

ECLI:NL:RVS:2022:3312

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	16-11-2022
Datum publicatie	16-11-2022
Zaaknummer	202105081/1/R2
Rechtsgebieden	Bestuursrecht Omgevingsrecht
Bijzondere kenmerken	Tussenuitspraak bestuurlijke lus
Inhoudsindicatie	

Op 21 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven een besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder genomen voor het nieuwbouwplan "EDGE Eindhoven", binnen de zone van het spoor. Bij besluit van 22 juni 2021 heeft de raad van de gemeente Eindhoven het bestemmingsplan "Lichthoven fase 2" vastgesteld en besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Bij besluit van 23 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven aan Edge Technologies Development 1 B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een woontoren en kantoorgebouw op de percelen aan de Stationsweg. [appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE stellen dat de raad één bestemmingsplan had moeten vaststellen voor alle ontwikkelingen in het Stationsgebied van Eindhoven. Door de ontwikkeling van het gebied op te knippen in afzonderlijke bestemmingsplannen is nagelaten om de effecten integraal te bezien.

Vindplaatsen	Rechtspraak.nl JOM 2022/505
--------------	--------------------------------

Uitspraak

202105081/1/R2.

Datum uitspraak: 16 november 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

1. [appellant sub 1] en anderen, allen wonend te Eindhoven,
2. [appellant sub 2], wonend te Eindhoven,
3. [appellant sub 3], wonend te Eindhoven,
4. [appellant sub 4], wonend te Eindhoven,
5. Stichting BETER EINDHOVEN, gevestigd te Eindhoven (hierna: SBE),
6. [appellante sub 6], gevestigd te [plaats],
appellanten,

en

1. het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven (hierna: het college),
 2. de raad van de gemeente Eindhoven (hierna: de raad),
- verweerders.

Procesverloop

Op 21 juni 2021 heeft het college een besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder (hierna: de Wgh) genomen voor het nieuwbouwplan "EDGE Eindhoven", binnen de zone van het spoor.

Bij besluit van 22 juni 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Lichthoven fase 2" vastgesteld (hierna: het plan) en besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Bij besluit van 23 juni 2021 heeft het college aan Edge Technologies Development 1 B.V. (hierna: Edge) een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een woontoren en kantoorgebouw op de percelen aan de Stationsweg, kadastraal bekend, gemeente Eindhoven, sectie C, nummer 2284, gemeente Tongelre, sectie D, nummers 791, 1246 en 1251 en gemeente Woensel, sectie K, nummers 1522, 2309 en 2310 (hierna: de percelen).

De besluiten van 22 juni 2021 en 23 juni 2021 zijn gecoördineerd voorbereid en bekend gemaakt met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening.

[appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], SBE en [appellante sub 6] hebben beroep ingesteld tegen de besluiten van 21 juni 2021, 22 juni 2021 en 23 juni 2021. [appellant sub 1] en anderen hebben beroep ingesteld tegen de besluiten van 22 juni 2021 en 23 juni 2021.

Het college en de raad hebben een verweerschrift ingediend.

Edge, de raad, het college, [appellant sub 2], [appellant sub 3] en SBE hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 april 2022. [appellant sub 1] en anderen zijn verschenen, waarvan [appellant sub 1], [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] in persoon. Van de overige appellanten zijn [appellant sub 2], vertegenwoordigd door [gemachtigde A], [appellant sub 3], vertegenwoordigd door [gemachtigde A], [appellant sub 4], SBE, vertegenwoordigd door [gemachtigde B], [gemachtigde A] en [gemachtigde C] verschenen. Ook de raad en het college, beide vertegenwoordigd door drs. B. van der Padt, bijgestaan door mr. dr. M.A.A. Soppe, advocaat te Almelo, ing. A. Beernink, M.P.J. Berden MSc, A. Kocak, ing. H.W.P. van Hal en C.N. Beljaars, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Edge, vertegenwoordigd door mr. A.R. Klijn en mr. P.J. van der Woerd, beide advocaat te Amsterdam, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in de mogelijkheid om 27.500 m² bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo) aan kantoorruimte en 15.000 m² bvo aan woningen te realiseren. In de plint van de bebouwing, langs de Stationsweg, wordt voorzien in ongeveer 1.000 m² bvo aan commerciële functies. Het plangebied wordt begrensd door de Stationsweg, de Dommel en het spoor.

Toetsingskader plan

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Bijlage

3. De relevante wet- en regelgeving is opgenomen in de bijlage, die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Ingetrokken beroepsgrond

4. Op de zitting heeft SBE haar betoog dat er ten onrechte is nagelaten om een verklaring van geen bedenkingen aan te vragen, ingetrokken.

Het bestemmingsplan

Plangrensbezwaar

5. [appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE stellen dat de raad één bestemmingsplan had moeten vaststellen voor alle ontwikkelingen in het Stationsgebied van Eindhoven. Door de ontwikkeling van het gebied op te knippen in afzonderlijke bestemmingsplannen is nagelaten om de effecten integraal te bezien. Daarnaast voert SBE aan dat de strook grond tussen het plangebied en het spoor deel uit had moeten maken van het plan. Met het binnen het plan toekennen van de bestemming "Groen" aan die gronden zou geborgd zijn dat er ter plaatse voldoende groencompensatie wordt gerealiseerd, zoals in het Groenplan is afgesproken. Binnen het bestemmingsplan "Eindhoven binnen de ring" heeft de strook nu de bestemming "Centrumdoeleinden". Dat is onvoldoende om het noodzakelijk groen te realiseren.

5.1. Op de zitting is door de raad toegelicht dat het oorspronkelijke plan voor de ontwikkeling van het gebied Lichthoven, dat voorheen ook wel aangeduid werd als 'Stationslocatie Zuid Oost', is vastgesteld in 2007. Vanwege de economische crisis in 2008 is het plan destijds niet ontwikkeld. Naar aanleiding van de veranderende economische situatie is het plan in de daarop volgende jaren meerdere malen gewijzigd en opgedeeld in kleinere afzonderlijke plannen. Door het gebied gefaseerd te ontwikkelen, worden de risico's verspreid, aldus de raad.

5.2. De Afdeling overweegt dat de raad beleidsruimte toekomt bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze ruimte is echter niet zo groot dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In wat [appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de omstandigheid dat er niet één bestemmingsplan, maar meerdere afzonderlijke bestemmingsplannen zijn vastgesteld voor de verschillende ontwikkelingen in Lichthoven, onverlet laat dat het van belang is om bij de beoordeling van de effecten van het voorliggende plan de effecten van andere ontwikkelingen in de omgeving in acht te nemen. De vraag of de raad de cumulatieve effecten van de verschillende ontwikkelingen voldoende heeft beoordeeld, komt hierna aan de orde. Met betrekking tot de strook grond die gelegen is tussen het plangebied en het spoor heeft de raad op de zitting toegelicht dat het een algemene wens is om groenvoorzieningen op die gronden te realiseren, maar dat de inrichting van die strook niet noodzakelijk is om voldoende groencompensatie te realiseren ten behoeve van het voorliggende plan. Gelet hierop heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling geen aanleiding hoeven zien om deze strook op te nemen in het bestemmingsplan.

Het betoog slaagt niet.

Toepassing van de Crisis- en herstelwet

6. [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE stellen dat de Crisis- en herstelwet (hierna: de Chw) ten onrechte van toepassing is verklaard op het bestemmingsplan. Zij voeren aan dat artikel 2.9, derde lid, van de Chw in de weg staat aan toepassing van de versnelde uitvoering van bouwprojecten van artikel 2.10 van de Chw, omdat het project ziet op de bouw van woningen binnen 30 m van het spoor. Daarnaast voert [appellant sub 4] aan dat het plangebied niet is aangewezen als een ontwikkelingsgebied als bedoeld in artikel 2.2 van de Chw.

6.1. De Afdeling stelt vast dat in dit geval sprake is van een bestemmingsplan als bedoeld in bijlage I, onderdeel 3.1, van de Chw. Gelet hierop is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing op het plan. Er worden immers meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied gebouwd. Anders dan [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE veronderstellen is de toepassing van de Chw niet een door de raad gemaakte keuze. De toepasselijkheid van de Chw vloeit in dit geval van rechtswege voort uit artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Chw en de aard van het bestreden besluit. Dat het plangebied niet is aangewezen als een ontwikkelingsgebied als

bedoeld in artikel 2.2 van de Chw, maakt dat niet anders.

Wat betreft het betoog dat artikel 2.9, derde lid, van de Chw in de weg staat aan de toepassing van de versnelde uitvoering van artikel 2.10 van de Chw, overweegt de Afdeling dat de versnelde uitvoering van artikel 2.10 van de Chw niet is toegepast op het voorliggende plan. Alleen al daarom kan dit betoog niet slagen.

Het betoog slaagt niet.

Procedurele gebreken

7. [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], SBE en [appellante sub 6] betogen dat de voorbereidingsprocedure onzorgvuldig is doorlopen. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] voeren daartoe aan dat het participatietraject te beperkt is geweest, omdat er slechts één voorlichtingsavond is gehouden. Ook was er tijdens de momenten van communicatie sprake van éénrichtingsverkeer.

Verder voeren SBE en [appellante sub 6] aan dat de raad geen dan wel onvoldoende rekening heeft gehouden met de zienswijzen. Bovendien is de raad onvoldoende transparant geweest, omdat niet alle overeenkomsten die in relatie tot de ontwikkeling van het Stationsgebied zijn gesloten ter inzage zijn gelegd, aldus SBE.

7.1. De Afdeling stelt vast dat het bestemmingsplan is voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. In overeenstemming met deze procedure zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het ontwerpplan naar voren te brengen.

Met betrekking tot het betoog van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] dat er onvoldoende mogelijkheid tot inspraak was, overweegt de Afdeling als volgt. Door de raad is toegelicht dat het participatietraject heeft plaatsgevonden overeenkomstig de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" en dat er een verslag van het traject is opgesteld dat als bijlage 20 bij de plantoelichting is gevoegd. Uit het verslag blijkt dat er op 1 juli 2019 een publieksbijeenkomst heeft plaatsgevonden. De uitnodiging voor deze bijeenkomst is op 250 adressen rond de locatie verspreid. Tijdens deze avond kon met Edge en de gemeente Eindhoven gesproken worden over de gebouwen, de bestemmingsplanprocedure en het proces. De andere bijeenkomsten konden vanwege COVID-19 niet fysiek plaatsvinden. In plaats daarvan zijn er op 23 en 25 november 2020 digitale bijeenkomsten georganiseerd waarbij vragen konden worden gesteld. Voorafgaand aan deze bijeenkomsten is er een website gebouwd met informatie, filmpjes en ander beeldend materiaal. Vervolgens zijn er 430 uitnodigingen aan huis verspreid en zijn mensen via sociale media en de website van Edge geattendeerd op de bijeenkomsten. Gelet op deze omstandigheden ziet de Afdeling in wat [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het participatietraject en de voorbereidingsprocedure onzorgvuldig zouden zijn doorlopen.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

7.2. De raad heeft de ingediende zienswijzen in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging - bestemmingsplan Lichthoven fase 2" (hierna: de nota van zienswijzen) opgenomen en deze zienswijzen van een inhoudelijke reactie voorzien. Dat de raad de zienswijzen ongegrond heeft verklaard en daarin geen aanleiding heeft gezien om het plan aan te passen, geeft op zichzelf geen grond voor het oordeel dat de beantwoording van de zienswijzen onzorgvuldig is.

Over het betoog van SBE dat de raad alle overeenkomsten in relatie tot de ontwikkeling van het Stationsgebied ter inzage had moeten leggen met het ontwerpplan, overweegt de Afdeling het volgende. De Afdeling stelt voorop dat SBE niet heeft geconcretiseerd welke overeenkomsten volgens haar ter inzage gelegd hadden moeten worden, en waarom die in dit geval niet hadden mogen ontbreken. Voor zover SBE doelt op een anterieure overeenkomst overweegt de Afdeling, daargelaten of zo'n overeenkomst tussen de gemeente Eindhoven en Edge is gesloten, dat zo'n overeenkomst niet als een op een ontwerpplan betrekking hebbend stuk als bedoeld in artikel 3:11 van de Awb kan worden aangemerkt. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 22 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2055. Datzelfde geldt voor een koopovereenkomst met betrekking tot de gronden binnen het plangebied.

Het betoog slaagt niet.

Exploitatieplan

8. [appellante sub 6] betoogt dat er ten onrechte geen exploitatieplan is vastgesteld waaruit blijkt hoe er wordt omgegaan met financiële gevolgen van planschade.

8.1. De Afdeling overweegt dat, indien de raad in dit geval een exploitatieplan vastgesteld zou hebben, [appellante sub 6] niet als belanghebbende zou kunnen worden aangemerkt, omdat zij geen gronden in het exploitatiegebied in eigendom heeft en evenmin een grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening heeft gesloten met betrekking tot de gronden in het exploitatiegebied. Ook is niet gebleken van belangen van [appellante sub 6] die rechtstreeks betrokken zouden zijn bij de vaststelling van een exploitatieplan. Gelet op deze omstandigheden kan zij niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het niet vaststellen van een exploitatieplan. Dit beroep van [appellante sub 6] is in zoverre niet-ontvankelijk.

M.e.r.-beoordelingsplicht

9. [appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE betogen dat er ten onrechte geen milieueffectrapportage is opgesteld voor het plan. Zij voeren aan dat het voorliggende plan samenhangt met andere ontwikkelingen in de omgeving, waaronder de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door de bestemmingsplannen "Lichthoven (The Student Hotel)", "Lichthoven fase 1 (kavel A)", "Lichthoven fase 1 (kavels C en D)" en "Stationsplein Zuid (District-E)", en dat er derhalve een m.e.r.-beoordeling aan het voorliggende plan ten grondslag gelegd had moeten worden die betrekking heeft op de totale beoogde ontwikkelingen binnen het Stationsgebied Zuid-Oost. Volgens [appellant sub 2] en [appellant sub 3] volgt de samenhang onder meer uit de omstandigheden dat de projectontwikkelaars met elkaar samenwerken, zij eigenaar zijn van gronden binnen de verschillende plangebieden, er één landschapsbureau is ingeschakeld ten behoeve van de verschillende ontwikkelingen en er één stedenbouwkundig plan is. Verder stelt [appellant sub 4] dat sprake is van één stedelijk ontwikkelingsproject, omdat de bouwplannen aan elkaar grenzen en op elkaar zijn afgestemd.

9.1. De Afdeling overweegt dat de raad zich op het standpunt mocht stellen dat er tussen het voorliggende plan en de andere ontwikkelingen in het Stationsgebied waar appellanten op wijzen niet een zodanige samenhang bestaat dat de ontwikkelingen voor de toepassing van de m.e.r.-regelgeving één activiteit vormen. De Afdeling volgt daarin het standpunt van de raad dat niet is gebleken van een financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen en dat de realisatie van de voorliggende ontwikkeling niet afhankelijk is van de realisatie van de andere ontwikkelingen in het Stationsgebied. Daargelaten de vraag of samenwerking tussen de ontwikkelaars doorslaggevend kan zijn voor de vraag of sprake is van samenhang, is de Afdeling, anders van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] stellen, niet gebleken dat de ontwikkelaars samenwerken om de verschillende projecten te ontwikkelen. Het feit dat de ontwikkelingen op een relatief korte afstand van elkaar zijn gelegen, maakt niet dat er sprake is van een bouwkundige samenhang. Ook de omstandigheid dat er één landschapsbureau is ingeschakeld voor de verschillende ontwikkelingen en dat er één stedenbouwkundig plan is opgesteld, maakt niet dat de raad had moeten uitgaan van samenhang tussen de ontwikkelingen. De raad heeft dus geen aanleiding hoeven zien om de in het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling samen met de andere ontwikkelingen in het Stationsgebied te beschouwen als één stedelijk ontwikkelingsproject.

De raad is ervan uitgegaan dat de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling op zichzelf een stedelijk ontwikkelingsproject is. De mogelijke milieueffecten hiervan zijn beoordeeld in de m.e.r.-beoordeling van Royal HaskoningDHV van 4 maart 2020 (hierna: de m.e.r.-beoordeling). Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling heeft het college op 23 februari 2021 besloten dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt. Omdat de mogelijke milieueffecten van het voorliggende plan in beeld zijn gebracht in de m.e.r.-beoordeling en geconcludeerd is dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieueffecten, bestaat op grond van de Wet milieubeheer in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage geen verplichting om voor de vaststelling van dit plan een milieueffectrapport op te stellen.

Het betoog slaagt niet.

Behoeftte aan kantoorruimte en woningen

10. [appellant sub 1] en anderen en [appellante sub 6] betogen dat sprake is van strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro). Daartoe voeren [appellant sub 1] en anderen aan dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd dat er behoefte is aan de ontwikkeling. Volgens hen is er geen behoefte aan aanvullende kantoorruimte, omdat er al sprake is van een overschot. Daarnaast stellen zij dat alle woningen die in de omgeving worden ontwikkeld gericht zijn op dezelfde doelgroep. Zij betwijfelen dat er voldoende behoefte bestaat bij deze doelgroep, te weten jongere huishoudens tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Dit geldt te meer, omdat er op Strijp S ook al woningen zijn gerealiseerd ten behoeve van deze doelgroep. Volgens hen heeft de raad evenmin gemotiveerd waarom het Stationsgebied geschikt is voor de realisatie van nieuwe kantoorruimte. Verder voert [appellante sub 6] aan dat er geen zekerheid is dat de te realiseren oppervlakte in gebruik genomen zal worden.

10.1. Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is bedoeld uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder voor duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken met het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het bevoegd gezag, dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling, moet beoordelen of het bereikte resultaat optimaal is.

10.2. In paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op de behoefte aan kantoorruimte en woningen. Met betrekking tot de behoefte aan woningen is toegelicht dat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw voor dit project de gemeente Eindhoven betreft. Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat er een behoefte aan ongeveer 1.470 woningen in de periode van 2018 tot en met 2028. In de regionale woningbouwafspraken wordt de hoge provinciale woningbehoefteprognose van 2017 als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd. Verder zijn in het regionale "Afsprakenkader Wonen 2017" afspraken gemaakt over woningbouw aantallen voor het Stedelijk Gebied Eindhoven en dat de provinciale prognose leidend is voor het aantal toe te voegen woningen. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose zal de woningvraag tot 2028 toenemen met ongeveer 10.800 woningen. In Eindhoven biedt de harde plancapaciteit ruimte voor ongeveer 9.330 woningen. Gelet hierop resteert er een woningbehoefte van ongeveer 1.470 woningen. Daarmee kan het voorliggende plan met 175 woningen in een kwantitatieve woningbehoefte voorzien. Daarnaast is er een variëteit aan kansrijke doelgroepen voor het project, die in hoofdzaak bestaat uit jongere huishoudens tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Vooral het aantal alleenstaanden in deze leeftijdscategorieën groeit relatief sterk. Deze alleenstaanden hebben overwegend een grotere voorkeur voor een appartement, afhankelijk van de leeftijdscategorie, variërend in koopappartementen en vrijesectorhuur. Nu met het plan is beoogd te voorzien in zowel koopappartementen als vrije sector huurappartementen wordt er ook voorzien in een kwalitatieve woningbehoefte.

Met betrekking tot de behoefte aan kantoorruimte is toegelicht dat de kantooropname- en aanbodcijfers en het leegstandspercentage de belangrijkste indicatoren zijn waarmee in kwantitatief opzicht de stand van zaken op de kantorenmarkt wordt uitgedrukt. De kantooropname was eind 2017 volgens de vastgoedmonitor van Cushman & Wakefield hetzelfde als het voorgaande jaar, te weten 58.100 m² aan kantoorruimte. Het aanbod van kantoorruimte daalde in 2015 en 2016, maar deze trend heeft zich niet doorgezet in 2017. Het aanbodcijfer is namelijk licht gestegen van 188.900 m² naar 204.600 m². Mede hierdoor is het door Cushman & Wakefield becijferde leegstandspercentage iets toegenomen, te weten van 12,5% naar 13,7%. Desondanks kan gesteld worden dat de Eindhovense kantorenmarkt een opgaande lijn vertoont. De vraag naar kantoorruimte neemt toe. Daarnaast is de belangstelling van beleggers om te investeren in courante kantoorgebouwen in Eindhoven volgens de plantoelichting groter dan ooit. Uit informatie van marktpartijen kwam naar voren dat zij voor de nabije toekomst verwachten dat de vraag naar kantoorruimte op een redelijk hoog niveau zal blijven, maar zich wel in toenemende mate zal concentreren in het centrum- en

stationsgebied. Omdat het courante aanbod in dit gebied bijna geheel is opgedroogd, achten zij het van groot belang dat hier nieuwe kantoren worden gebouwd. Er zijn meerdere partijen in beeld die zich in het gebied willen vestigen. Het gaat meestal om bedrijven die al in Eindhoven of de regio zijn gehuisvest. De toename van de vraag maakt het mogelijk om de verouderde kantoren in het stationsgebied te herontwikkelen en nieuwbouwplannen te realiseren. Verder heeft Stec Groep op 30 januari 2018 de "Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant" opgesteld in opdracht van de provincie Noord-Brabant. Daarin is onder meer geconcludeerd dat uit de kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod, met name in de regio's noordoost en zuidoost, op termijn een tekort aan meters in het centrum- en stationsgebied dreigt. Het plan geeft daarom invulling aan de kantoorbehoefte op de stationslocatie van Eindhoven, aldus de plantoelichting.

10.3. In wat [appellant sub 1] en anderen en [appellante sub 6] hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet dan wel onvoldoende heeft gemotiveerd dat er behoefte is aan woningen en kantoorruimte waarin het plan voorziet.

Het betoog slaagt niet.

Hittestress

11. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] betogen dat de raad onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de effecten op de hittestress als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Zij stellen dat de hittestress in onaanvaardbare mate zal toenemen als gevolg van de verschillende ontwikkelingen in de omgeving en vrezen voor gezondheidsrisico's en een slechte nachtrust. Daarnaast zijn de cumulatieve effecten van deze ontwikkelingen ten onrechte niet onderzocht, terwijl dat voor de ontwikkelingen aan de noordzijde van het Stationsgebied wel is gedaan. Dit geldt volgens [appellant sub 2] en [appellant sub 3] te meer, omdat er aan de achterzijde van hun appartementen ook hoogbouw zal worden gerealiseerd. Verder stelt [appellant sub 4] dat de realisatie van groen onvoldoende effect zal hebben op de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de hittestress.

11.1. De raad heeft zich in de nota van zienswijzen op het standpunt gesteld dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid met betrekking tot klimaatadaptatie, waar hittestress een onderdeel van uitmaakt. Dit standpunt heeft de raad in het verweerschrift onder verwijzing naar paragraaf 4.6.1 van de plantoelichting bevestigd. Daarnaast is de realisatie van de groenvoorzieningen volgens de raad gewaarborgd met artikel 3.2.3 van de planregels. Op grond van deze bepaling wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen binnen de bestemming "Gemengd" uitsluitend verleend als er binnen het plangebied wordt voorzien in minimaal 3.600 m² aan groenvoorzieningen. Voorts heeft de raad de beleidsregels "Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen" vastgesteld waarin onder andere is bepaald dat het belangrijk is dat ieder bestemmingsplan voorziet in voldoende waterberging. In paragraaf 5.5.1 van het Gemeentelijk Rioleringsplan Eindhoven 2019-2022 zijn daartoe normen opgenomen, waar, op grond van de voorwaardelijke verplichting van artikel 9.4.1 van de planregels, aan voldaan moet worden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Wat de cumulatieve effecten betreft, heeft de raad bij de vaststelling van het plan het standpunt ingenomen dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare cumulatieve effecten. De raad heeft de cumulatieve effecten voor de hittestress nader beschouwd in de geactualiseerde cumulatienotitie van Witteveen+Bos van 24 januari 2022 (hierna: de geactualiseerde cumulatienotitie). Volgens de raad wordt in deze notitie het eerder ingenomen standpunt dat geen onaanvaardbare hittestress ontstaat, bevestigd. Uit de geactualiseerde cumulatienotitie blijkt dat de herinrichting van de zuidzijde van het Stationsgebied een kleine invloed heeft op de hittestress in het projectgebied en de directe omgeving. Het gaat daarbij zowel om positieve als negatieve effecten. De herinrichting leidt over het algemeen tot een afname van hittestress in het projectgebied. Zo daalt de gevoelstemperatuur op het Stationsplein, de Stationsweg en in de openbare ruimte tussen de nieuwe gebouwen met 6 tot 13 °C. In de directe omgeving van het projectgebied stijgt de gevoelstemperatuur over het algemeen tot 3 °C. Bij het centraal station en het gebied rond Piazza Center Eindhoven stijgt de gevoelstemperatuur tot 6 °C. De oorzaak van de stijging is de windreductie. Doordat de wind in het model oostelijk is, heeft dit een effect op het gebied ten westen van het projectgebied. Verder heeft de herinrichting van de zuidzijde van het Stationsgebied een beperkt effect op hitte gerelateerde gezondheidsrisico's door langdurige blootstelling aan hitte, omdat het aantal warme nachten per jaar met 1 toeneemt en de

etmaalgemiddelde temperatuur daalt met 0,2 °C. Naast de toename van bebouwing is er ook een toename van vegetatie, schaduw en water ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor de positieve en negatieve effecten grotendeels worden afgevlakt, aldus de raad.

11.2. Naar het oordeel van de Afdeling zijn de cumulatieve effecten van de verschillende ontwikkelingen op de hittestress aan de hand van gevoelstemperatuur en het stedelijk hitte-eiland effect, anders dan [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] betogen, op afdoende wijze geanalyseerd in de geactualiseerde cumulatienotitie.

Met betrekking tot het betoog van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar hittestress, omdat er niet is gekeken naar scenario's met andere windrichtingen dan een oostelijke windrichting, er niet is gekeken naar de effecten ter hoogte van hun balkons en antropogene factoren, dat wil zeggen activiteiten van mensen zoals bijvoorbeeld verkeer, niet in het onderzoek zijn betrokken, overweegt de Afdeling als volgt. In de geactualiseerde cumulatienotitie is toegelicht dat het model uitgaat van een oostelijke windrichting. Oostenwind komt weliswaar relatief weinig voor in Nederland maar het zijn wel vaak de dagen met de grootste hitte. Door [appellant sub 2] en [appellant sub 3] is niet onderbouwd waarom bij de beoordeling van de cumulatieve effecten niet van deze windrichting mocht worden uitgegaan. Voorts heeft de raad ter zitting toegelicht dat de conclusies van het onderzoek naar hittestress niet beperkt zijn tot de situatie op maaiveldniveau, maar zien op het totale plaatje, en dus ook op de balkons van [appellant sub 2] en [appellant sub 3]. Het is bijvoorbeeld niet zo dat groenvoorzieningen alleen een verkoelend effect hebben op maaiveldniveau. Daarnaast heeft de raad ter zitting toegelicht dat antropogene factoren niet zijn meegenomen in het model, omdat er op dit moment geen parametrisaties - eenvoudig gezegd: formules - bestaan om antropogene warmtebronnen voor Nederland in kaart te brengen. Het is daarom nog niet mogelijk om de antropogene factoren mee te nemen in het onderzoek naar de effecten op de hittestress.

Gelet op voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar hittestress. Met de geactualiseerde cumulatienotitie zijn de effecten op de hittestress voldoende inzichtelijk gemaakt. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van hittestress. De enkele niet onderbouwde stelling van [appellant sub 4] dat de realisatie van groen onvoldoende effect heeft, is onvoldoende voor een ander oordeel. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad het belangrijk vindt dat er voldoende groen wordt gerealiseerd en daarom ter waarborging daarvan een voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.3 van de planregels heeft opgenomen. Voor zover [appellant sub 2] en [appellant sub 3] betogen dat er ten onrechte geen stresstest voor hitte is uitgevoerd, terwijl in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptie is afgesproken dat alle overheden uiterlijk in 2019 een stresstest zouden uitvoeren, overweegt de Afdeling dat het uitvoeren van een stresstest niet een voorwaarde is voor het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

Het betoog slaagt niet.

Windhinder

12. [appellant sub 2], [appellant sub 3], SBE en [appellante sub 6] betogen dat het plan zal leiden tot een toename van windhinder. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] voeren aan dat er ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de cumulatieve effecten van de verschillende hoogbouwprojecten in het Stationsgebied op de windhinder op maaiveldhoogte en ter hoogte van hun balkons. Daarnaast is niet onderkend dat de mitigerende werking van de bomen aan de Stationsweg beperkt is, omdat zij gekandelaberd worden. Bovendien had de uitwerking van het inrichtingsplan volgens hen afgewacht moeten worden, voordat er conclusies werden getrokken over windhinder. SBE voert verder aan dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid, omdat er ten tijde van de vaststelling van het plan geen integraal onderzoek was gedaan naar de windhinder. Tot slot voert [appellante sub 6] aan dat de uitvoering van mitigerende maatregelen onvoldoende is gewaarborgd en dat het onvoldoende duidelijk is wie er verantwoordelijk wordt gehouden als de windhinder uiteindelijk toch leidt tot schade.

12.1. De Afdeling stelt vast dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven op 26 mei 2020 de beleidsregel gemeentelijke normen windhinder heeft vastgesteld. De

beleidsregels sluiten aan op de norm NEN 8100:2006. Ten aanzien van windhinder zijn vijf kwaliteitsklassen, A tot en met E, gedefinieerd, waarbij A overeenkomt met de kleinste overschrijdingskans en E met de grootste overschrijdingskans. De waardering van de kwaliteitsklasse is afhankelijk van de activiteitenklassen. Er worden drie verschillende activiteitenklassen onderscheiden: I, II en III. Zij worden gekenmerkt met 'doorlopen', 'slenteren' en 'langdurig zitten'. De waardering van het lokale windklimaat wordt gekwalificeerd met 'goed', 'matig' of 'slecht'. Bij windgevaar worden twee kwalificaties gegeven: 'beperkt risico' en 'gevaarlijk'.

12.2. Ten behoeve van de vaststelling van het plan heeft de raad een windonderzoek laten uitvoeren door DGMR Bouw B.V. Het onderzoeksrapport van DGMR Bouw B.V. van 10 juli 2020 is als bijlage 13 bij de plantoelichting gevoegd. Aan de hand van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 "windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving" is beoordeeld of sprake is van windhinder of windgevaar. De NEN-norm geeft een indeling van windhinder naar kwaliteitsklassen. Aan de hand van de kans op overschrijding van de grenswaarde voor windhinder wordt bepaald in welke klasse een locatie valt. Afhankelijk van het gebruiksdoel van een locatie wordt een bepaalde klasse gekarakteriseerd als goed, matig of slecht. In het onderzoek zijn twaalf verschillende windrichtingen onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat er rondom de beoogde bebouwing nergens sprake is van windgevaar. Er zijn twee gebieden met windhinderklasse C, wat acceptabel is als slentergebied. Eén van die gebieden is gelegen tussen de toren en de overige delen van de beoogde bebouwing. De negatieve gevolgen van windhinder daar kan worden ondervangen door rekening te houden met die wind bij het plaatsen van de entrees. Het andere gebied met windklasse C is gelegen ten zuidoosten van de toren van de beoogde bebouwing. Nu het openbaar gebied betreft, kan het fungeren als slentergebied, waarbij windhinderklasse C acceptabel is. Voor een tussenliggende gebied met zowel windhinder in klasse B en C kan het windklimaat worden verbeterd door het treffen van lokale maatregelen. De conclusie van de analyse is dat het windklimaat als vrij goed kan worden omschreven, conform de gehanteerde NEN-norm. Er zijn wel windrichtingen waarbij er hogere windsnelheden kunnen worden verwacht ter plaatse van de plint tussen de toren en de overige gebouwdelen. Dat is met name bij een noordenwind en noordoostenwind het geval. Dit betekent niet dat er sprake is van een slecht windklimaat, aangezien deze windrichtingen volgens de statistiek van NPR 6097 vrij weinig voorkomen. Er zijn daarom geen aanvullende maatregelen nodig.

De Afdeling concludeert dat de cumulatieve effecten van de verschillende ontwikkelingen zijn onderzocht in de geactualiseerde cumulatienotitie. Daarbij is zowel gekeken naar het windklimaat op maaiveldhoogte als het windklimaat ter hoogte van de balkons. Voor het windklimaat op maaiveldhoogte binnen het plangebied zijn geen mitigerende maatregelen nodig. Wel dienen er ten behoeve van de verbetering van het windklimaat ter plaatse van de ontwikkeling District-E vegetatie in de openbare ruimte in het Stationsgebied aangebracht te worden. Het aanbrengen van voldoende vegetatie is gewaarborgd met de voorwaardelijke verplichting van artikel 3.2.3 van de planregels. Verder worden de windcondities op buitenruimten gekenmerkt door de kwalificatie 'goed' vanwege de gunstige oriëntatie in combinatie met de beschutte ligging. Dat geldt zowel voor de bestaande als de toekomstige situatie. Bij dakterrassen treedt er in de bestaande situatie nog wel een kleine zone op welke gekenmerkt wordt door de beoordeling 'matig' voor de activiteit 'langdurig zitten', maar in de toekomstige situatie is deze zone niet meer aanwezig.

12.3. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat sprake is van een aanvaardbaar windklimaat. Anders dan [appellant sub 2] en [appellant sub 3] hebben aangevoerd, is er onderzoek gedaan naar de cumulatieve effecten van de verschillende projecten in het gebied op de windhinder op maaiveldhoogte en ter hoogte van hun balkons. In hetgeen door [appellant sub 2], [appellant sub 3] en SBE is aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat er gebreken kleven aan de geactualiseerde cumulatienotitie of de conclusies daarvan. Dat zij meer en uitgebreider onderzoek wensen, maakt niet dat het uitgevoerde onderzoek onvoldoende of onvolledig is. Verder overweegt de Afdeling dat, nu er geen mitigerende maatregelen nodig zijn voor het behoud van een aanvaardbaar windklimaat in het voorliggende plan, de raad geen aanleiding heeft hoeven zien om de mitigerende werking van gekandelaberde bomen in acht te nemen bij het onderzoek of met het onderzoek te wachten totdat het inrichtingsplan is uitgewerkt. De omstandigheid dat er geen mitigerende maatregelen nodig zijn, betekent ook dat de raad geen aanleiding heeft hoeven zien om de uitvoering van mitigerende

maatregelen te waarborgen.

Voor zover [appellante sub 6] mogelijk negatieve financiële gevolgen zal ondervinden van het plan, kan zij een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. Dat betreft een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Het betoog slaagt niet.

Groen

13. [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE betogen dat het plan niet waarborgt dat er voldoende groen in het plangebied zal worden gerealiseerd. Daartoe voeren [appellant sub 2] en [appellant sub 3] aan dat er ten tijde van de vaststelling van het plan nog geen integraal ontwerp is van de Stationsweg en het Stationsplein. Verder voert [appellant sub 4] aan dat het groen dat wordt aangelegd ten behoeve van het voorliggende plan niet tevens gebruikt mag worden ter compensatie van de te kappen bomen. Bovendien is [appellant sub 4] van mening dat het groen niet op de daken, maar op het maaiveld gerealiseerd moet worden.

13.1. De raad heeft zich in het verweerschrift op het standpunt gesteld dat met de voorwaardelijke verplichting van artikel 3.2.3 van de planregels is gewaarborgd dat er voldoende groen wordt gerealiseerd ter compensatie van de ontwikkeling. Bovendien wordt er meer dan de voorgeschreven 3.600 m² aan groen gerealiseerd. Zo is in het groenplan van 24 april 2020, dat als bijlage 5 aan de plantoelichting is gevoegd, opgenomen dat er, afhankelijk van de mogelijkheden, in totaal 3.880 m² dan wel 4.110 m² aan groen gerealiseerd zal worden. De raad heeft toegelicht dat van de veertien bomen die ten behoeve van de realisatie van de beoogde bebouwing geveld moeten worden, er elf worden gecompenseerd door ten minste elf bomen terug te planten op het openbare terrein, bijvoorbeeld op het dek van het project. De overige drie te vellen bomen worden financieel gecompenseerd. Uit het groenplan blijkt verder dat de daken van de woontoren en het kantoorgebouw voor het grootste deel worden uitgevoerd als een retentiedak, zijnde groene daken met een laag voor waterberging. Verder worden er op de dakterrassen van het kantoorgebouw graskruidenmengsels en meerjarige vaste planten geplant in de borders. Daarnaast zijn er in het ontwerp plantenbakken op het dek opgenomen met daarin inheemse bomen, struiken, planten en graskruiden. Dit moet volgens de raad leiden tot een sterk vergroend openbaar dek met een ecologische grondslag. In de soortenkeuze is onder andere rekening gehouden met de windbestendigheid. Ook worden er twee groene gevels en een aantal groene eilanden gerealiseerd in het publiek toegankelijke atrium. Aan de randen van het plangebied wordt de groenfunctie kwalitatief en kwantitatief versterkt. De inzet is om samen met de gemeente de spoorberm te transformeren in een functionele parkstrook tussen het station en de Dommel. De overbodige verharding wordt vervangen door beplanting. Ook is er voor gekozen om bestaande bomen in de strook op te nemen en kan er aanvullende opgaande beplanting worden gerealiseerd, aldus de raad.

13.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad met de voorwaardelijke verplichting van artikel 3.2.3 van de planregels heeft gewaarborgd dat er ter compensatie van de beoogde ontwikkeling voldoende groen in het plangebied zal worden gerealiseerd. De omstandigheid dat er ten tijde van het besluit tot vaststelling van het plan van 22 juni 2021 nog geen integraal ontwerp van de Stationsweg en het Stationsplein was, doet niet af aan de werking van die voorwaardelijke verplichting. Er bestaat derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de raad een integraal ontwerp had moeten afwachten, voordat het plan werd vastgesteld. Met betrekking tot het betoog van [appellant sub 4] dat de elf bomen die ter compensatie van de te vellen bomen herplant moeten worden niet tevens ingezet mogen worden om te voldoen aan de voorwaardelijke verplichting van artikel 3.2.3 van de planregels, overweegt de Afdeling dat [appellant sub 4] niet heeft gewezen op regelgeving die daar aan in de weg staat. De omstandigheid dat de te vellen bomen worden gecompenseerd binnen het plangebied en op die manier ook worden ingezet om aan de voorwaardelijke verplichting te voldoen, maakt niet dat er in onvoldoende groen wordt voorzien. In de omstandigheid dat de te planten bomen worden ingezet om aan de voorwaardelijke verplichting van artikel 3.2.3 van de planregels te voldoen, ziet de Afdeling dan ook geen grond voor de vernietiging van het plan. Dat [appellant sub 4] van mening is dat het groen niet op de daken van de beoogde gebouwen gerealiseerd moet worden, vormt evenmin een grond voor de vernietiging van het plan. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat, zoals de raad heeft opgemerkt, in de "Beleidsregel Groencompensatie" van de gemeente Eindhoven is

toegelicht dat het bij fysieke compensatie niet alleen gaat om groen op maaiveldniveau, maar ook om groen op daken en gevels.

Het betoog slaagt niet.

Kandelaberan van de platanen

14. Over het betoog van [appellant sub 4] en SBE dat de platanen aan de Stationsweg niet gekandelaberan kunnen worden, omdat de platanen als gevolg daarvan zullen sterven, overweegt de Afdeling dat de omgevingsvergunning voor het kandelaberan van deze bomen, die op 6 november 2020 is verleend en inmiddels onherroepelijk is geworden, geen onderdeel is van deze procedure. De beroepsgrond kan derhalve niet leiden tot de vernietiging van het plan.

Het betoog slaagt niet.

Ecologische verbindingzone

15. [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE betogen dat de ecologische verbindingzone (hierna: EVZ) verstoord zal worden als gevolg van het voorliggende plan. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en SBE voeren aan dat besluit tot wijziging van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: de IOV) van het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 15 juni 2021 (hierna: het herbegrenzingsbesluit), waarbij de EVZ is herbegrensd, onzorgvuldig tot stand is gekomen. Volgens hen zijn de onderzoeken die aan het herbegrenzingsbesluit ten grondslag zijn gelegd onvolledig, omdat er geen rekening is gehouden met de bever en de watervleermuis en er onvoldoende wordt ingegaan op de ecologische gevolgen van het project. De raad en het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant zijn daarom onjuist geïnformeerd, wat betekent dat het besluit tot wijziging van de IOV en het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan berusten op onjuiste informatie. Daarnaast is de verkleining van de EVZ volgens SBE in strijd met artikel 3.25 van de IOV en de "Concept notitie reikwijdte en detailhandel Fellenoord internationale knoop XL" (hierna: de notitie Fellenoord), omdat de EVZ minder breed is dan 50 m. Deze verkleining zorgt ook voor strijd met de Wet natuurbescherming (hierna: de Wnb), omdat de leefgebieden van de bever en de watervleermuis daarmee worden verkleind, aldus SBE.

15.1. De Afdeling stelt voorop dat de IOV, waarvan de kaart met de begrenzing van de EVZ deel uitmaakt, een algemeen verbindend voorschrift is. Daartegen kan, gelet op artikel 8:3, eerste lid, onder a, van de Awb geen beroep worden ingesteld. Een rechter kan een algemeen verbindend voorschrift, dat geen wet in formele zin is, in een zaak over een besluit dat op dat voorschrift gebaseerd is, echter wel toetsen op rechtmatigheid. In het bijzonder gaat het daarbij om de vraag of het voorschrift niet in strijd is met hogere regelgeving. De rechter komt ook de bevoegdheid toe te beoordelen of dat algemeen verbindend voorschrift een voldoende deugdelijke grondslag biedt voor het besluit waarover de zaak gaat. Bij die indirecte toetsing van het algemeen verbindend voorschrift vormen de algemene rechtsbeginselen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur een belangrijk richtsnoer, waarbij de toetsing wordt verricht op de wijze zoals de Afdeling die heeft uiteengezet in haar uitspraak van 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:452. Zoals in die uitspraak is overwogen, kan de enkele strijd met formele beginselen als het beginsel van zorgvuldige besluitvorming van artikel 3:2 van de Awb en het motiveringsbeginsel niet leiden tot het onverbindend achten van een algemeen verbindend voorschrift. Als de bestuursrechter als gevolg van een gebrekkige motivering of onzorgvuldige voorbereiding van het voorschrift niet kan beoordelen of er strijd is met hogere regelgeving, de algemene rechtsbeginselen of het evenredigheidsbeginsel, kan hij het voorschrift wel buiten toepassing laten en een daarop berustend besluit vernietigen.

15.2. De Afdeling stelt vast dat het herbegrenzingsbesluit niet als zodanig kan worden getoetst aan artikel 3.25 van de IOV. Artikel 3.25 van de IOV heeft namelijk betrekking op bestemmingsplannen die van toepassing zijn op het werkingsgebied "Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone". Daarnaast stelt de Afdeling vast dat het herbegrenzingsbesluit evenmin getoetst kan worden aan het soortenbeschermingsregime van hoofdstuk 3 van de Wnb, omdat de bepalingen van dit hoofdstuk niet van toepassing zijn op herbegrenzingsbesluiten.

Met betrekking tot het betoog van SBE dat het herbegrenzingsbesluit in strijd is met de notitie Fellenoord, overweegt de Afdeling dat de notitie Fellenoord een ontwikkelvisie betreft die geen betrekking heeft op het voorliggende plan, maar ziet op de ontwikkeling van het gebied Fellenoord.

Het herbegrenzingsbesluit kan daarom niet aan dat stuk worden getoetst.

15.3. De Afdeling overweegt verder dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat dat herbegrenzingsbesluit buiten toepassing moet worden gelaten wegens strijd met de Wnb. In de toelichting van het herbegrenzingsbesluit is vermeld dat de EVZ ter hoogte van het plangebied reeds gerealiseerd en ingericht is en als zodanig is vastgelegd in het Natuurbeheerplan. De gronden waar de aanduiding "Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone" komt te vervallen, zijn gelegen buiten de ingerichte EVZ. Volgens de toelichting van het besluit heeft het werkingsgebied aldaar geen functie meer als basisbescherming. Met het oog daarop is het volgens de toelichting logisch dat de begrenzing wordt aangepast. In de ontwerp Omgevingsverordening is het zoekgebied voor de EVZ op de betreffende gronden reeds vervallen en is op de ingerichte EVZ het werkingsgebied NNB van toepassing, aldus de toelichting.

Voorts heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant in de toelichting overwogen dat de raad de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, die betrekking hebben op de herbegrenzing van de EVZ, afdoende heeft beantwoord in de nota van zienswijzen, die als bijlage 2 aan het herbegrenzingsbesluit is toegevoegd. Daarbij merkt het college op dat de raad de diverse belangen heeft gewogen en dat er uitgebreid en gedegen onderzoek naar de effecten en de mitigerende maatregelen heeft plaatsgevonden. In de nota van zienswijzen is toegelicht dat het terrein in de huidige situatie in gebruik is als parkeerterrein. Uit de quickscan van Els & Linde B.V. van 14 mei 2019 en de quickscan van ATKB van 4 september 2019 volgt dat er geen kieren of holtes in bomen of gebouwen zijn waargenomen die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Met betrekking tot de watervleermuis is in het rapport van Royal HaskoningDHV van 29 mei 2020 vermeld dat er in 2010 een slaapplek van watervleermuizen onder de spoorwegdoorgang is vastgesteld. In 2017 heeft de gemeente maatregelen getroffen om de aanwezige vliegroutes van vleermuizen langs de Dommel ter hoogte van de Kanaalstraat te verbeteren. Daarvoor heeft een vleermuisinventarisatie plaatsgevonden waarbij alleen migrerende en overvliegende watervleermuizen en gewone dwergvleermuizen zijn waargenomen. Het is te verwachten dat deze ook boven de Dommel ter hoogte van de Stationsweg over de beek vliegen en foerageren.

Ten aanzien van de bever is in de nota van zienswijzen toegelicht dat er door Silvavir ecologisch advies een onderzoek is uitgevoerd naar beversporen. De bevindingen van het onderzoek zijn beschreven in het onderzoeksrapport van 9 februari 2021. De conclusie is dat er geen voortplantings- of rustplaatsen van de bever, zoals burchten of holen, aanwezig zijn direct naast het plangebied en binnen een straal van 1 km daar omheen. Er zijn wel sporen aangetroffen van bevers in de vorm van vraat aan bomen, oeveropgangen en wissels. De oevers van de Dommel die grenzen aan het plangebied zijn daarom onderdeel van het leefgebied van de bever, zijnde een foerageer- en doortrekgebied. Op 12 december 2020 is er een bever in een poel ter hoogte van de Technische Universiteit Eindhoven geregistreerd met een wildcamera. Deze locatie is op een afstand van ruim 500 m van het plangebied gelegen. De gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna en de gevoerde interviews met lokale beverkenners en de ecooloog van het Waterschap De Dommel hebben bevestigd dat het niet bekend is of en waar de bever zich heeft gevestigd. De oevers van de Dommel naast het plangebied zijn weliswaar geschikt als foerageergebied voor de bever, maar gezien de verharding van een groot deel van de oevers van de Dommel naast het plangebied ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat de bever hier in de toekomst voortplantings- of rustplaatsen maakt. De puinverharding bemoeilijkt namelijk het graven daarvan. Het biotoop langs de Dommel richting het noorden van het plangebied is daarvoor geschikter. Vanwege de beperkte omvang en de puinverharding wordt de oever naast het plangebied dan ook beoordeeld als niet essentieel foerageergebied voor het functioneren van een voortplantings- of rustplaats. Met de beoogde plannen en daaraan verbonden werkzaamheden wordt de bever niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord. Voortplantings- en rustplaatsen van de bever worden evenmin beschadigd of vernield.

15.4. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in wat [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het herbegrenzingsbesluit in strijd is met hogere regelgeving of het zorgvuldigheidsbeginsel en om die reden buiten toepassing moet blijven.

Het betoog slaagt niet.

Soortenbescherming

16. [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE betogen dat sprake is van strijd met de Wnb, omdat het leefgebied van de bever en de watervleermuis verstoord zullen worden tijdens de bouw- en gebruiksfase. Volgens hen zal de watervleermuis tijdens de gebruiksfase hinder ondervinden van de verlichting van de woningen die uitstraalt richting de Dommel. Ook zal het gebruik van de trap bij het bordes, die over de EVZ hangt, volgens SBE leiden tot verstoring van de soorten. Daarnaast voeren [appellant sub 4] en SBE aan dat het leefgebied van de soorten verstoord zal worden tijdens de bouwfase, omdat de oever van de Dommel daarbij betreden zal worden en er steigers en een portierslogé op de oever worden geplaatst. Tot slot stelt SBE dat de verkleining van de EVZ tot gevolg heeft dat het leefgebied van de bever en de watervleermuis ook kleiner wordt.

16.1. De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wnb nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Maar de raad mag het plan niet vaststellen indien en voor zover hij op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

16.2. De Afdeling stelt voorop dat, zoals hiervoor onder 15.3 is weergegeven, uit de verschillende quickscans en onderzoeken volgt dat er in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied geen verblijfs-, voortplantings- of rustplaatsen van de bever en/of de watervleermuis voorkomen.

Met betrekking tot de verstoring van de soorten is in paragraaf 4.7.2 van het onderzoeksrapport van Royal HaskoningDHV van 29 mei 2020 toegelicht dat de werkzaamheden die plaatsvinden gedurende de nacht en verlicht worden, kunnen leiden tot verstoring van vleermuizen. Zo kan licht dat uitstraalt op de EVZ en het water van de Dommel aanwezige vleermuizen verstoren, omdat zij het licht willen vermijden. Om de verstoring te voorkomen, dienen er geen werkzaamheden te worden uitgevoerd gedurende de nacht. Als dit wel gebeurt, kan dat alleen met objectgerichte verlichting waarbij als absolute voorwaarde geldt dat geen (onnodige) verlichting uitstraalt op de EVZ en het water. Daarnaast moet bij het aanbrengen van verlichting, bijvoorbeeld langs wandelpaden of parkeerplaatsen, het uitgangspunt zijn dat de verlichting laag en objectgericht is. Er dient geen gevelverlichting of boomkruinverlichting te worden toegepast en er mag geen verlichting uitstralen op het water van de Dommel. Verder wordt er een fysieke afscheiding aangebracht om betreding van de oever te voorkomen. Tot slot worden er onder andere vleermuiskasten gerealiseerd om de aanwezige natuurwaarden te versterken.

De raad heeft deze mitigerende maatregelen aan Cobra Groeninzicht voorgelegd en haar verzocht om een second opinion te geven. De second opinion van Cobra Groeninzicht van 13 januari 2021 is als bijlage 21 bij de plantoelichting gevoegd. Door Cobra Groeninzicht is met betrekking tot de vleermuizen geadviseerd dat de werkzaamheden bij daglicht uitgevoerd moeten worden, met uitzondering van de periode van half november tot half maart, omdat vleermuizen in die periode het minst actief zijn. In de periode waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd mag ook objectgerichte verlichting worden toegepast, waarbij als voorwaarde geldt dat er geen verlichting uitstraalt op de EVZ en het water. Met betrekking tot de vleermuiskasten heeft Cobra Groeninzicht opgemerkt dat enkele van de voorgestelde locaties aan de Spoorweg niet ideaal zijn. Tijdens het veldonderzoek heeft Cobra Groeninzicht geen sporen of bijzonderheden aangetroffen, voor wat betreft vleermuizen.

16.3. De Afdeling overweegt dat er door [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE geen concrete gegevens zijn overgelegd waaruit blijkt dat de quickscans en onderzoeken van ATK B.V., Els & Linde B.V., Royal HaskoningDHV en Silvavir ecologisch advies zodanige gebreken of leemten in kennis bevatten dat de raad die documenten niet aan het plan ten grondslag heeft kunnen leggen. Met deze onderzoeken zijn de gevolgen voor de leefgebieden van de soorten voldoende zorgvuldig in kaart gebracht. Wat betreft het betoog van SBE dat de soorten verstoord zullen worden door het gebruik van de overhangende trap, overweegt de Afdeling dat de trap op grond van artikel 4.2.2, onder b, onderdeel 3 en 4, van de planregels binnen de bestemming "Natuur" niet op of in de grond mag steunen, met uitzondering van het bordes en een hellingbaan in aansluiting op de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied", en uitsluitend mag worden gebruikt voor calamiteiten. Gelet hierop heeft

de raad zich naar het oordeel van de Afdeling redelijkerwijs op het standpunt kunnen stellen dat de Wnb niet op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het betoog slaagt niet.

Bomenkap in de ecologische verbindingzone

17. Voor zover [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] betogen dat de bomen in de EVZ niet gekapt mogen worden, overweegt de Afdeling dat de omgevingsvergunning voor het kappen van deze bomen geen deel uitmaakt van deze procedure. De vraag of de bomen gekapt mogen worden kan aan de orde worden gesteld in de procedure over de betreffende omgevingsvergunning.

Bezonning en schaduw

18. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] betogen dat het project zal leiden tot een onaanvaardbare afname van de bezonning ter plaatse van hun woningen. [appellant sub 4] stelt dat er ten onrechte geen bezonningsstudie is opgesteld, waardoor het niet duidelijk is of er aan de beleidsregels met betrekking tot bezonning wordt voldaan. Zij vrezen voor een afname van zonuren in de zomermaanden in de ochtenden. Verder voeren [appellant sub 2] en [appellant sub 3] aan dat de conclusies over de bezonning in de geactualiseerde cumulatienotities zijn gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. Volgens hen is bij de beoordeling van de effecten van project District-E niet erkend dat de hoekwoningen van het appartementencomplex Haagstaete ramen hebben in de gevel op de hoek van het gebouw. Hierdoor is bij de beoordeling van de effecten van District-E op de bezonningssituatie ten onrechte niet uitgegaan van de ramen in de gevel op de hoek van het appartementencomplex. Daarnaast leidt het voorliggende plan tot een afname van bezonning op de balkons in de ochtend tijdens de zomerperiode, aldus [appellant sub 2] en [appellant sub 3].

18.1. De Afdeling stelt voorop dat het bestemmingsplan "Stationsplein Zuid (District-E)" niet ter beoordeling voorligt in deze procedure. Dit betekent dat het betoog van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] dat bij de beoordeling van de effecten van District-E onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd in deze procedure niet aan de orde kan komen.

De Afdeling overweegt dat er voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen bestaan. Dit neemt niet weg dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de nota van zienswijzen is door de raad toegelicht dat nieuwbouw getoetst wordt aan de TNO-norm voor het aantal zonuren op de gevel.

18.2. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de bezonningssituatie van de woningen aan de Stationsweg. Daarbij stelt de raad dat de slagschaduw van de bebouwing over het algemeen alleen valt op het station en het spoor ten noorden van het plangebied. Daarbij verwijst de raad naar een afbeelding op bladzijde 22 van het "Voorlopig Ontwerp Buitenruimte" van Bureau ZUS van 17 april 2020, dat deel uitmaakt van bijlage 1 van de plantoelichting, met een visuele weergave van de schaduwwerking van de beoogde bebouwing op 21 juni. Nu de woningen ten zuiden van het plangebied zijn gelegen, zijn er geen woningen die getoetst moeten worden aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot bezonning van het college van burgemeester en wethouders. Er bestond daarom ook geen aanleiding om een bezonningsstudie op te nemen in de stukken voor het bestemmingsplan, aldus de raad.

18.3. De raad heeft zich in dit geval, onder verwijzing naar een afbeelding uit bijlage 1 van de plantoelichting, beperkt tot de stelling dat de slagschaduw van de bebouwing over het algemeen alleen valt op het station en het spoor ten noorden van het plangebied. Uit de afbeelding waar de raad naar verwijst, volgt echter niet zondermeer dat er geen gevolgen zijn voor de bezonningssituatie van de woningen aan de Stationsweg. Nu de gevolgen voor de bezonningssituatie van deze woningen onvoldoende in beeld zijn gebracht, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende gemotiveerd dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare afname van bezonning.

Het betoog slaagt.

Parkeren

19. [appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2], [appellant sub 3] en SBE stellen dat het plan

zal leiden tot een toename van de parkeerdruk. Zij voeren aan dat de raad bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit is gegaan van onrealistische gegevens. Dit heeft tot gevolg dat er in het plan in te weinig parkeerruimte is voorzien, wat volgens hen zal leiden tot een toename van parkeerdruk op de omgeving. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en SBE voeren daarnaast aan dat de ontwikkeling tezamen met de andere ontwikkelingen in de omgeving ervoor zorgt dat er parkeerplaatsen in de omgeving verdwijnen. Dit heeft volgens hen tot gevolg dat omwonenden en bezoekers van bedrijven in de omgeving bij het parkeren zullen uitwijken naar de directe omgeving. Dit is volgens hen ook in strijd met de "Actualisatie nota parkeernormen 2019" van de gemeente Eindhoven (hierna: de parkeernota 2019), omdat daarin is bepaald dat een nieuwe planontwikkeling geen parkeeroverlast mag veroorzaken voor de nabije omgeving. Bovendien worden de afspraken die in de procedures met betrekking tot het poppodium De Effenaar en The Student Hotel zijn gemaakt, geschonden, aldus [appellant sub 2], [appellant sub 3] en SBE.

19.1. In de plantoelichting staat dat de ruimte in de stad beperkt en kostbaar is, waardoor de gemeente de schaarse ruimte efficiënt moet gebruiken. Er worden daarom bij een plan eisen gesteld aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Vanwege de grote verdichtingsopgave in Eindhoven is er straks minder plaats voor autoverkeer en parkeren in en om het autoluwe centrum. De gemeente streeft naar het aanleggen van zo min mogelijk nieuwe parkeerplaatsen en zet zoveel mogelijk in op duurzame alternatieve vervoerswijzen zoals lopen, fietsen of openbaar vervoer. Dit is in de parkeernota 2019 uitgewerkt in het stimuleren van gebruik van deelauto's voor bewoners en de zogenaamde verplichte "HOV-reductie", wat inhoudt dat er minder parkeerplaatsen bij stations en hoogwaardige openbaar vervoer-haltes gerealiseerd worden.

Op basis van de parkeernota 2019 bedraagt het benodigd aantal parkeerplekken 288 parkeerplekken. De raad heeft hierop de uit hoofde van het parkeerbeleid verplichte "HOV-reductie" van 50% toegepast, omdat het project hemelsbreed binnen een afstand van 800 m ligt van het station Eindhoven centraal. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van het project totaal 144 parkeerplaatsen bedraagt. Aan deze parkeerbehoefte wordt voldaan aangezien de ontwikkeling voorziet in 252 parkeerplaatsen. Weliswaar vervallen er als gevolg van de beoogde ontwikkeling 214 parkeerplaatsen, maar volgens de raad is de overloop van parkeerdruk op de omgeving niet te verwachten, omdat er voldoende restcapaciteit is in de openbare parkeergarages. Daarbij heeft de raad in de nota van zienswijzen toegelicht dat er voor de vaststelling van de parkeernota 2019 door Mobycon een onderzoek is gedaan naar de parkeerdruk op gebieds- en garageniveau. Voor dat onderzoek zijn drie gebieden gedefinieerd. Het plangebied ligt binnen het gebied "Knoop XL". De parkeerdruk in de gebieden is gemeten op maaiveld, in parkeergarages en gecombineerd. De meting zijn gedaan in twaalf blokken van drie uur, over wisselende dagdelen en verdeeld over zowel week- als weekenddagen. Ten tijde van het onderzoek was in het deelgebied Knoop XL sprake van een parkeercapaciteit van 1.968 parkeerplaatsen. De gemiddelde parkeerdruk was 29%, zijnde 565 voertuigen, met een maximum van 52%, zijnde 1.026 voertuigen. Op het drukste moment waren er dus nog 942 parkeerplaatsen beschikbaar. Derhalve is er ook na het vervallen van de 214 parkeerplaatsen sprake van voldoende parkeercapaciteit. Het plan zal daarom geen parkeeroverlast veroorzaken voor de nabije omgeving, aldus de raad.

19.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat het plan niet zal leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving van het plangebied. Verder heeft de raad bij het berekening van de normatieve parkeerbehoefte van het voorliggende plan mogen uitgaan van de parkeernormen van de parkeernota 2019 en de daarin opgenomen "HOV-reductie" mogen toepassen. De enkele stelling dat de raad bij de berekening uit is gegaan van onrealistische gegevens biedt onvoldoende grond voor een ander oordeel. Met betrekking tot de gestelde omstandigheid dat er tijdens de procedure voor het bestemmingsplan "Lichthoven (The Student Hotel)" is afgesproken dat de ontwikkelaar van dat project 38 parkeerplaatsen zou realiseren voor omwonenden met een parkeervergunning, waaronder [appellant sub 2] en [appellant sub 3], dan wel aan hen een kostendekkende aanbieding te doen voor een abonnement, overweegt de Afdeling als volgt. Daargelaten wat er precies is afgesproken, kan het niet nakomen van deze afspraken niet aan de orde komen in deze procedure. Datzelfde geldt voor de afspraken die in het kader van de realisatie van poppodium De Effenaar zijn gemaakt met de eigenaar en/of exploitant van het poppodium.

Het betoog slaagt niet.

Verkeer en verkeersgeluid.

20. [appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2], [appellant sub 3] en SBE stellen dat de gevolgen van het plan voor het verkeer onvoldoende zijn onderzocht. Zij voeren aan dat het uitgangspunt van de berekening van de verkeersbewegingen niet realistisch is, omdat er wordt uitgegaan van een beperkt aantal parkeerplaatsen en verwacht wordt dat veel bewoners en bezoekers gebruik zullen maken van het openbaar vervoer. Daarbij stellen [appellant sub 1] en anderen dat het verwachte gebruik van deelauto's evenmin hoeft te leiden tot minder verkeersbewegingen, waardoor een berekening van de verkeersbewegingen aan de hand van de parkeerplaatsen ook om die reden geen realistisch beeld geeft. Verder voert SBE aan dat de effecten op het verkeer van de verschillende ontwikkelingen in de omgeving ten onrechte niet integraal beoordeeld zijn. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] voeren voorts aan dat de beoogde bebouwing het geluid van het verkeer op de Stationsweg zal weerkaatsen, waardoor de geluidbelasting op de bestaande woningen zal toenemen.

Door [appellant sub 1] en anderen wordt aangevoerd dat de verkeersdruk op de Fuutlaan significant zal toenemen als gevolg van de ontwikkeling, omdat het de enige rechtstreekse ontsluiting is van het Stationsgebied op de binnenring. Daarbij merken zij op dat de verkeersintensiteit berekend had moeten worden aan de hand van het aantal huishoudens in de omgeving in plaats van het aantal parkeerplaatsen. Zij verwachten dat de verkeersintensiteit op de Fuutlaan zal toenemen tot meer dan 6.800 motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/etmaal), waarmee de gebruikelijke norm van 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal wordt overschreden.

20.1. In paragraaf 3.7 van de plantoelichting is toegelicht dat de Stationsweg ter hoogte van het plangebied is aangewezen als wijk- en buurtontsluitingsweg, waar een maximale snelheid van 50 km/u geldt. De berekening van de verkeersgeneratie is weergegeven in een notitie van Royal HaskoningDHV van 3 maart 2020 die als bijlage 3 bij de plantoelichting is gevoegd. Daarbij is gebruik gemaakt van de kencijfers van de CROW publicatie 381. Omdat er ten tijde van het opstellen van de notitie nog geen definitieve keuze was gemaakt over het aantal aan te leggen parkeerplaatsen, zijn er twee situaties uitgewerkt: één situatie waarbij 235 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en één situatie waarbij 315 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, uitgaande van één parkeerplaats op 130 m² BVO. In beide gevallen is het uitgangspunt dat het bestaande parkeerterrein verdwijnt, inclusief de bijbehorende verkeersgeneratie. In de situatie waarbij 235 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, bedraagt de extra verkeersgeneratie 118 mvt/etmaal. In de situatie waarbij 315 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, bedraagt de extra verkeersgeneratie 343 mvt/etmaal. De capaciteit van de Stationsweg is volgens de plantoelichting toereikend voor de bouwontwikkeling en de functiewijziging die gepaard gaat met de ontwikkeling. De ontwikkeling zal niet tot problemen leiden.

Wat betreft de berekening van de verkeersgeneratie heeft de raad zich in het verweerschrift op het standpunt gesteld dat een berekening die gebaseerd is op het aantal huishoudens en de omvang van voorzieningen, zoals door [appellant sub 1] en anderen is voorgesteld, niet aan de orde is op een stationslocatie. Dit zou een vraagvolgend parkeer- en verkeersbeleid betekenen, terwijl er juist wordt gestuurd op efficiëntie in gebruik van nieuwe en bestaande voorzieningen, autoluwe ontwikkeling en meer duurzame mobiliteit. Verder stelt de raad in het verweerschrift dat, zoals ook in de "Koepelnotitie mobiliteit, verkeer en parkeren" van april 2021 (hierna: de koepelnotitie) staat, er in de nieuwe situatie in het Stationsgebied sprake zal zijn van 555 nieuwe parkeerplaatsen, met een verkeersproductie van 3.205 mvt/etmaal. Nu de bestaande 331 parkeerplaatsen komen te vervallen, kan de daaraan verbonden verkeersproductie van 1.029 mvt/etmaal volgens de raad in mindering worden gebracht. De te verwachten toename van verkeersproductie als gevolg van de ontwikkelingen bedraagt daarom ongeveer 2.260 mvt/etmaal, inclusief het vrachtverkeer. Ongeveer driekwart van deze verkeersproductie zal gericht zijn op de route via de Vestdijktunnel, terwijl de rest op de Fuutlaan gericht is. Dit betekent dat de bestaande verkeersintensiteit ter plaatse van de Fuutlaan van 2.800 mvt/etmaal naar ongeveer 3.400 mvt/etmaal zal stijgen als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen in Stationsgebied Zuid. Nu de CROW een algemene grenswaarde van 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal hanteert voor woon/buurtstraten met een verzamel functie, zoals de Fuutlaan, is de geraamde toename ruim acceptabel, aldus de raad.

20.2. In hetgeen door [appellant sub 1] en anderen, SBE, [appellant sub 2] en [appellant sub 3] is aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de gevolgen voor het verkeer onvoldoende heeft onderzocht of de toename aan verkeersbewegingen onjuist heeft berekend. Over het betoog dat de raad bij de berekening is uitgegaan van een te laag aantal parkeerplaatsen, overweegt de Afdeling dat, zoals hiervoor onder 19.2 is overwogen, er geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de normatieve parkeerbehoefte van het plan onjuist is berekend. Wat betreft de stelling van [appellant sub 1] en anderen dat een berekening aan de hand van het aantal parkeerplaatsen geen realistisch beeld geeft, omdat het gebruik van deelauto's niet hoeft te leiden tot minder verkeersbewegingen, overweegt de Afdeling dat Royal HaskoningDHV bij de berekening van de parkeerbehoefte en de verkeersbewegingen geen rekening heeft gehouden met het gebruik van deelauto's. Alleen al daarom volgt de Afdeling hen niet in deze stelling. Met betrekking tot het betoog van SBE dat de effecten van de verschillende ontwikkelingen niet integraal zijn beoordeeld, overweegt de Afdeling dat de effecten op het verkeer van de verschillende ontwikkelingen in cumulatie zijn gezien in de koepelnotitie en paragraaf 4.2 van de geactualiseerde cumulatienotitie. Daarbij is niet alleen gekeken naar de toename aan verkeersbewegingen, maar ook naar de toename van de verkeersintensiteit op de Stationsweg, de Vestdijktunnel en de Fuutlaan. De Afdeling volgt SBE daarom niet in haar betoog dat de effecten op het verkeer van de verschillende ontwikkelingen in de omgeving niet integraal zijn beoordeeld. Over het betoog van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] dat de geluidbelasting op de bestaande woningen zal toenemen door een toename van verkeersbewegingen en de weerskaatsende werking van de beoogde bebouwing, overweegt de Afdeling dat door de raad is toegelicht dat de beoogde bebouwing weliswaar leidt tot reflectie van geluid, maar dat het geheel aan maatregelen, waaronder de verlaging van de maximumsnelheid op de Stationsweg waarvoor op 8 december 2021 een definitief verkeersbesluit is genomen, ervoor zorgt dat de geluidbelasting juist met ongeveer 4,3 tot 4,9 dB afneemt. Gelet op deze toelichting ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het verkeer een onaanvaardbare geluidbelasting voor de bestaande woningen met zich brengt.

Het betoog slaagt niet.

20.3. Met betrekking tot de Fuutlaan overweegt de Afdeling dat uit de koepelnotitie en de geactualiseerde cumulatienotitie volgt dat de verkeersintensiteit op de Fuutlaan van 2.800 mvt/etmaal naar ongeveer 3.400 mvt/etmaal zal stijgen als gevolg van de ontwikkelingen in het Stationsgebied. Aangezien deze toename niet leidt tot een overschrijding van de algemene grenswaarde van 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling redelijkerwijs op het standpunt kunnen stellen dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare verkeersintensiteit. De raad heeft zich eveneens op het standpunt kunnen stellen dat deze toename aan verkeersbewegingen niet leidt tot onaanvaardbare geluidhinder, trillinghinder of luchtkwaliteit. Dat [appellant sub 1] en anderen op basis van eigen berekeningen, uitgaande van 26,7 mvt/etmaal per 100 m² BVO aan kantoorfunctie en 128 mvt/etmaal per 100 m² BVO aan horecafunctie, verwachten dat de algemene grenswaarde overschreden zal worden, is onvoldoende voor het oordeel dat de berekening van de raad onjuist is. De Afdeling merkt verder op dat de raad heeft erkend dat de Fuutlaan in de bestaande situatie niet geschikt is om te fungeren als radiaal die het centrum en het Stationsgebied ontsluit voor autoverkeer vanaf de Ring Eindhoven. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de Fuutlaan pas als radiaal gebruikt zal gaan worden op het moment dat een "Nieuwe Fuutlaan" of "Tweede Fuutlaan" is gerealiseerd. Daarnaast zal er tot die tijd geen sprake zijn van eenrichtingsverkeer op de Vestdijktunnel.

Het betoog slaagt niet.

Strijd met de gemeentelijke bouwverordening.

21. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] stellen dat het plan in strijd is met artikel 2.5.24 van de Bouwverordening, omdat het plan voorziet in de mogelijkheid om bebouwing met een bouwhoogte van meer dan 15 m te realiseren.

21.1. Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 (Stb. 2014, 458) in werking getreden. Bij deze wet is onder meer de Woningwet gewijzigd. Ingevolge artikel XXIII, onder c, van de Reparatiewet is artikel 8, vijfde lid, van de Woningwet vervallen. Dit artikel maakte het mogelijk om in de bouwverordening voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals voorschriften over de

maximale bouwhoogte van bouwwerken, op te nemen. Een dergelijk voorschrift is artikel 2.5.24 van de Bouwverordening.

Artikel 133, eerste lid, van de Woningwet, zoals dit is toegevoegd ingevolge artikel XXIII, onder H, van de Reparatiwet BZK 2014 luidt: "Voor gebieden waar op het tijdstip van inwerkingtreding van de Reparatiwet BZK 2014 een bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is, blijven de artikelen 1, eerste lid, onderdeel g, 7b, eerste lid, 8, vijfde en zevende lid, 9, 10 en 12, derde lid, zoals die laatstelijk luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Reparatiwet BZK 2014, van toepassing tot het tijdstip van wijziging van het bestemmingsplan voor het gebied, doch uiterlijk tot 1 juli 2018".

21.2. Het voorgaande betekent dat de bepalingen over de maximale bouwhoogte van de Bouwverordening ten tijde van de vaststelling van het voorliggende plan niet langer golden. Alleen al om deze reden kan het betoog van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] niet slagen.

Het betoog slaagt niet.

Externe veiligheid

22. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] betogen dat de raad bij de beoordeling van de externe veiligheid ten onrechte voorbij is gegaan aan het vervoer van gevaarlijke stoffen op de spoorlijn nabij het plangebied.

22.1. Artikel 8:69a van de Awb bepaalt dat de bestuursrechter een besluit niet vernietigt op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

22.2. De Afdeling overweegt dat het belang van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] is gelegen in het behoud van hun woon- en leefklimaat. Het betoog ten aanzien van normen van het Besluit externe veiligheid transportroutes heeft daarentegen betrekking op de bescherming van de belangen van de toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied. Om deze reden kan het betoog van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] met betrekking tot de externe veiligheid, gelet op het relativiteitsvereiste van artikel 8:69a van de Awb, niet leiden tot vernietiging van het besluit van 22 juni 2021. De Afdeling komt daarom niet toe aan een inhoudelijke bespreking van deze beroepsgrond.

Bemaling

23. SBE betoogt dat de cumulatieve effecten van de verschillende ontwikkelingen in het stationsgebied op de grondwaterstand ten onrechte niet zijn onderzocht. Dat had volgens haar wel onderzocht moeten worden, omdat de parkeergarage en het slaan van damwanden gevolgen heeft voor de grondwaterstand.

23.1. De Afdeling overweegt dat in paragraaf 4.7 van de geactualiseerde cumulatienotitie aandacht is besteed aan de effecten die verschillende ontwikkelingen in het stationsgebied hebben op het grond- en oppervlaktewater. Daarin is toegelicht dat in alle bestemmingsplannen een bepaling is opgenomen op grond waarvan ondergronds bouwen uitsluitend is toegestaan indien de bouw niet meer dan 0,05 m opstuwing van het grondwater veroorzaakt. Hiermee is per project geborgd dat het grondwater niet te veel opgestuwd zal worden. Daarnaast is er door Movares een integrale grondwateranalyse uitgevoerd voor het stationsgebied, waarbij modelberekeningen zijn uitgevoerd voor de gevolgen van de bemalingen bij de aanleg van de ondergrondse parkeergarages en fietsenkelders. Een gelijktijdige bemaling voor alle ruimtelijke ontwikkelingen resulteert in ongewenst grote grondwaterstanddalingen. Op het moment dat gelijktijdig wordt bemalen, voldoen alle projecten niet meer aan de hiervoor genoemde bepaling. Deze situatie kan zich daarom niet voordoen. Door het opnemen van de bepaling dat ondergronds bouwen uitsluitend is toegestaan als het grondwater met niet meer dan 0,05 m opgestuwd mag worden, wordt voorkomen dat cumulatie van verlaging van het grondwater tot

problemen zal leiden.

Het betoog slaagt niet.

De omgevingsvergunning

Waterberging

24. SBE betoogt dat het aan de omgevingsvergunning verbonden voorschrift dat ondergronds bouwen uitsluitend is toegestaan indien aangetoond is dat de bouw niet meer dan 0,05 m opstuwing van het grondwater veroorzaakt niet handhaafbaar is. Daartoe voert zij aan dat onvoldoende duidelijk is welke grondwaterstand als uitgangspunt gehanteerd moet worden bij een meting.

24.1. Het aan de omgevingsvergunning verbonden voorschrift luidt:

"Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat de bouw niet meer dan 0,05 meter opstuwing van het grondwater veroorzaakt. Een berekening hiervan moet nog worden aangeleverd bij de gemeente en zijn goedgekeurd alvorens mag worden gestart met de werkzaamheden."

24.2. De Afdeling overweegt dat uit het aan de omgevingsvergunning verbonden voorschrift niet kan worden afgeleid welke grondwaterstand op welk moment als uitgangspunt geldt. Daaruit volgt dat niet objectief kan worden vastgesteld wanneer er sprake is van een opstuwing van meer dan 0,05 m. De Afdeling is dan ook van oordeel dat het voorschrift niet handhaafbaar is. Het college heeft het besluit van 23 juni 2021 in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

Conclusie en betekenis van de uitspraak

25. De beroepen van [appellant sub 1] en anderen, SBE en [appellante sub 6] tegen het besluit van de raad van 22 juni 2021 zijn ongegrond. De beroepen van [appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en [appellante sub 6] tegen het besluit van het college van 23 juni 2021 zijn ongegrond. Voor hen is deze uitspraak in zoverre een einduitspraak, zodat hiermee hun procedure bij de Afdeling ten einde komt.

26. Ten aanzien van deze beroepen hoeven de raad en het college geen proceskosten te vergoeden.

Bestuurlijke lus

27. Zoals is overwogen in overweging 18.3 slagen de betogen van [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan van 22 juni 2021. Daarnaast slaagt het betoog van SBE tegen het besluit van het college van 23 juni 2021.

De Afdeling ziet in het voorgaande, mede in het belang van een spoedige beëindiging van het geschil, aanleiding de raad en het college op grond van artikel 8:51d van de Awb de gelegenheid te geven om de gebreken te herstellen.

De raad kan het in overweging 18.3 geconstateerde gebrek herstellen door nader onderzoek te doen naar de bezonningssituatie van de woningen aan de Stationsweg en te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbare bezonningssituatie. De raad moet de Afdeling en [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] de uitkomst mededelen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en mededelen. Het door de raad te nemen gewijzigde of nieuwe besluit hoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid. De Afdeling zal in het dictum van deze uitspraak een termijn stellen.

Het college kan het in overweging 24.2 geconstateerde gebrek herstellen door alsnog een voldoende duidelijk en concreet voorschrift te verbinden aan de omgevingsvergunning, waarmee de rechtszekerheid, ook uiteen oogpunt van handhaafbaarheid, wordt gediend. Het college dient de Afdeling en SBE de uitkomst mede te delen en een gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen. De Afdeling zal in het dictum van deze uitspraak een termijn stellen.

Het voorgaande betekent dat de procedure met betrekking tot het besluit van de raad van 22 juni 2021 nog niet ten einde komt voor [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4].

Daarnaast komt de procedure met betrekking tot het besluit van het college van 23 juni 2021 nog niet

ten einde voor SBE. Deze uitspraak is in zoverre een tussenuitspraak.

28. In de einduitspraak zal worden beslist over de vergoeding van de proceskosten en het griffierecht van [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en SBE.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellante sub 6] niet-ontvankelijk, voor zover het is gericht tegen het niet vaststellen van een exploitatieplan;

II. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 1C], [appellant sub 1A], [appellant sub 1B], [appellant sub 1D], [appellant sub 1E], [appellant sub 1F], [appellant sub 1G], [appellant sub 1H], [appellant sub 1I], [appellant sub 1J], [appellant sub 1K], [appellant sub 1L], [appellant sub 1M], [appellant sub 1N], [appellant sub 1O], [appellant sub 1P] en [appellant sub 1Q], Stichting BETER EINDHOVEN en [appellante sub 6] tegen het besluit van de raad van de gemeente Eindhoven van 22 juni 2021 ongegrond;

III. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 1C], [appellant sub 1A], [appellant sub 1B], [appellant sub 1D], [appellant sub 1E], [appellant sub 1F], [appellant sub 1G], [appellant sub 1H], [appellant sub 1I], [appellant sub 1J], [appellant sub 1K], [appellant sub 1L], [appellant sub 1M], [appellant sub 1N], [appellant sub 1O], [appellant sub 1P] en [appellant sub 1Q], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en [appellante sub 6] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven van 23 juni 2021 ongegrond;

IV. draagt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven op om:

- binnen 20 weken na verzending van deze uitspraak het gebrek in het besluit van 23 juni 2021 te herstellen met inachtneming van deze uitspraak, en

- de Afdeling en Stichting BETER EINDHOVEN de uitkomst mee te delen en een gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen;

V. draagt de raad van de gemeente Eindhoven op om:

- binnen 20 weken na verzending van deze uitspraak het gebrek in het besluit van 22 juni 2021 te herstellen met inachtneming van deze uitspraak, en

- de Afdeling, [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] de uitkomst mee te delen en een gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. R. Uylenburg, voorzitter, en mr. W. den Ouden en mr. G.O. van Veldhuizen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.W.L. van der Heijden, griffier.

w.g. Uylenburg

voorzitter

w.g. Van der Heijden

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 16 november 2022

884

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:11 luidt:

"1. Het bestuursorgaan legt het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage, met uitzondering van stukken waarvoor bij wettelijk voorschrift mededeling op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze is voorgeschreven.

[...]."

Artikel 8:69a luidt:

"De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.12 luidt:

"1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

[...]."

Artikel 8.2 luidt:

"[...].

2. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist binnen twaalf maanden na afloop van de beroepstermijn op een beroep tegen:

[...],

f. een besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan voor gronden, begrepen in een gelijktijdig bekendgemaakt bestemmingsplan, inpassingsplan of wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, alsmede herzieningen van het desbetreffende exploitatieplan en besluiten omtrent de afrekening en herberekende exploitatiebijdragen van het desbetreffende exploitatieplan.

[...].

4. Als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in de artikelen 6.12, eerste en tweede lid, en 6.15, eerste lid, wordt in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden."

Besluit milieueffectrapportage

Artikel 2 luidt:

"[...].

5. Voor zover in de bijlage, onderdeel C, bij een categorie van activiteiten categorieën van gevallen zijn aangegeven, geldt de verplichting tot het maken van een milieueffectrapport in zodanige gevallen. Voor zover in de bijlage, onderdeel D, bij een categorie van activiteiten categorieën van gevallen zijn aangegeven, geldt:

a. de verplichting tot het toepassen van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 en 7.20a van de wet in zodanige gevallen, en

b. de verplichting tot het toepassen van de artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid, en 7.20a van de wet in overige gevallen, uitgezonderd de gevallen, bedoeld in de categorieën D 49.1, D 49.2 en D 49.3 van de bijlage bij dit besluit.

[...]."

In de eerste kolom in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. staat:

"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

In de tweede kolom worden vervolgens de drempelwaarden weergegeven:

"In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,

2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of

3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."

In de derde kolom zijn de plannen weergegeven:

"De structuurvisie bedoeld in artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan,

bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet."

In de vierde kolom zijn de besluiten weergegeven:

"De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet."

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6 luidt:

"1. [...].

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

[...]."

Bestemmingsplan "Lichthoven fase 2"

Artikel 3.2.1 luidt:

"Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

[...]."

Artikel 3.2.3 luidt:

"Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 3.2.1. wordt uitsluitend verleend als wordt voorzien in minimaal 3600m² aan groenvoorzieningen binnen het plangebied."

Artikel 9.1 luidt:

"a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels Nota Parkeernormen 2019 wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

b. Als de onder sub a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

c. In afwijking van het bepaald onder a en b wordt een maximum parkeernorm van 1 autoparkeerplaats per m² bruto vloeroppervlak toegestaan, met een maximum van 252 parkeerplaatsen."