 Het bestemmingsplan 'I Blixembosch 2007 (Vuurvogel)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:



NL.IMRO.0772.80375-0301.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 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;

- 4 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 oktober 2021.

J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

Nota van Zienswijze

**Behorende bij bestemmingsplan I Blixembosch 2007
(Vuurvogel)**

gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

augustus 2021

6181334

augustus 2021 Nota van Zienswijze - Behorende bij bestemmingsplan I Blixembosch 2007 (Vuurvogel)
RE - Ruimtelijke Expertise - RE.RO - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

Datum

augustus 2021

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1: Inleiding	4
Hoofdstuk 2: Zienswijze en gemeentelijk standpunt	5

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan I Blixembosch 2007 (Vuurvogel) en de omgevingsvergunning voor het realiseren van 14 woningen op de locatie Vuurvogel, Tovermolen en Dwaallichtje, zaaknummer V19/39082. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen van veertien grondgebonden woningen ter plaatse van de voormalige basisschool De Vuurvlinder, gelegen tussen de straten Vuurvogel en Tovermolen en grenzend aan Dwaallichtje. Voor deze ontwikkeling worden de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd overeenkomstig de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019'.

Het ontwerp-bestemmingsplan I Blixembosch 2007 (Vuurvogel) heeft tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 14 woningen, zaaknummer V19/39082, vanaf donderdag 1 april tot en met woensdag 12 mei 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de Staatscourant en in Groot Eindhoven van woensdag 31 maart 2021 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is 1 zienswijze ontvangen. In deze nota van zienswijze is de zienswijze opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief met bijlagen, zoals deze bij de gemeente is binnengekomen, betrokken.

De zienswijze is in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2 Zienswijze en gemeentelijk standpunt

2.1 Zienswijze en ontvankelijkheid

Voordat een zienswijze wordt beoordeeld, dient eerst vastgesteld te worden of de zienswijze ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan ontvankelijk is. Het ontwerp heeft in het kader van de 'Coördinatieregeling gemeente Eindhoven' ter inzage gelegen vanaf donderdag 1 april tot en met woensdag 12 mei 2021. Binnen deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Indiener heeft op 11 mei 2021 een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend. De zienswijze is juist en tijdig ingediend en is daarom ontvankelijk.

In verband met de privacy is de naam- en adresgegevens van de indiener van de zienswijze in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan is een zienswijze kenbaar gemaakt door een bewoner van de Vuurvogel

2.2 Zienswijze

Indiener geeft aan dat door de te realiseren woningen vrij uitzicht wordt ontnomen. Zijn woning heeft vrij uitzicht op het grasveld aan de voorzijde en op het plein richting Sterredaolder. Ook is dit de zonzijde van zijn woning. De huidige school heeft slecht één bouwlaag waardoor indiener op de eerste en tweede etage vrij uitzicht heeft over de school heen.

Daarnaast geeft indiener aan dat de huidige school evenwijdig aan de voorgevel van de woningen aan de Vuurvogel staat. De voorgevel van de nieuwe woningen is opgeschoven met 2 meter richting de straat waardoor de voortuin van de te realiseren woningen kleiner wordt en indiener minder uitzicht heeft vanuit de kamers in zijn woning. De tekst in paragraaf 2.3, 2^e alinea 'waarbij steeds de voorgevel van de aangrenzende woning wordt opgezocht' is onjuist. Indiener verzoekt om de huidige voorgevelrooilijn te handhaven voor wat betreft de woningen naast de bestaande woningen aan de Vuurvogel.

Ter illustratie heeft indiener bij zijn zienswijze een aantal foto's overlegd van de huidige situatie.

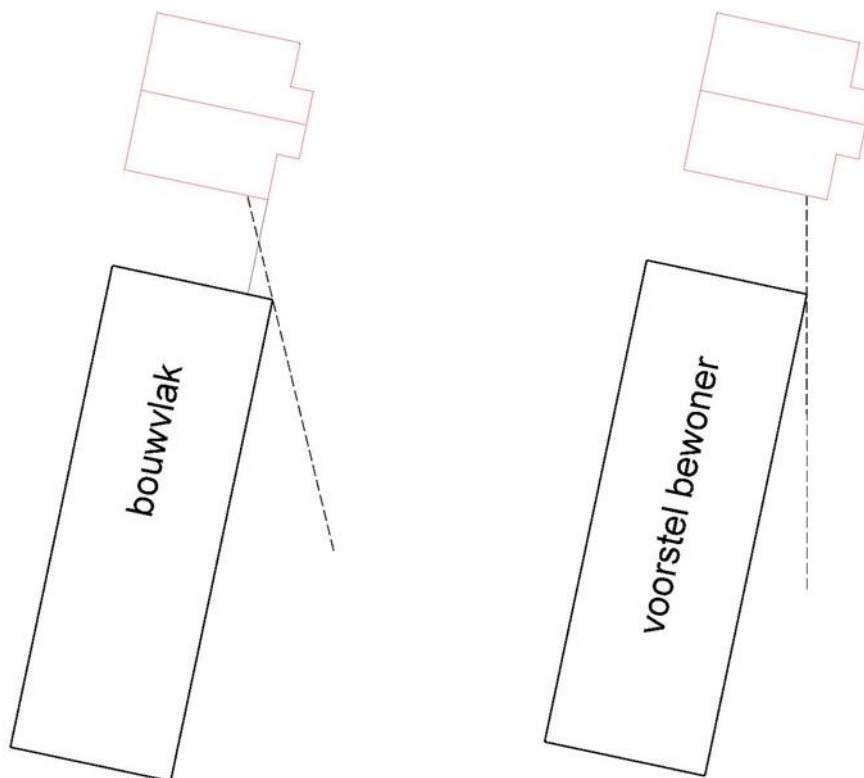
2.3 Gemeentelijk standpunt

Het plan betreft het realiseren van een 14 grondgebonden woningen in drie blokken, gelegen aan de Vuurvogel, Tovermolen en Dwaallichtje. Het bestaande schoolgebouw wordt hiervoor gesloopt.

Het klopt dat het uitzicht van indiener in enige mate wordt aangetast. In de huidige situatie staat een schoolgebouw, evenwijdig aan de voorgevel van indiener, waarvan de bouwhoogte voornamelijk één bouwlaag betreft. De beoogde ontwikkeling voorziet in woningbouw met een hoogte van voornamelijk maximaal 10 meter. Daar waar de woningen voor het verlengde van de voorgevel van reclamant zijn gesitueerd is de bouwhoogte maximaal 7 meter. Het uitzicht van indiener aan de voorzijde van de woning wordt niet aangetast. De locatie van het bouwplan en de woning van de indiener zijn gelegen in stedelijk gebied en wordt omgeven door bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met kap (Dwaallichtje en Tovermolen) en twee bouwlagen met dakopbouw

(Vuurvogel). De te realiseren woningen sluiten hierop aan. De woningen hebben twee bouwlagen met een derde terugliggende bouwlaag (dakopbouw). Verder is de afstand tussen de zijgevel van de woning van indiener en de zijgevel van de nieuw te realiseren woningen 8 meter.

In onderstaande afbeelding is aangegeven wat het verschil in zichtlijn is met bebouwing evenwijdig aan de voorgevel van indiener (het voorstel van indiener en tevens de huidige situatie met het schoolgebouw) en de nieuwe woningen die circa 1,7 meter voor het verlengde van de voorgevel van indiener wordt gerealiseerd.



Uit jurisprudentie volgt dat er geen sprake mag zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat waardoor er niet meer gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening. Gezien de ligging in stedelijk gebied, de bebouwing in de omgeving en de daar geldende bouwhoogten, de afstand van de nieuwbouw tot de woning van indiener is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht. Uit jurisprudentie blijkt ook dat een zekere mate van vermindering van het uitzicht inherent is aan het wonen in een stad

De verschuiving van de voorgevelrooilijn met ongeveer 1,7 meter ten opzichte van de huidige voorgevelrooilijn van het bestaande schoolgebouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel door de vele gevelverspringingen van de bestaande woningen aan de Vuurvogel. De voorgevel van de woningen sluit aan bij het entreepoortaal van de naastgelegen woning aan de Vuurvogel. Daarnaast zou verplaatsing van de woningen naar achteren betekenen dat de tuinen aan de achterzijde kleiner worden hetgeen het woongenot van de toekomstige bewoners vermindert.

Conclusie:

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond. Als gevolg daarvan worden geen wijzigingen in de planregels of verbeelding aangebracht.