



Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)'

Inleiding

Sinds enkele jaren is 't Ven in ontwikkeling. Naar verwachting zullen verschillende gebiedseigenaren diverse projecten starten. Initiatiefnemer stichting 'thuis is voornemens om uiteindelijk maximaal 249 wooneenheden (157 appartementen, 88 grondgebonden rijwoningen en 4 patiowoningen) voor sociale huur te realiseren. Hiertoe worden 130 verouderde woningen gesloopt.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Strijp buiten de Ring 2019' biedt geen ruimte voor de realisatie van voornoemd planvoornemen binnen het plangebied. Om het woningbouwplan te realiseren, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de locatie. Dit nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)'.



Woningbouwprogramma

De realisatie van de 249 wooneenheden is passend in het regionaal woonbeleid van het SGE en de Woondeal. Deze woningen hebben een huurprijs tussen de € 595 tot € 750 per maand (zie tabel). Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de categorieën uit het Woonprogramma welke onderdeel uitmaakt van het Bestuursakkoord 2022-2026.



Aantallen en oppervlaktes product

Aantallen en oppervlaktes product			
Type product en aantal eenheden	Grootte (circa) in m2 GBO	Doelgroep	Streefhuurprijs per maand (voorlopig)
71 appartementen	50 m2 GO	1-2 persoons	€595
59 appartementen	60 m2 GO	1-2 persoons	€630
27 appartementen	70 m2 GO	3-meerpersoons	€630
20 grondgeb. woning	75 m2 GO	1-2 persoons	€630
17 grondgeb. woning	85 m2 GO	1-2 persoons	€630
33 grondgeb. woning	105 m2 GO	3-meerpersoons	€675
18 grondgeb. woning	115 m2 GO	3-meerpersoons	€750
4 woon-werk units	50 m2 GO	Ondernemer	€595

Samenspraak en inspraak

In verschillende ronden heeft overleg en uitwisseling van ideeën plaatsgevonden met belangstellenden en belanghebbenden waaronder de direct omwonenden. Zo heeft er in februari 2021 een webinar plaatsgevonden, waarbij het voorlopige stedenbouwkundig plan is gepresenteerd. Daarnaast heeft er ook een webinar plaatsgevonden in november 2021. Het participatieverslag is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De planontwikkeling is in 2020 besproken met de Stichting Wederopbouw Eindhoven, de Henri van Abbe Stichting en Trefpunt Groen Eindhoven. Op hoofdlijnen kunnen zij instemmen met de beoogde ontwikkeling.

Het bestemmingsplan is ook akkoord bevonden door SGE Wonen.

Het ontwerp bestemmingsplan 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)' heeft vanaf donderdag 31 maart 2022 tot en met woensdag 11 mei 2022 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan er één onlangs is ingetrokken. Deze zienswijze heeft betrekking op de parkeerdruk in de wijk, privacy en schaduwhinder.

De zienswijze is samengevat en voorzien van een beantwoording in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen'.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

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

Voorstel

1. Indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond te verklaren;



- 3 Het bestemmingsplan 'III Striip buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80413-0301.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. Indieners in hun zienswijze ontvankelijk verklaren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 31 maart 2022 tot en met woensdag 11 mei 2022 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan er één onlangs is ingetrokken. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en dus ontvankelijk.

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 zienswijzen' 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](https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.80413-0301) via de direct link <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.80413-0301>

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.

Kanttekeningen

n.v.t.



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 bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Ook wordt men geïnformeerd over de beroepsmogelijkheden.

Planning en uitvoering

Dit bestemmingsplan wordt nog onder de huidige Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Het besluit wordt aangemerkt als een besluit waartegen één beroepsgang (bij RvS) 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 genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Ontwerp Raadsbesluit
- Nota van Zienswijzen
- Ingekomen zienswijze
- Bestemmingsplan 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)'

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

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 juli 2022;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 14 september 2022;
gelet op de nadere toelichting van 20 september 2022;

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)' met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 31 maart 2022 tot en met woensdag 11 mei 2022 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat er een zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is ontvangen;
- dat de zienswijzen tijdig is ontvangen en dat deze ontvankelijk is;
- dat de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond wordt verklaard;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, hetgeen betekent dat belanghebbenden in hun beroepschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en Herstelwet;

besluit:

- 1 Indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond te verklaren;
- 3 Het bestemmingsplan 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80413-0301.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 21 september 2022.

J. Jongbloed, griffier.



Nadere toelichting bij raadsvoorstel

Onderwerp: Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)

In de commissievergadering van 14 september zijn naar aanleiding van de behandeling van het dossier Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven) vragen gesteld over de gevolgen van dit plan voor de huidige huurders. Vrij vertaald heeft de SP-fractie de volgende vragen gesteld:

- 1) *Ziet het college risico's met betrekking tot de uitspraak waarin wordt verwezen in de zienswijze met betrekking tot de voortzetting van de huur?*

Nee. Het ontwerp-bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze wordt onderbouwd met goede ruimtelijke argumenten. De privaatrechtelijke risico's die 'thuis' loopt betreffen geen ruimtelijke argumenten en zullen daarom niet van invloed zijn op de bestemmingsplanprocedure.

- 2) *Kunnen de bewoners die 'gedwongen' zijn vertrokken, terugkeren in een vergelijkbare huurprijs situatie?*

Ja. Als de huur tijdens de renovatie wordt voortgezet (zij het in aangepaste vorm) moet een redelijk voorstel worden gedaan tot voortzetting, waarbij de hoogte van de nieuwe huurprijs ook redelijk (vergelijkbaar) moet zijn. Als de huur wordt opgezegd (en niet wordt aangevochten door de huurders bij de rechter), moet 'thuis als woningcorporatie, waarborgen treffen voor herhuisvesting. Het uitgangspunt is dat zij de huurders ofwel terugkeer in de woonwijk na renovatie garandeert (met wisselwoning), ofwel helpt bij het zoeken naar een andere woning elders (mogelijk van een andere woningcorporatie) met urgentiestatus voor de woningzoekende. Omdat (opnieuw) sociale huurwoningen worden gerealiseerd ligt het voor de hand om de zittende huurders te herhuisvesten in het gebied. Dit hangt echter af van de plannen van 'thuis.



EINDHOVEN

Inboeknummer 22bst01196

Het betreft sociale huurwoningen, dus de prijs mag in ieder geval de liberalisatiegrens en het puntensysteem voor sociale huur niet overschrijden. Het kan wel zijn dat de renovatiekosten deels worden doorbelast in de nieuwe huurprijs.

Verder informatie op: [2019 sociaal-plan-sloop-nieuwbouw-t-ven.pdf \(mijn-thuis.nl\)](#)

Wij hopen uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen

**behorende bij het bestemmingsplan 'III Strijp buiten de Ring
2019 (div. locaties 't Ven)'**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
Juni 2022

Juni 2022 Nota van zienswijzen - behorende bij het bestemmingsplan 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)'.
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

Juni 2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Zienswijze en gemeentelijk standpunten	5
2.1 Overzicht zienswijze en ontvankelijkheid	
2.2. Gemeentelijk standpunt per zienswijze.	

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze nota van zienswijze behoort bij het bestemmingsplan 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)'.

Initiatiefnemer stichting thuis is voornemens om uiteindelijk maximaal 249 wooneenheden (157 appartementen, 88 grondgebonden rijwoningen en 4 patio-woningen) voor sociale huur te realiseren. Hiertoe worden 130 verouderde woningen gesloopt.

De realisatie van de 81 wooneenheden is passend in het regionaal woonbeleid van het SGE en de Woondeal. Het toevoegen van sociale huurwoningen is wenselijk.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Strijp buiten de Ring 2019' biedt geen ruimte voor de realisatie van voornoemd planvoornemen binnen het plangebied. Om het plan te realiseren, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de locatie. Het nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'III Strijp buiten de Ring 2019 (div. locaties 't Ven)'.

Procedure

In verschillende ronden heeft overleg en uitwisseling van ideeën plaatsgevonden met belangstellenden en belanghebbenden waaronder de direct omwonenden. Zo heeft er in februari 2021 een webinar plaatsgevonden, waarbij het voorlopige stedenbouwkundig plan is gepresenteerd. Daarnaast heeft er ook een webinar plaatsgevonden in november 2021. Het participatieverslag is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

De planontwikkeling is in 2020 besproken met de Stichting Wederopbouw Eindhoven, de Henri van Abbe Stichting en Trefpunt Groen Eindhoven. Op hoofdlijnen kunnen zij instemmen met de beoogde ontwikkeling

Kennisgeving van de ter inzagelegging en de mogelijkheid om een reactie in te dienen is in het weekblad Groot Eindhoven van 30 maart 2022 gepubliceerd. Het ontwerp bestemmingsplan is tevens gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn twee zienswijzen ontvangen, waarvan er één zienswijze schriftelijk is ingetrokken. De zienswijze is in hoofdstuk 2 van deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Hoofdstuk 2 Zienswijze en gemeentelijk standpunt

2.1 Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn en op de juiste wijze ingediend. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

In deze 'Nota van zienswijzen' (verder: 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 zienswijzen is de volledige brief (met bijlagen), zoals deze bij de gemeente is binnengekomen, betrokken.

In verband met de privacy is de naam- en adressering van de indieners van de zienswijzen (verder: indieners) in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog.

2.2. samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt

1. Zienswijze – Stichting nieuwbouw Bredalaan kruising JOHANNES VOETSTRAAT

1.1

In het bestemmingsplan is het totaal aantal woningen opgenomen, niet het aantal woningen per bouwblok. Indiener verzoekt het exact aantal woningen per bouwblok aan de Bredalaan in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan wordt inderdaad het maximaal aantal woningen van 249 beschreven. Dit maximum aantal geldt voor de drie deelgebieden van het bestemmingsplan. Het is niet gebruikelijk om het maximum aantal woningen per bouwblok op te nemen. Daar leent een bestemmingsplan zich ook niet voor, omdat deze uitgaat van kaders waarbinnen gebouwd mag worden en wordt getoetst bij de latere omgevingsvergunningen. In de procedure voor de omgevingsvergunning wordt deze ook getoetst aan het Bouwbesluit en andere regels. Ook zal de commissie Ruimtelijke Kwaliteit goedkeuring moeten verlenen. Er kunnen nooit meer dan 249 woningen worden aangevraagd, maar wel minder. Daarbij zal altijd bouwtechnisch worden bekeken of de maatvoering van de woningen voldoende zijn.

1.2

Verder geeft indiener aan dat er privacy verlies op zal treden door inkijk in de tuinen van de bestaande omliggende woningen.

Reactie gemeente:

Het bouwwerk kent een hogere bouwhoogte dan de bestaande planologische situatie. Stedenbouwkundig wordt onderbouwd waarom het planvoornemen het straatbeeld juist verbeterd. Op enkele punten zal er in beperkte mate sprake zijn van een toename van uitzichtthinder of vermindering van privacy. Dit wordt beoordeeld als zijnde inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. De nadelige gevolgen van het planvoornemen op het woon- en leefklimaat van bezwaarmaker zijn zeer beperkt.

De gemeente Eindhoven heeft stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven voor de ontwikkeling van het plangebied. Daarbij is aangegeven dat men 3 bouwlagen met incidenteel 4 bouwlagen voorstelbaar acht. De ontwikkeling voldoet aan die stedenbouwkundige randvoorwaarden waarbij de gevolgen voor de omgeving zo klein mogelijk is gemaakt. In het huidige bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

In theorie is inkijk in tuinen of woningen van omliggende percelen vanaf de toekomstige balkon mogelijk. Uit onderzoek is echter gebleken dat de aantasting van de privacy gering is gezien de afstanden tot de omliggende percelen. In de bestaande situatie is bij de bestaande woningen ook sprake van zicht op elkaars tuinen vanaf de verdiepingen van de woningen. Dit is ook gebruikelijk binnen een stedelijke omgeving.

Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een vergaande, ontoelaatbare inbreuk op de privacy ter plaatse van aangrenzende woonpercelen.

1.3

Parkeeroverlast, er is reeds parkeerdruk, dit zal met de nieuwe woningen erbij toenemen doordat de norm die wordt gehanteerd ontoereikend is. Parkeerplaatsen naast bestaande tuinen is onwenselijk i.v.m. geluidsoverlast en uitlaatgassen.

Reactie gemeente

Het parkeeronderzoek voor dit bestemmingsplan voldoet aan de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente Eindhoven. De bestaande parkeerdruk binnen de ring is in een stedelijke omgeving hoger dan in de gebieden buiten de ring. Wij achten deze parkeerdruk echter niet onacceptabel en past binnen het parkeerbeleid.

1.4

Er is geluidsoverlast doordat het aantal woningen worden verveelvoudigd van 24 woningen i.p.v. 7 aan de Bredalaan.

Reactie Gemeente

Niet duidelijk is op welke geluidsoverlast indiener doelt. Het betreffen niet grondgebonden woningen aan de Johannes Voetstraat. Er is geen sprake van uitbreidingen van meer tuinen, wat dus niet zal leiden tot extra geluid in bijvoorbeeld de zomeravonden. Mogelijk dat verdichting op bepaalde plaatsen tot meer geluid leidt, maar ook dit is in een stedelijke omgeving acceptabel.

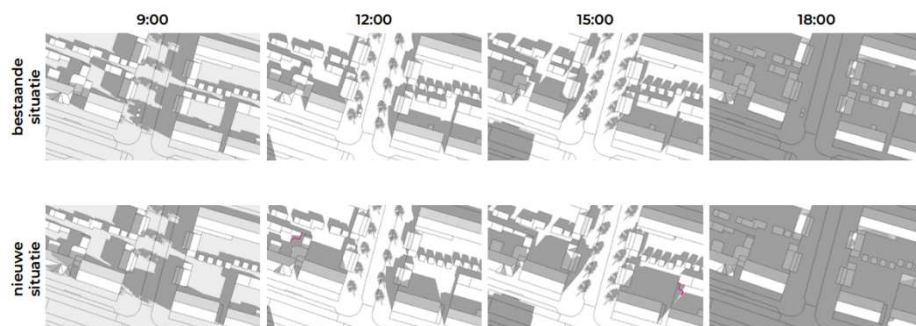
1.5

Er is schaduwhinder, de hoogte van de bouw graag aansluiten aan naburige panden omdat de tuinen van de omliggende woningen in de Bredalaan op het Noorden liggen. Bebouwing op het westen zal leiden tot schaduwhinder.

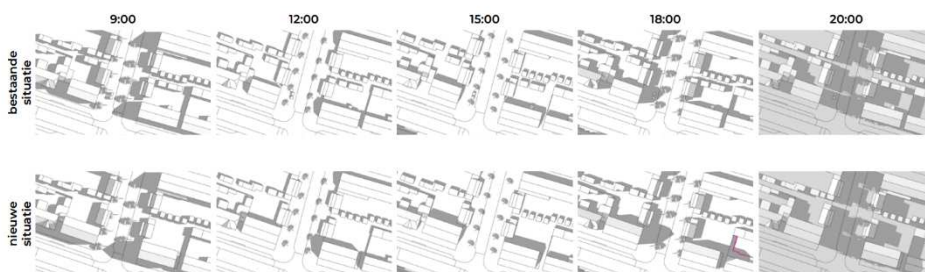
Reactie gemeente:

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de aangrenzende woonpercelen/gevels aan de Johannes Voetstraat geen of slechts beperkte vermindering van zon ondervinden als gevolg van de nieuwbouw (zie **roze lijn** in de afbeelding).

21 maart



21 juni



Er wordt voldaan aan de beleidsregels voor bezonning van de gemeente Eindhoven. Voor het beoordelen van de effecten van beschaduwing gelden er geen algemene eisen in Nederland. Het bevoegd gezag kan in het kader van een bestemmingsplan echter wel eisen opnemen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. Deze beleidsruimte heeft de gemeente Eindhoven ingevuld door in 2017 de 'beleidsregels voor bezonning woningen' vast te stellen. Deze gemeentelijke beleidsregels stellen dat er ter plekke van woningen tussen 19 februari en 21 oktober (een periode van 8 maanden) minimaal 2 uur zonlicht per dag aanwezig moet kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer. Voor hoek- en doorzonwoningen mag bezonning op zij- of achtergevels worden opgeteld. Deze eis komt overeen met de veelgebruikte 'lichte TNO-norm' voor bezonning van woningen. Daarnaast stelt de gemeente eisen aan bezonning van tuinen of balkons. Hier dient tussen 21 maart en 21 september minimaal 2 uur zonlicht per dag in de tuin of op balkon te vallen. De duur van bezonning mag in een nieuwe situatie met niet meer dan 50% afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. Bovenstaande eisen gelden alleen voor woonfuncties. Er zijn in Nederland, noch in Eindhoven specifieke eisen gesteld aan beschaduwing van functies zoals kantoren, hotels/short stay of andere gebouwfuncties. Op basis van de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat de bezonning niet meer dan 50% afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Ten aanzien van het perceel van bezwaarmaker kan worden geconcludeerd dat de bezonning helemaal niet afneemt door de stand van de zon.

1.6

Binnenplanse afwijking is 10% wat betekent dat de woningblokken zelfs 14.30m hoog mogen worden

Reactie gemeente

Het is correct dat er binnenplannen kan worden afgeweken met 10% van maten en afmetingen. Bij een bouwhoogte van 13 meter, zijn wij uitgegaan van vier bouwlagen van 3 meter per verdieping. Indien er goedkeuring wordt gegeven aan de afwijking, zal dit niet leiden tot een extra bouwlaag. De 10% overschrijding is met name bedoeld voor kleine bouwkundige overschrijdingen zoals bijvoorbeeld een trapopgang.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels en/of verbeelding).