

ECLI:NL:RVS:2016:2095

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	27-07-2016
Datum publicatie	27-07-2016
Zaaknummer	201508348/1/R2
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 22 september 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "IV Gestel buiten de Ring 2005 (kantoorbebouwing Bouvigne)" vastgesteld.
Wetsverwijzingen	Wet ruimtelijke ordening Besluit ruimtelijke ordening
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl JOM 2016/745

Uitspraak

201508348/1/R2.

Datum uitspraak: 27 juli 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de vereniging Wijkvereniging Ooievaarsnest, gevestigd te Eindhoven,
2. [appellant sub 2] en anderen, allen wonend te Eindhoven,

en

de raad van de gemeente Eindhoven,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 22 september 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "IV Gestel buiten de Ring 2005 (kantoorbebouwing Bouvigne)" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben vereniging Wijkvereniging Ooievaarsnest (hierna: de Wijkvereniging) en [appellant sub 2] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft [partij] een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De raad en [partij] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 juni 2016, waar de Wijkvereniging, vertegenwoordigd door ir. T.A.M. Krebbeke, [appellant sub 2] en anderen, bij monde van [appellant sub 2] en [gemachtigde],

en de raad, vertegenwoordigd door R. Martens, werkzaam bij de gemeente, bijgestaan door ir. W.A. Bont, zijn verschenen. Verder is ter zitting [partij], vertegenwoordigd door ir. D.M.A.H. van de Ven, bijgestaan door mr. D.H. Nas, advocaat te Nijmegen, gehoord.

Overwegingen

1. Ter zitting heeft de Wijkvereniging verklaard alleen haar beroepsgrond met betrekking tot de anterieure overeenkomst te handhaven en het beroep voor het overige in te trekken.

2. Bij uitspraak van 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3925, heeft de Afdeling het besluit van de raad tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan "IV Gestel buiten de Ring 2005 (kantoorbebouwing Bouvigne)" vernietigd. De Afdeling heeft de raad de opdracht gegeven om binnen 26 weken na verzending van die uitspraak en met inachtneming daarvan een nieuw besluit te nemen op de aanvraag van [partij] om een plan vast te stellen dat voorziet in een kantoorgebouw op haar perceel aan de Bouvigne. Met het bestreden besluit beoogt de raad aan de opdracht te voldoen.

2.1. Het plan voorziet op de gronden met de bestemming "Kantoor" in een gebouw ten behoeve van kantoren van maximaal 4.775 m² en een showroom tot een maximale oppervlakte van 825 m². Het plangebied ligt in het zuidwesten van Eindhoven, nabij de A2, tussen de Bouvigne, de Karel de Grotelaan en de Meerveldhovenseweg bij de woonwijk Gestelse Ontginning.

[appellant sub 2] en anderen vrezen onder meer dat het voorziene kantoorgebouw leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat voor bewoners.

Anterieure overeenkomst

3. De Wijkvereniging en [appellant sub 2] en anderen voeren aan dat in de anterieure overeenkomst tussen [partij] en de gemeente, die ten grondslag ligt aan het plan, niet wordt ingegaan op de belangen van omwonenden, terwijl het plangebied deel uitmaakt van een woonwijk.

Zij betogen dat als gevolg van de anterieure overeenkomst de raad bij de vaststelling van het plan onvoldoende gewicht kon toekennen aan hun belangen en daardoor heeft afgezien van wijzigingen van het plan.

3.1. In de uitspraak van 5 november 2014 heeft de Afdeling onder meer het volgende overwogen:

"Het perceel aan de Bouvigne betreft een thans onbebouwde locatie waar voorheen een tuincentrum was gevestigd. Vanaf 2007 is de gemeente met [partij] in overleg over de herontwikkeling van het perceel. Op 26 april 2012 is tussen de gemeente en [partij] een exploitatieovereenkomst gesloten. Blijkens de artikelen 6.3 en 6.8 van deze overeenkomst heeft de gemeente een inspanningsverplichting om de realisatie van een kantoorgebouw met showroom op het perceel van [partij] mogelijk te maken. () Uit het bestreden besluit blijkt niet dat de raad bij het nemen van zijn besluit heeft onderkend dat de door [partij] gewenste kantoorbebouwing past binnen het hiervoor weergegeven gemeentelijke beleid. Voor zover de raad stelt dat hij hangende de planprocedure het vermoeden heeft gekregen dat [partij] de kantoorbebouwing niet zelf zal gaan gebruiken, zodat het project ten tijde van het nemen van het besluit niet langer voldeed aan het desbetreffende beleid, overweegt de Afdeling dat in de exploitatieovereenkomst, die voorafgaand aan het nemen van het bestreden besluit is gesloten, voor [partij] de verplichting is opgenomen om het kantoorgebouw voor 70% zelf te gebruiken voor een periode van vijf jaar, waarbij een boeteclausule is opgenomen voor het geval [partij] niet aan deze verplichting voldoet. Niet gebleken is dat de raad deze omstandigheid in zijn afweging heeft betrokken."

3.2. De exploitatieovereenkomst tussen [partij] en de gemeente is een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. De raad diende deze overeenkomst, mede gelet op de uitspraak van 5 november 2014 bij de vaststelling van het plan te betrekken in zijn

belangenafweging. Naar zijn aard kan deze overeenkomst niet meer inhouden dan een inspanningsverplichting, nu de raad bij de vaststelling van het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle betrokken ruimtelijke belangen moet afwegen en op basis van die afweging tot de conclusie kan komen om het plan niet of gewijzigd vast te stellen, los van de gemaakte afspraken in de overeenkomst. In het bestreden besluit is de raad ingegaan op zowel de belangen van omwonenden als het belang van [partij] en de overeenkomst, waarbij de raad terecht ook de uitspraak van de Afdeling van 5 november 2014 heeft betrokken. Bij de gewijzigde vaststelling van het plan heeft de raad naar aanleiding van de bezwaren van omwonenden besloten om de maximale bouwhoogte en het aantal bouwlagen van het kantoorgebouw ten opzichte van het bouwplan zoals genoemd in de anterieure overeenkomst te verlagen. De Afdeling is van oordeel dat aldus aan de wederzijdse belangen voldoende gewicht is toegekend. Het betoog faalt.

Plantoelichting en beleid

4. [appellant sub 2] en anderen betogen dat het plan moet passen binnen de gemeentelijke Kaderstelling Kastelenplein, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 13 mei 2008. In de plantoelichting gaat de raad evenwel niet in op hoe het voorliggende plan zich verhoudt tot de Kaderstelling. In de plantoelichting wordt alleen verwezen naar het vast te stellen bestemmingsplan voor industrieterrein De Hurk-Croy. Dit is volgens hen ongepast, nu het plangebied deel uitmaakt van het Kastelenplein. Voorts voeren zij aan dat in de plantoelichting ten onrechte wordt vermeld dat de beoogde bebouwing past binnen het beleid voor de Brainportas en in lijn is met de Brainportfunctie, terwijl het plan alleen voorziet in een kantoorgebouw met showroom van een regionaal opererend bedrijf. [appellant sub 2] en andere betogen verder dat in strijd met de Visie 2014-2018 "Experiment Eindhoven - Iedereen mee" bewoners onvoldoende gekend zijn in de uitwerking van de plannen van [partij].

4.1. De Afdeling stelt voorop dat de plantoelichting geen deel uitmaakt van het plan en niet juridisch bindend is. Voor zover [appellant sub 2] en anderen betogen dat de raad in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht niet is ingegaan op de verhouding van het plan tot de Kaderstelling en tot het beleid met betrekking tot de Brainportas, overweegt de Afdeling als volgt.

De raad is in de nota van zienswijzen ingegaan op de verhouding tussen dit plan en de Kaderstelling. De raad heeft daarin opgenomen dat een kaderstelling meestal wordt gemaakt voor het ruimtelijke beleid voor een groter gebied en dat het niet ongebruikelijk is dat voor een kleinere locatie een apart bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. In hetgeen de Wijkvereniging en [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad met de vaststelling van dit plan heeft gehandeld in strijd met het beleid uit de Kaderstelling. Overigens wijst de Afdeling er op dat het plangebied volgens de Kaderstelling weliswaar deel uitmaakt van het Kastelenplein, maar dat hieruit niet volgt dat het voorziene kantoorgebouw ter plaatse in strijd zou zijn met gemeentelijk beleid.

Met betrekking tot het intergemeentelijke beleid over de Brainportas en -functie, overweegt de Afdeling dat de raad zich in paragraaf 3.4.2 van de plantoelichting op het standpunt heeft gesteld dat dit beleid niet alleen inhoudt dat de vestiging van kennisintensieve industrie wordt nagestreefd, maar dat ook een doel is om gronden nabij de A2 te gebruiken als expositieruimte voor de creatieve industrie. De in het plan voorziene kantoorruimte met showroom kan hieraan bijdragen. De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk.

De Afdeling stelt tenslotte vast dat [appellant sub 2] en anderen in de bestemmingsplanprocedure in voldoende mate zijn betrokken bij de uitwerking van de plannen van [partij].

De betogen falen.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

5. [appellant sub 2] en anderen betogen dat er geen behoefte is aan een nieuw kantoorgebouw op deze locatie en wijzen er op dat er in Eindhoven al een aanzienlijke leegstand van kantoren is. Daarnaast volgt volgens hen uit het rapport van het onderzoeksbureau Stec Groep dat er voldoende kantoorruimte elders langs de A2 is, die zou kunnen worden ingericht conform de wensen van [partij]. Zij vinden het plan in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het feit dat er leegstand van kantoren bestaat in Eindhoven niet betekent dat niet kan worden meegewerkt aan een plan voor een nieuw kantoorgebouw. In dit verband wijst de raad op de uitspraak van de Afdeling van 11 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1052.

5.2. In de uitspraak van 5 november 2014 heeft de Afdeling in dit verband het volgende overwogen:

"Voor zover de raad, onder verwijzing naar de tussenuitspraak van de Afdeling van 5 december 2012, in zaak nr. 201200385/1/T1/R2, betoogt dat hij het plan niet heeft kunnen vaststellen, omdat de leegstand in kantoorgebouwen niet mag toenemen, overweegt de Afdeling dat uit de desbetreffende tussenuitspraak en uit de einduitspraak van 11 september 2013, in zaak nr. 201200385/1/R2, niet volgt dat ieder initiatief dat leegstand zou kunnen veroorzaken per definitie ruimtelijk onaanvaardbaar is. Hieruit volgt slechts dat de raad zich bij de vaststelling van een bestemmingsplan, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, rekenschap dient te geven van de mogelijk negatieve gevolgen voor de omgeving door leegstand. Uit het bestreden besluit blijkt niet waarom de raad zich op het standpunt stelt dat de door [partij] gewenste bebouwing in dit geval een zodanig relevante toename van de leegstand tot gevolg zal hebben dat hieraan, bij afweging van alle betrokken belangen, bij voorbaat medewerking dient te worden ontzegd. Voorts heeft de raad met zijn aan het besluit ten grondslag gelegde motivering niet aannemelijk gemaakt dat het initiatief op geen enkele wijze zal kunnen voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro."

5.3. Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

().

5.4. Onder verwijzing naar haar uitspraak van 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743, overweegt de Afdeling dat een nieuw kantoorgebouw ter plaatse een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro betreft. Op het thans onbebouwde perceel aan de Bouvigne was voorheen een tuincentrum gevestigd en het perceel had in het vorige plan de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden" en "Groenvoorzieningen". Ten opzichte van dat plan voorziet dit plan in een zodanige functiewijziging dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is. Uit de uitspraak van 5 maart 2014 volgt verder dat in het kader van een actuele regionale behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de regio zal leiden. Op grond van het rapport "Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Bouvigne, Eindhoven" van maart 2015 van het onderzoeksbureau Stec Groep (hierna: het rapport) is de raad in de nota van zienswijzen ingegaan op de vraag in hoeverre met het kantorencomplex wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. Het rapport concludeert dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan kantoorruimte langs de A2 in Eindhoven. Daarbij is rekening gehouden met zowel de vervangingsvraag door verouderde kantoorpanden als de uitbreidingsvraag als gevolg van extra ruimtevraag door werkgelegenheidsgroei. In dit geval staat vast dat [partij] elders in Eindhoven een

kantoorpand zal verlaten en is niet uit te sluiten dat dit enige extra leegstand tot gevolg heeft. Dit betekent in dit geval echter niet dat daarmee een vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie zal ontstaan, nu de raad inzichtelijk heeft gemaakt dat voor de planperiode ook de uitbreidingsvraag is berekend die de omvang van het voorziene kantoorgebouw overstijgt. Overigens wijst de Afdeling er op dat de raad in dit verband bij de vaststelling van het plan heeft betrokken dat het hier om een project gaat uit de Prioriteitennota 2011-2014, dat ondanks de economische crisis, doorgang kan vinden.

Voor zover [appellant sub 2] en anderen betogen dat de raad het plan in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro heeft vastgesteld overweegt de Afdeling onder verwijzing naar haar uitspraken van 20 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:125, en 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1295, dat ingevolge deze bepaling bezien moet worden of binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in een actuele regionale behoefte door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat het plan voorziet in een transformatie binnen bestaand stedelijk gebied door verandering van de functie van de gronden. Derhalve voldoet het plan aan artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro en was de raad in dit kader niet gehouden om te onderzoeken of ook elders langs de A2 binnen bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kon worden voorzien.

Het betoog faalt.

Verkeer- en parkeersituatie

6. [appellant sub 2] en anderen stellen dat het plan zal leiden tot extra verkeersoverlast tijdens de ochtend- en avondspits, terwijl de wegen in de wijk op deze momenten al zijn overbelast. Daarnaast verwachten zij bij het kantorencomplex een structureel gebrek aan parkeerplaatsen. Hierbij stellen zij dat de raad uitgaat van de minimale parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak (hierna: bvo) aan kantoren. De gemeentelijke parkeernorm voor kantoren in dit gebied gaat uit van 1,8 tot 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Indien wordt uitgegaan van de bovengrens van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, zijn er 168 parkeerplaatsen noodzakelijk op het eigen terrein.

6.1. Over de verkeersoverlast neemt de raad het standpunt in dat de Meerveldhovenseweg, waarmee het plangebied wordt verbonden, weliswaar al druk is in de spitsuren, maar dat dit geen aanleiding vormt om het plan niet vast te stellen omdat het plan geen onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg zal hebben. Wanneer er zich wezenlijke wijzigingen in de verkeersstromen voordoen, kan de verkeersregeling voor deze weg worden aangepast. Verder stelt de raad zich op het standpunt dat in de planregels is verzekerd dat aan de relevante parkeernormen zal moeten worden voldaan en dat niet hoeft te worden gevreesd voor parkeeroverlast.

6.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder c, van de planregels zijn de voor "Kantoor" aangewezen gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van kantoren tot een maximale oppervlakte van 4.775 m² en een showroom tot een maximale oppervlakte van 825 m² met daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1.1, moet indien bij de afgifte van een omgevingsvergunning en/of afwijkingsvergunning de omvang of de bestemming van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op meer dan twee wielen, in, op of onder dat gebouw dan wel op het bij het gebouw horende perceel, afhankelijk van de bestemming, grootte en bereikbaarheid per openbaar vervoer, een door het college van burgemeester en wethouders, conform de Parkeernormen (bijlage 1) te bepalen aantal parkeerplaatsen aanwezig zijn. Volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 1 geldt voor kantoren buiten het centrum en de schilwijken een parkeernorm van minimaal 1,8 parkeerplaatsen en maximaal 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De gemeentelijke parkeernorm is derhalve gevolgd. Het betoog faalt.

6.3. Over het parkeren vermeldt de plantoelichting dat een parkeervoorziening zal worden gebouwd die plaats biedt aan 100 parkeerplaatsen en dat daarmee aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per 100 m² bvo wordt voldaan. De Afdeling stelt vast dat de bestemming "Kantoor" hier, gelet op artikel 4, lid 4.1, onder c, van de planregels, niet aan in de weg staat. Evenmin staat het plandeel met deze bestemming in de weg aan de aanleg van een parkeervoorziening met meer dan 100 parkeerplaatsen. Bij de procedure over de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het beoogde kantoor kunnen [appellant sub 2] en anderen de door het college krachtens artikel 7, lid 7.1.1, gehanteerde parkeernorm aan de orde stellen. Het betoog faalt.

6.4. Met betrekking tot het verkeer overweegt de Afdeling dat het voorziene kantoor zal worden ontsloten via de Bouvigne richting de Karel de Grotelaan en de Meerveldhovenseweg. In het plan is hierin voorzien door middel van een plandeel met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Uit de plantoelichting en het rapport "Akoestisch onderzoek Bouvigne 1" van 12 november 2012 van het bureau Aveco de Bondt volgt dat het plan zal leiden tot een toename tussen de 500 en 1062 verkeersbewegingen per etmaal. De huidige verkeersintensiteit op de Bouvigne bedraagt volgens het akoestische rapport 8.836 verkeersbewegingen per etmaal. In de nota van zienswijzen staat dat het bestaande profiel van Bouvigne niet geschikt is om het aantal verkeersbewegingen, dat deze kantoorfunctie genereert op een adequate manier te verwerken. Om die reden zal de Bouvigne volgens de raad op zodanige wijze worden gereconstrueerd dat een afdoende verkeersafwikkeling, ook naar en van de Karel de Grotelaan en de Meerveldhovenseweg, wel mogelijk is. Het plandeel met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" maakt deze aanpassing mogelijk. De raad heeft ter zitting verklaard dat deze aanpassing zal worden uitgevoerd voordat het kantoor in gebruik zal worden genomen en dat daarover met [partij] bindende afspraken zijn gemaakt. Het betoog faalt.

Waterparagraaf

7. [appellant sub 2] en anderen betogen dat het verharde oppervlak zodanig zal toenemen dat in meer waterberging moet worden voorzien en dat niet duidelijk is of het plan hierin wel voorziet. Zij wijzen er op dat de zogenoemde leegloopsnelheid van de waterbergende voorziening te laag is.

7.1. Over de gevolgen voor de waterhuishouding stelt de raad dat de waterberging die zal worden aangelegd in het plangebied voldoende is om wateroverlast te voorkomen.

7.2. Ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bro gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding is neergelegd.

7.3. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder d, van de planregels zijn de voor "Groen" aangewezen gronden bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging).

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, onder e, zijn de voor "Kantoor" aangewezen gronden bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging).

7.4. De plantoelichting vermeldt dat het verharde oppervlak in het plangebied toe zal nemen met 2.531 m², ten opzichte van de huidige situatie, waarbij het terrein onverhard is. Ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak wordt een waterberging van minimaal 111 m³ aangelegd. Het plan voorziet daarin. Voorts zal volgens de plantoelichting een deel van de gronden binnen het bestemmingsvlak "Kantoor" met een oppervlak van 254 m² onverhard blijven. De parkeerplaatsen kunnen worden voorzien van een waterdoorlatende verharding. Het plan staat hieraan niet in de weg. [appellant sub 2] en anderen hebben geen feiten of omstandigheden aangevoerd waaruit volgt dat bij het genoemde verharde oppervlak van 2.531 m² een leegloopsnelheid van 0,37 l/s onvoldoende is om onaanvaardbare waterhuishoudkundige gevolgen te voorkomen.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot een onaanvaardbare toename van wateroverlast op omliggende percelen. Het betoog faalt.

Bebouwingspercentage en bomen

8. [appellant sub 2] en anderen stellen dat het voorziene kantoorgebouw een negatief effect zal hebben op bomen. Zij wijzen er op dat het plan een onverantwoord hoog bebouwingspercentage van 100 kent.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in het plangebied geen monumentale bomen voorkomen en dat bij een kapvergunning een zogenoemde bomeneffectanalyse zal moeten worden overgelegd waarin de waarde van de te kappen bomen in beeld moet worden gebracht.

8.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.2.1, onder a en d, van de planregels mogen de gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gebouwd en mag het bebouwingspercentage 100 bedragen.

8.3. Volgens het voor het plan opgestelde rapport "Bomen Effect Analyse 26 bomen Bouvigneterrein Eindhoven" van het onderzoeksbureau Cobra van 1 oktober 2009 staan er op het terrein 26 bomen. Als gevolg van het plan zullen ongeveer 10 bomen niet kunnen worden gehandhaafd. De Afdeling stelt vast dat de overige bomen zich niet bevinden in het bouwvlak met de bestemming "Kantoor" met een bebouwingspercentage van 100, maar op gronden met de bestemming "Groen". Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan voldoende rekening heeft gehouden met de gevolgen van het plan voor de aanwezige bomen en heeft mogen kiezen voor een bebouwingspercentage van 100 binnen het bouwvlak op de gronden met de bestemming "Kantoor".

Het betoog faalt.

Woon- en leefklimaat

9. [appellant sub 2] en anderen stellen dat het plan zal leiden tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarbij wijzen zij er op dat er meer verkeerslawaaï zal ontstaan. Daarnaast zal het gebouw leiden tot horizonvervuiling en hinderlijke lichtreflectie. Verder stellen [appellant sub 2] en anderen dat het plan zal leiden tot een extra milieubelasting, waarbij zij onder meer wijzen op uitlaatgassen.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een kantoorgebouw met een maximale bouwhoogte van 19 m past in deze omgeving en niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

9.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.2.1, onder c, van de planregels mag de maximale bouwhoogte 19 m bedragen.

9.3. Het plangebied maakt geen deel uit van een woongebied en sluit aan bij de relatief hoge bebouwing nabij de A2. De woonwijk Ooievaarsnest wordt van het plangebied gescheiden door een groenstrook en de Meerveldhovenseweg. De afstand tussen het bouwvlak van het voorziene kantoorgebouw en de gebouwen ten zuiden van het plangebied aan de Meerveldhovenseweg en de Ulenpas bedraagt ongeveer 30 m. De afstand van het kantoorgebouw tot aan de woningen aan de Radboud en de Ridderzaal bedraagt meer dan 50 m onderscheidenlijk 60 m. De maximaal toegestane bouwhoogte van het kantoor is 19 m. Gelet op het vorenstaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de privacy en het uitzicht van omwonenden in deze stedelijke omgeving niet onaanvaardbaar zullen worden aangetast. Gelet op deze afstand is niet aannemelijk dat mogelijke verlichting en reflectie van licht vanaf het kantoorgebouw zullen leiden tot een onaanvaardbare hinder, waarbij de Afdeling nog opmerkt dat de wijze van gevelbekleding van het kantoorgebouw geen betrekking heeft op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan en als zodanig niet aan de orde kan komen in deze procedure.

Uit het akoestische rapport volgt dat de indirecte hinder, veroorzaakt door het extra verkeer vanwege het kantoor, een verhoging van de geluidbelasting van maximaal 0,5 dB geeft. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze beperkte toename niet zal leiden tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Voorts ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan zodanige milieubelasting op de omgeving met zich zal brengen dat de raad van de vaststelling van het plan had moeten afzien. Daarbij betreft de Afdeling dat blijkens de toelichting de gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn gezien en dat wordt voldaan aan artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer. [appellant sub 2] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat de toelichting op dit punt zodanige onjuistheden bevat dat de raad het plan niet heeft mogen vaststellen. Het betoog faalt.

Alternatieven

10. [appellant sub 2] en anderen betogen dat de raad ten onrechte niet heeft onderzocht of er alternatieve locaties zijn die geschikter zijn voor een kantoor.

10.1. De raad stelt dat er wel onderzoek heeft plaatsgevonden naar alternatieven en heeft hierin geen aanleiding gezien om het plan niet vast te stellen.

10.2. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. In dit geval heeft de raad zich voor de afweging van de alternatieven gebaseerd op het rapport van Stec Groep. [appellant sub 2] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat de raad zich voor de afweging van de alternatieven in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet op dit rapport heeft mogen baseren.

Het betoog faalt.

Financiële uitvoerbaarheid en planschade

11. [appellant sub 2] en anderen betogen dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van hun woningen. Verder betwisten zij de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de mogelijke waardevermindering van woningen in de omgeving niet zodanig zal zijn dat hierin een reden lag om het plan niet vast te stellen. Verder stelt de raad zich op het standpunt dat het plan financieel uitvoerbaar zal zijn en hij wijst daarbij op de overeenkomst met [partij].

11.2. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de percelen van omwonenden betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

In het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de financiële uitvoerbaarheid is begrepen, slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar. Daarvan is niet gebleken. [appellant sub 2] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat geen van de bij de gesloten anterieure overeenkomst betrokken partijen, waaronder de gemeente, de mogelijke planschadekosten kan dragen, zodat het plan om die reden financieel niet uitvoerbaar zou zijn.

De betogen falen.

Conclusie

12. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen ongegrond.

13. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. D.A.C. Slump, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. F.D. van Heijningen, leden, in tegenwoordigheid van mr. R. Kegge, griffier.

w.g. Slump w.g. Kegge

voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 27 juli 2016

459.