

ECLI

ECLI:NL:RVS:2024:2943

Datum uitspraak

18 juli 2024

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 19 december 2023 heeft de raad van de gemeente Eindhoven het bestemmingsplan "XI Strijp binnen de ring 2007 (Cederlaan 2)" gewijzigd vastgesteld. Het plan maakt de bouw van maximaal 242 woningen mogelijk ("het Drukkerijkwartier"), met een grote verscheidenheid aan woningtypen. Het plan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het voormalige terrein van Philips Packaging aan de Cederlaan 2 in Eindhoven naar woningen. Het plangebied ligt ten westen (en binnen de schil) van het centrum van Eindhoven in de wijk 'Schoot' en grenst in het zuiden aan de Cederlaan. [verzoeker] woont aan de [locatie] in Eindhoven. Zijn perceel ligt direct ten noorden van het plangebied. Hij is het niet eens met het plan, omdat hij vreest voor aantasting van zijn woon- en leefklimaat vanwege de bouw van 242 woningen, waaronder een appartementengebouw van maximaal 45 m hoog.

Volledige tekst

202400874/2/R2.

Datum uitspraak: 18 juli 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht) in het geding tussen onder meer:

[verzoeker], wonend in Eindhoven,

verzoeker,

en

de raad van de gemeente Eindhoven,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 december 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "XI Strijp binnen de ring 2007 (Cederlaan 2)" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft onder meer [verzoeker] beroep ingesteld.

[verzoeker] heeft de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[verzoeker] heeft een nader stuk ingediend.

De voorzieningenrechter heeft het verzoek op de zitting behandeld op 4 juli 2024, waar [verzoeker] en de raad, vertegenwoordigd door mr. R. Benhadi en R.A.P. van Dongen, zijn verschenen. Voorts is op de zitting BPD, vertegenwoordigd door [gemachtigde], als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 22 juni 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.

3. Het plan maakt de bouw van maximaal 242 woningen mogelijk ("het Drukkerijkwartier"), met een grote verscheidenheid aan woningtypen. Het plan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het voormalige terrein van Philips Packaging aan de Cederlaan 2 in Eindhoven naar woningen. Het plangebied ligt ten westen (en binnen de schil) van het centrum van Eindhoven in de wijk 'Schoot' en grenst in het zuiden aan de Cederlaan.

4. [verzoeker] woont aan de [locatie] in Eindhoven. Zijn perceel ligt direct ten noorden van het plangebied. Hij is het niet eens met het plan, omdat hij vreest voor aantasting van zijn woon- en leefklimaat vanwege de bouw van 242 woningen, waaronder een appartementengebouw van maximaal 45 m hoog.

5. De relevante wettelijke bepalingen en planregels zijn opgenomen in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Spoedeisend belang

6. Op de zitting heeft de ontwikkelaar van het plan, BPD, te kennen gegeven binnen

afzienbare termijn een omgevingsvergunning aan te gaan vragen voor de ontwikkeling van het gehele plan.

Gelet op de zogenoemde Tegelen-jurisprudentie, die onder meer is neergelegd in de uitspraak van de Afdeling van 12 januari 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BP0510](#), hebben [partij A] en [partij B], naar het oordeel van de voorzieningenrechter, een spoedeisend belang bij de schorsing van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan immers in werking treedt en als het college van burgemeester en wethouders daarna een besluit op de aanvraag en vervolgens een besluit zou nemen op het bezwaar tegen de verlening van de omgevingsvergunning, dan vormt het bestemmingsplan daarbij het toetsingskader en kan een latere vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan door de Afdeling daaraan niet afdoen. De eventuele schorsing van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan voorkomt dat. Daarom is er spoedeisend belang bij de gevraagde voorziening.

Beoordeling van het verzoek

7. De belangrijkste beroepsgronden van [verzoeker] gaan over de bouwhoogte, groenvoorzieningen, verkeer en parkeren. Zoals op de zitting is besproken, zal de voorzieningenrechter de beoordeling van het verzoek beperken tot alleen die beroepsgronden.

Bouwhoogte

8. [verzoeker] betoogt dat de toegestane maximale bouwhoogte van de beoogde woontoren van 45 m, te hoog is en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hoewel hierover de zorgen van omwonenden meerdere keren zijn geuit en er ook alternatieven zijn aangedragen, waaronder het beperken van de hoogbouw tot 5 á 6 bouwlagen, aflopend tot 2 laags aan de aangrenzende percelen, is daarmee niets gedaan.

[verzoeker] voert ten eerste aan dat de toegestane bouwhoogte niet aansluit bij de bebouwing in de omgeving. De bouwhoogtes in de omgeving zijn namelijk (een stuk) minder hoog.

Hij voert ten tweede aan dat de toegestane bouwhoogte van de beoogde woontoren van maximaal 45 m ervoor zorgt dat de bezonning op zijn perceel met 75 procent afneemt in de periode oktober tot en met februari, hetgeen een grote impact heeft op de gezondheid van hemzelf en zijn gezin. 75 procent is volgens [verzoeker] een te grote afname. Weliswaar heeft de raad onderzoek gedaan naar de schaduwwerking ten gevolge van het plan, maar hierin is alleen de beoogde woontoren meegenomen en niet de andere bebouwing waarin het plan ook voorziet.

[verzoeker] voert ten derde aan dat de positionering en de bouwhoogte van de beoogde bebouwing ervoor zorgt dat zijn privacy afneemt aan de achterzijde van zijn perceel waaronder in zijn tuin.

8.1. De voorzieningenrechter stelt voorop dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

- Past de bouwhoogte in de omgeving?

8.2. Over het aangevoerde dat de bouwhoogte van 45 m van de beoogde woontoren niet past in de omgeving, overweegt de voorzieningenrechter als volgt.

8.3. Op grond van het bestemmingsplan "Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020" geldt voor de noordelijk van het plangebied gelegen woningen, , waaronder de woning van [verzoeker], een maximale bouwhoogte van 10 m. Direct ten westen van het plangebied staat een woongebouw, waarvoor dat bestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 22 m toestaat. Ten oosten van de Schootsestraat geldt op grond van het bestemmingsplan "Strijp-S 2017" een maximale bouwhoogte van 20 m.

8.4. De voorzieningenrechter is van oordeel dat de raad voldoende heeft gemotiveerd waarom de bouwhoogte van 45 m en de positie van de woontoren in stedenbouwkundig opzicht passend is en bovendien past binnen het hoogbouwbeleid uit 2008 van de gemeente. Daaraan is ook getoetst in de hoogbouwtoets "Hoogbouw Effect Rapportage" die als bijlage 17 bij de plantoelichting is gevoegd. De hoogbouw sluit, volgens de hoogbouwtoets, namelijk aan bij hoogtes in de omgeving en versterkt de herkenbaarheid van de stedelijke hoofdstructuur en de skyline van de stad Eindhoven. Het betoog van [verzoeker], dat de bouwhoogte niet passend is, volgt de voorzieningenrechter daarom niet. Over de door [verzoeker] aangedragen alternatieven, heeft de raad op de zitting toegelicht dat niet voor een van die alternatieven is gekozen, omdat die geen van alle voorzien in het door de gemeente gewenste hoogteaccent. Bovendien is het volgens de raad financieel niet haalbaar om de bouwhoogte substantieel te verlagen naar 5-6 bouwlagen. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter heeft de raad hiermee afdoende gemotiveerd waarom het hoogteaccent aanvaardbaar is en niet voor een van de door [verzoeker] voorgestelde alternatieven is gekozen en bestaat in zoverre geen aanleiding om een voorlopige voorziening te treffen.

8.5. Gelet op wat onder 8.3 en 8.4 is overwogen, slaagt het betoog niet.

- Bezonning

8.6. Over het aangevoerde dat het plan zal zorgen voor meer schaduw op het perceel van [verzoeker] en op de gevel van zijn woning, oordeelt de voorzieningenrechter als volgt.

8.7. Bij de voorbereiding van het plan heeft de raad door awg architecten een schaduwstudie laten uitvoeren. De resultaten van deze schaduwstudie zijn neergelegd in het rapport "Drukkerijkwartier - Eindhoven" van februari 2023 (hierna: schaduwstudie) dat als bijlage 13 bij de plantoelichting is gevoegd. Daarin heeft de raad getoetst aan de "beleidsregels voor bezonning woningen", waaruit onder andere volgt dat minimaal 2 uur zonneschijn per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober aanwezig dient te zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank.

Anders dan [verzoeker] heeft aangevoerd, is in de schaduwstudie niet alleen de beoogde woontoren meegenomen, maar ook de andere bebouwing waarin het plan voorziet.

Uit de schaduwstudie volgt dat in de wintermaanden omliggende gebouwen door de woontoren nooit langer dan 2 uur in de schaduw liggen. De woningen aan de Kreugelstraat ondervinden in de nieuwe situatie slechts gedurende een periode van ongeveer 2 uur een afname in zonlicht ten opzichte van de onbebouwde situatie. In de periode tussen maart en september blijven de percelen aan onder meer de Kreugelstraat volledig buiten de schaduw. Alleen bij zonsondergang zullen een aantal woningen gedurende een zeer beperkte periode schaduw ondervinden. In de zomer is door de hoge zonnestand de algehele impact van de mogelijk gemaakte bebouwing zeer beperkt.

Verder volgt uit de bezonningsstudie dat tijdens de wintermaanden meer schaduw op de achtergevels van de Kreugelstraat is te verwachten, maar dat de minimale duur aan zonlicht 2

uur bedraagt.

8.8. Weliswaar veroorzaakt de beoogde ontwikkeling extra schaduw op het perceel van [verzoeker] en de gevel van zijn woning, maar de raad mocht zich, naar het oordeel van de voorzieningenrechter, op het standpunt stellen dat de extra schaduw op zijn perceel en woning niet onaanvaardbaar is. De norm dat minimaal 2 uur zonlicht per dag op de gevel aanwezig moet zijn, wordt namelijk niet overschreden. Verder heeft de raad gemotiveerd dat het een stedelijke omgeving betreft en heeft enige vermindering van zonlicht aanvaardbaar mogen achten. Verder is de voorzieningenrechter van oordeel dat niet is gebleken dat de bezonning op het perceel van [verzoeker] met 75 procent afneemt.

Het betoog slaagt niet.

- Privacy

8.9. Voor zover [verzoeker] aanvoert dat door het plan zijn privacy wordt aangetast, overweegt de voorzieningenrechter dat de raad zich op het standpunt mocht stellen dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare aantasting van de privacy van [verzoeker], gelet op de afstand van de beoogde bebouwing tot aan de woning en het perceel van [verzoeker]. Daarbij neemt de voorzieningenrechter in aanmerking dat het een stedelijke omgeving betreft waarbij enige mate van hinder moet worden geduld. De afstand tussen de woning van [verzoeker] tot aan de beoogde woontoren bedraagt namelijk meer dan 70 m. De afstand van de woning van [verzoeker] tot aan de mogelijk gemaakte eengezinswoningen bedraagt minimaal 25 m. Zo'n afstand is niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied.

Het betoog slaagt niet.

Groenvoorzieningen

9. Verder begrijpt de voorzieningenrechter het betoog van [verzoeker] aldus dat het plan te weinig groenvoorzieningen mogelijk maakt, waardoor de hittestress toeneemt. Hij voert aan dat weliswaar in artikel 5.2.7 van de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen op grond waarvan per toegevoegde woning 8 m² aan groenvoorzieningen moet worden gerealiseerd, maar dat niet is geborgd dat daaronder niet ook reeds bestaand groen, zoals de speeltuin naast zijn woning, zal worden gerekend.

9.1. De raad mocht zich op het standpunt stellen dat het plan voldoende groenvoorzieningen mogelijk maakt. Uit artikel 5.1.1 van de planregels volgt dat gronden met de bestemming "Wonen" bestemd zijn voor grondgebonden woningen en gestapelde woningen, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en groenvoorzieningen. In artikel 5.2.7 van de planregels is bovendien de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat per nieuw toegevoegde woning minimaal 8 m² aan groenvoorzieningen gerealiseerd moet worden. Anders dan [verzoeker] betoogt, volgt uit deze voorwaardelijke verplichting niet dat bestaand groen, zoals de speeltuin naast zijn woning, kan worden aangemerkt als te realiseren groenvoorzieningen als bedoeld in de voorwaardelijke verplichting. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter volgt uit artikel 5.2.7 van de planregels voldoende duidelijk dat het om nieuw aan te leggen groenvoorzieningen gaat. De raad heeft dit op de zitting ook bevestigd.

Het betoog slaagt niet.

Verkeer

10. [verzoeker] betoogt dat het extra verkeer ten gevolge van het plan zal leiden tot verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties in onder meer zijn straat. Hij geeft daarvoor drie argumenten.

Ten eerste staat in de plantoelichting dat de verkeersgeneratie ten gevolge van het plan, met 473 evt/etmaal zal toenemen, maar de raad heeft daarbij ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat het terrein sinds 2017 niet meer wordt gebruikt. De totale toename is in werkelijkheid dus hoger, namelijk 1.032 evt/etmaal. Deze toename zal, volgens [verzoeker], zorgen voor verkeersoverlast, omdat het verkeer bij de Cederlaan in de huidige situatie aan beide kanten regelmatig (of dagelijks) vast staat, met name tijdens de spits.

Ten tweede kan het verkeer volgens [verzoeker] dat via het westen het plangebied wil inrijden bij de ontsluiting aan de Cederlaan niet direct links afslaan, maar moet bij het kruispunt Cederlaan-Schootsestraat een U-bocht maken om op de juiste rijbaan van de Cederlaan te komen om vervolgens rechtsaf het plangebied in te rijden. Dit zal zorgen voor onveilige verkeerssituaties, omdat de daar gesitueerde busbaan voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), wordt geblokkeerd. Om die reden zal het verkeer gaan uitwijken naar andere routes waaronder de route via de Kreugelstraat, waar ook een ontsluiting naar het plangebied is gesitueerd. Deze straat is momenteel autoluw en niet geschikt voor veel verkeersbewegingen. Daarvan is geen sprake meer als het verkeer hiernaar uitwijkt. Dit zal voor verkeersonveilige situaties zorgen, omdat in de Keugelstraat kinderen wonen en spelen in de straat, waaronder zijn eigen kinderen. Volgens [verzoeker] heeft hij meerdere alternatieven aangedragen bij de raad voor de verkeersafwikkeling, maar daarmee is volgens hem niets gedaan.

Ten derde is in het verkeersonderzoek ten onrechte geen rekening gehouden met andere goedgekeurde of in behandeling genomen bouwplannen die ook kunnen zorgen voor extra verkeer op de Cederlaan.

10.1. Bij de voorbereiding van het plan heeft de raad Goudappel onderzoek laten doen naar de ontsluiting van de woningbouwontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de memo "Beoordeling ontsluiting woningbouwontwikkeling Cederlaan Eindhoven" van 27 oktober 2023 (hierna: memo Goudappel), die als bijlage 1 bij de plantoelichting is gevoegd. Verder heeft BRO onderzoek gedaan

naar de verkeersgeneratie- en afwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de memo "Verkeersgeneratie en -afwikkeling herontwikkeling Cederlaan Eindhoven" van 27 oktober 2023 (hierna: memo BRO), die als bijlage 2 bij de plantoelichting is gevoegd.

10.2. Het plan voorziet in een ontsluiting aan de Cederlaan aan de zuidzijde van het plangebied en aan de noordzijde van het plangebied aan de Kreugelstraat. Uit de memo van Goudappel volgt dat het meeste verkeer het plangebied zal bereiken via de ontsluiting aan de Cederlaan en dat de ontsluiting aan de Kreugelstraat alleen is bedoeld voor langzaam verkeer en calamiteiten.

10.3. De voorzieningenrechter is van oordeel dat uit de memo van Goudappel weliswaar volgt dat de ontsluiting aan de Kreugelstraat alleen is bedoeld voor langzaam verkeer en calamiteiten, maar dat, zoals [verzoeker] terecht aanvoert, niet is uit te sluiten dat deze ontsluiting ook voor gewoon verkeer zal worden gebruikt. In het plan is niet geborgd dat de ontsluiting aan de Kreugelstraat alleen voor langzaam verkeer en calamiteiten zal worden gebruikt.

10.4. Over het aangevoerde dat de raad niet voldoende heeft gekeken naar de door [verzoeker] aangedragen alternatieven met betrekking tot de verkeersafwikkeling, oordeelt de voorzieningenrechter dat de raad bij de keuze van een bestemming een afweging moet maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de

raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen.

De raad heeft hierover toegelicht dat de door [verzoeker] aangedragen alternatieven zijn betrokken bij de totstandkoming van het plan, maar dat niet voor één van die alternatieven is gekozen, omdat de wijze van ontsluiting via de Cederlaan niet leidt tot een verkeersonveilige situatie, zodat geen aanleiding bestond om de door [verzoeker] aangedragen alternatieven te onderzoeken.

10.5. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter heeft de raad de voor- en nadelen van de door [verzoeker] aangedragen alternatieven voor het plan onvoldoende kenbaar in de belangenafweging betrokken. In de nota van zienswijzen is niet ingegaan op de door [verzoeker] naar voren gebrachte alternatieven en ook op de zitting kon de raad niet toelichten waarom de beoogde wijze van ontsluiting via een U-bocht op de Cederlaan beter is dan een van de door [verzoeker] naar voren gebrachte alternatieven.

10.6. Gelet op wat onder 10.3 tot en met 10.5 is overwogen, kleven aan het bestreden besluit mogelijk gebreken. De voorzieningenrechter ziet hierin echter, mede gelet op de belangen die zijn gemoeid met de bouw van de woningen, geen aanleiding om het plan te schorsen. De voorzieningenrechter verwacht namelijk dat, als er gebreken kleven aan het plan, deze kunnen worden hersteld. Daarbij betreft de voorzieningenrechter dat de raad op de zitting heeft gesteld dat alsnog geborgd kan worden dat de ontsluiting bij de Kreugelstraat alleen voor langzaam verkeer en als calamiteitenroute wordt gebruikt. Verder geldt dat als voor een door [verzoeker] aangedragen alternatieven zou worden gekozen, dit, naar het oordeel van de voorzieningenrechter, mogelijk niet leidt tot aanpassing van het plan. De voorzieningenrechter neemt daarvoor in aanmerking dat, anders dan [verzoeker] heeft aangevoerd, niet is gebleken dat de raad van een onjuist aantal vervoersbewegingen is uitgegaan. Gelet op het voorgaande is niet gebleken dat de mogelijke gebreken niet-reparabel zijn.

Parkeren

11. [verzoeker] betoogt dat het plan zal leiden tot parkeeroverlast ter plaatse van zijn woning. Hij voert aan dat het plan ten behoeve van de bouw van 242 woningen, voorziet in 210 parkeerplaatsen. Dit is volgens [verzoeker] te weinig en zorgt ervoor dat automobilisten zullen uitwijken naar de parkeerplaatsen in de Kreugelstraat. Deze straat is namelijk aantrekkelijk, omdat die dichtbij het plangebied ligt en er een laag parkeertarief geldt in vergelijking met parkeerplaatsen in de buurt. Verder voert [verzoeker] aan dat in te weinig parkeerplaatsen wordt voorzien, omdat de raad in het parkeeronderzoek geen rekening heeft gehouden met de bouw in de directe omgeving waarbij duizenden extra woningen en appartementen worden gerealiseerd.

11.1. Bij de voorbereiding van het plan heeft Kwirkey een mobiliteitsplan opgezet t.b.v. de beoogde ontwikkeling. Het mobiliteitsplan is neergelegd in het rapport "Mobiliteitsconcept Drukkerijkwartier" van 12 mei 2023, dat als bijlage 4 bij de plantoelichting is gevoegd. Daaruit volgt onder meer dat een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moet worden opgevangen en dat in de openbare ruimte nog voldoende capaciteit beschikbaar is om die behoefte op te vangen.

11.2. [verzoeker] heeft de juistheid van de parkeerbehoefte niet betwist, maar hij vreest dat in zijn straat, de Kreugelstraat, parkeeroverlast zal ontstaan doordat de parkeerbehoefte vooral in zijn straat wordt opgevangen. De voorzieningenrechter is echter van oordeel dat de omstandigheid dat de parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen mogelijk in de Kreugelstraat

wordt opgevangen, omdat het daar goedkoper is om te parkeren en dichtbij het plangebied ligt, niet rechtvaardigt dat op dit punt het besluit tot vaststelling van het plan wordt geschorst. Uit het mobiliteitsplan volgt namelijk dat in de openbare ruimte voldoende capaciteit aanwezig is om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Op de zitting heeft de raad bovendien gesteld dat bij eventuele parkeerproblemen in de Kreugelstraat aanpassingen mogelijk zijn, zoals een verhoging van het parkeertarief in de Kreugelstraat.

Conclusie

12. Gelet op het voorgaande, ziet de voorzieningenrechter geen aanleiding om een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek wordt daarom afgewezen.

13. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

wijst het verzoek af.

Aldus vastgesteld door mr. H.J.M. Besselink, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. F. Nales, griffier.

w.g. Besselink
voorzieningenrechter

w.g. Nales
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 juli 2024

680-1019

BIJLAGE

Bestemmingsplan "XI Strijp binnen de ring 2007 (Cederlaan 2)"

Artikel 5.1.1 luidt:

"De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden woningen / gestapelde woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan- huis-verbonden-beroep;

[...];

met de daarbij behorende:

[...];

g. groenvoorzieningen;

[...]."

Artikel 5.2.7 luidt:

"1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen staat vast dat wordt voorzien in minimaal 8 m² aan groenvoorzieningen per toegevoegde woning.

2. Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen als bedoeld in

artikel 5.1, is slechts toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de groenvoorzieningen van 8 m² groen per toegevoegde woning, zoals bedoeld in lid 1, binnen 1,5 jaar na realisatie van de woningen zijn gerealiseerd, en

b. de groenvoorzieningen als bedoeld in sub a in stand worden gehouden.

3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 mogen de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 5.1 gebruikt worden tot 1,5 jaar na realisatie van de woningen."