



omgevingsvergunning

Schuurwoningen Mainelaan 20 Eindhoven

Eindhoven

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM

IMRO IDN

NL.IMRO.0772.2024018-0001

PROJECT

PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER

PROJECTNUMMER

AUTEUR

STATUS

ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Gebieds- en Projectprofiel	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.5	Volkshuisvesting	21
3.6	Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
3.7	Verkeer en parkeren	30
3.8	Groen	32
3.9	Kabels en leidingen	36
3.10	Windhinder, privaatrechtelijke belemmering en bezoning	36
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	38
4.1	Milieueffectrapportage	38
4.2	Bedrijven en milieuzonering	39
4.3	Geluid	40
4.4	Luchtkwaliteit	41
4.5	Externe veiligheid	43
4.6	Duurzaamheid	46
4.7	Natuur	49
4.8	Bodem	52
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	53
5.1	Inleiding	53



5.2	Beleid	53
5.3	Eindhovense klimaattoets	57
5.4	Beschrijving watersysteem projectgebied	60
5.5	Toekomstige situatie van het watersysteem	61
Hoofdstuk 6	Juridische planvorming	62
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	63
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	63
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63



Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel van Mainelaan 20 twee nieuwe woningen te realiseren. Het betreft twee twee-onder-een-kap woningen in de vorm van schuurwoningen.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Achtse Barrier - Heizoom 2015' biedt geen ruimte voor de realisatie van voornoemd planvoornemen binnen het projectgebied. Het geldende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

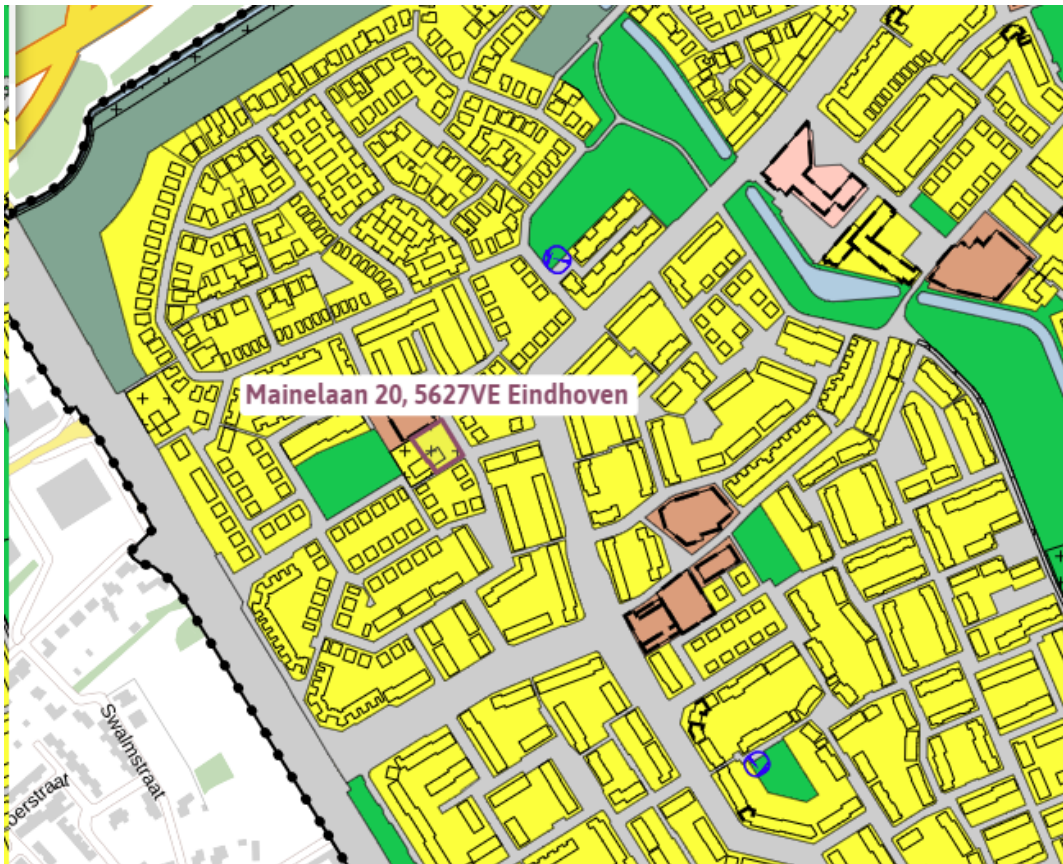
Het projectgebied is gelegen binnen de buurt Achtse Barrier-Spaaihoef in het stadsdeel Woensel-Noord. Het plangebied betreft een deel van de huidige tuin behorende bij het perceel van Mainelaan 20 te Eindhoven.

Het projectgebied is gelegen in het kadastrale perceel 4039 in de sectie S en de kadastrale gemeente Woensel. De kadastrale aanduiding is aldus WSL01-S-4039. De oppervlakte bedraagt circa 1.460 m².



1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de projectlocatie geldt het bestemmingsplan "Achtse Barrier- Heizoom 2015" vastgesteld op 5 april 2016. Op gronden binnen de projectlocatie geldt de bestemming "wonen". Ook is binnen de projectlocatie de gebiedsaanduiding "archeologische waarden 3 en 4" van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan 'Achtse Barrier - Heizoom 2015' (projectgebied paars omlijnd) (Bron: Ruimtelijkeplannen, 2024)

Naast het bestemmingsplan "Achtse Barrier- Heizoom 2015" , gelden er drie andere bestemmingsplannen op de projectlocatie, namelijk:

- het "Paraplubestemmingsplan archeologie", vastgesteld op 23 januari 2024.
- het "Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing", vastgesteld op 24 mei 2022; en
- het "Paraplubestemmingsplan waterberging", vastgesteld op 24 november 2020.

Dit betreffen algemene bestemmingsplannen die gemeente breed gelden en zijn vastgesteld om bepaalde algemene regels uniform te regelen.

Het bestemmingsplan laat de realisatie van het gewenste planvoornemen niet toe. De bestemming 'Wonen' laat geen extra woningen toe. Ook is het huidige bouwvlak niet toereikend om het bouwplan te bouwen.

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling



mogelijk te maken, zodat een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd is. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit document dient ertoe het projectvoornemen juridisch-planologisch te onderbouwen volgens een goede ruimtelijke ordening. Deze aanvraag heeft betrekking op het bebouwen en gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Noord-Brabant en gemeente Eindhoven opgenomen. In hoofdstuk 4 volgen de planologisch relevante aspecten. Hoofdstuk 5 bestaat uit de waterparagraaf. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planomschrijving en in hoofdstuk 7 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en Projectprofiel

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historisch perspectief en gebiedsbeschrijving

De woonwijk Achtse Barrier ligt in het noorden van de stad. Deze woonwijk is vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw gerealiseerd. Er wordt hoofdzakelijk gewoond in de wijk. Verspreid door het gehele gebied liggen enkele andere functies, zoals de winkelvoorzieningen aan het Biarritzplein en de Ardèchelaan, scholen en enkele andere maatschappelijke voorzieningen.

De woonwijk (bloemkoolwijk woontypologie) wordt omgeven door wegen met een belangrijke verkeersfunctie. Het gaat daarbij om wegen met een bovenlokale en/of wijkontsluitingsfunctie; de Boschdijk aan de westzijde en de Marathonloop aan de zuidzijde van het projectgebied. Het projectgebied wordt ontsloten via de Fransebaan - de verkeerslus in het gebied Achtse Barrier - die middels de Spaaihoefweg, de Rijssellaan, de Roubaixlaan, Artoislaan en de Montpellierlaan is aangesloten op de omliggende wegenstructuur.

De woonbebouwing bestaat voornamelijk uit grondgebonden laagbouw, bereikbaar vanaf de hoofdwegen via een interne weg in de vorm van een lus, de Franse baan. Binnen deze lus bevinden zich geen doorgaande routes voor het gemotoriseerde verkeer en is de woonbebouwing het meest intensief.

Het projectgebied is gelegen in het noordwestelijke gedeelte van de woonwijk, ten westen van de Franse Baan. De Mainelaan is een interne lus in deze buurt, waarbij het projectgebied aan de binnenzijde van deze interne lus is gelegen. Parkeervoorzieningen zijn aanwezig in de vorm van langsparkeren aan de Mainelaan.

Ten noorden van het plangebied is een vergunning verleend voor realisatie van 18 nieuwe woningen (Omgevingsvergunning 'Mainelaan ongenummerd' > Besluitnummer EHV-DP2023-144984).

2.1.2 Beschrijving projectgebied

Het projectgebied is bebouwd met een bestaande woonboerderij. De woonboerderij is gebouwd tussen 1900-1930 en is daarmee significant ouder dan de rest van de omgeving. De plek waar de woonboerderij zich bevindt differentieert zich van de rest van de Bloemkoolwijk woontypologie.

De woning bestaat uit twee bouwlagen en is als gezinswoning in gebruik. De woning is omleggen met de tuin, behorende bij de woning, met voornamelijk gras.



Afbeelding luchtfoto projectlocatie (rood omlijnd)



Afbeelding foto van de huidige boederij op de Mainelaan 20



situatie van de boerderij aan de Mainelaan

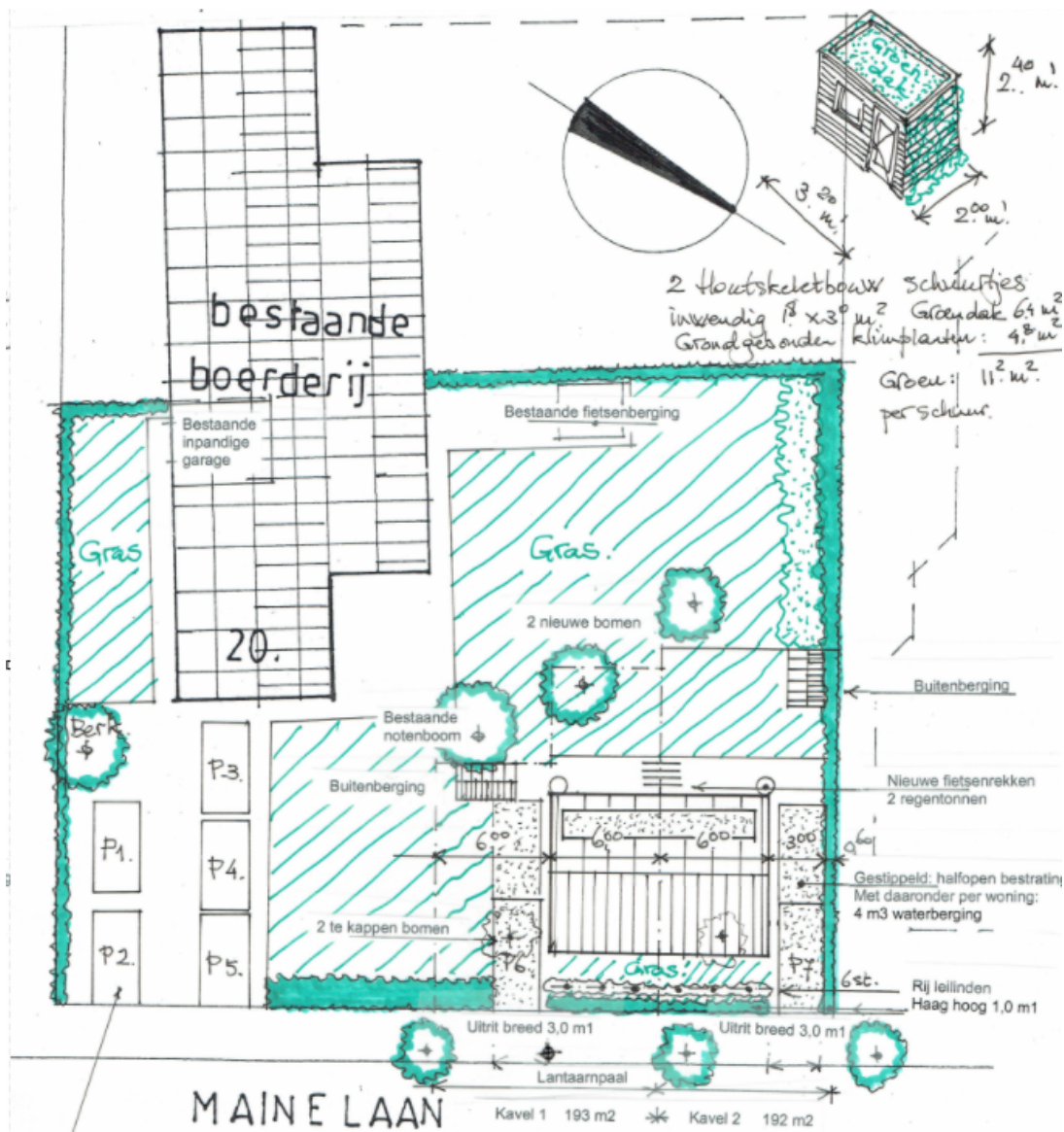
Afbeelding de bestaande

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om twee schuurwoningen te realiseren op een deel van het perceel. Het betreft twee twee-onder-een-kap woningen in het betaalbare segment.

Het betreft een locatie die zich differentieert van de rest van de Bloemkoolwijk. Deze differentiatie is meegenomen in het stedenbouwkundig plan van de beoogde nieuwe woningen. Er is gekozen voor een aansluiting op de boerderij typologie in de vorm van een schuur en dus niet een standaard twee-onder-één- kap op deze plek.

De schuurwoningen zijn enigszins teruggelegd vanaf de Mainelaan waardoor deze meer op het boeren erf komt te liggen. Daarnaast liggen de entrees van de woningen op de Mainelaan waardoor de woningen een duidelijk relatie hebben met de openbare ruimte en een onderdeel van de buurt gaan uitmaken. Het ontbreken van erfafscheidingen aan de achterzijde draagt bij aan de ervaring van het wonen op een boeren erf. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.



Situatieschets beoogde ontwikkeling (Bron NVTB)



Situatieschets vooraanzicht van de beoogde twee-onder-een-kap woning



Situatieschets

zij-aanzicht van de beoogde twee-onder-een-kap woning met de bestaande boederij

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het projectgebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal.

De NOVI is op 9 september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

In deze omgevingsvergunning zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd.



Voor Eindhoven is de 380 Kv-hoogspanningsleiding van belang. Deze is gelegen in het noorden en deels oosten van Eindhoven. Verder is in het Barro opgenomen dat de provinciale begrenzing van Natuurnetwerk Nederland (NNN) direct doorwerkt naar het bestemmingsplan. De gebieden die de NNN vormen worden bij provinciale verordening aangewezen. Daarmee is de NNN een provinciaal belang geworden, namelijk Natuurnetwerk Brabant (NNB). Tot slot worden de belangen van luchthaven Eindhoven via het Barro geborgd.

Het projectgebied is niet gelegen nabij de hoogspanningsleiding of NNN. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan. Dit geldt niet voor het luchtvaartterrein daar het projectgebied gelegen is in het obstakelbeheergebied. Dit betekent dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten op of boven de grond niet hoger mogen zijn dan is bepaald door de vliegfunnel, de IHCS en de ILS. Het projectgebied is gelegen in de IHCS.

Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS)

Het IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface) is bedoeld om vliegtuigen die in het circuit vliegen (circuitverkeer), voorafgaand aan de landing, te beschermen tegen hoge objecten. Het betreft een zone van 4 km rond de landingsbaan waar maximaal 44 meter hoog mag worden gebouwd. Buiten deze zone gaat de maximaal toegestane bouwhoogte geleidelijk omhoog.

Met deze omgevingsvergunning worden grondgebonden woningen voorzien met een maximale bouwhoogte van 8 meter. De maximale bouwhoogte in dit projectgebied is vele malen lager dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte in het kader van de IHCS. De obstakelbeperkende zones rondom vliegbasis Eindhoven zorgen dan ook niet voor belemmeringen ten aanzien van dit planvoornemen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is het volgende aangegeven:

"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."

Met artikel 3.1.6 lid 2 Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Gelet op de vaste rechtspraak over dit aspect is het planvoornemen te kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling.



Daarnaast is voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied vanuit de Ladder extra motivering vereist. Daarom is van belang om te weten of het projectgebied binnen of buiten stedelijk gebied is gelegen. Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Gelet op de vaste rechtspraak over dit aspect is het planvoornemen te kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Hierna wordt de behoefte van de ontwikkeling beschreven.

Beschrijving van de behoefte

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft gemeente Eindhoven. Hierbij wordt opgemerkt dat in de gehele regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de woningvraag groter is dan de totale harde plancapaciteit.

De komende tien jaar groeit de totale woningvraag in Eindhoven sterk, tot circa 133.990 woningen in 2031. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose prognose zal de woningvraag tot 2031 toenemen met circa 19.325 woningen. In Eindhoven biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 7.750 woningen. Wanneer de woningvraag (19.325 woningen in de periode 2021-2031) wordt geconfronteerd met de harde plancapaciteit (7.750 woningen), dan resteert een woningbehoefte van circa 11.575 woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden gesteld dat bovendien per definitie sprake is van een duurzame ontwikkeling. De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen stedelijk gebied en maakt gebruik van een bestaand bouwperceel. Daarmee kan voor dit plan met een toevoeging van maximaal twee woningen ruimschoots in een (kwantitatieve) woningbehoefte voorzien. In paragraaf 3.5.2 wordt nader ingegaan op de kwalitatieve woningbehoefte.

Conclusie

Met dit planvoornemen wordt zowel op kwantitatief als kwalitatief vlak tegemoet gekomen aan de ontwikkeling van een duurzame woningvoorraad in Eindhoven in omgeving.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat lange termijn doel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op



welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Brabant

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening
- verordening natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

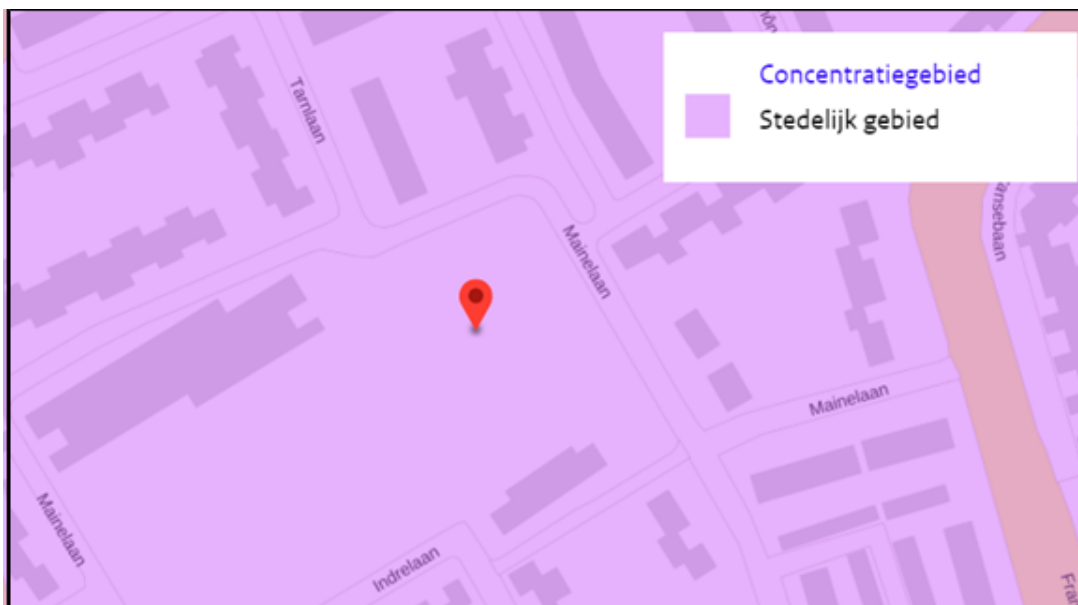
Binnen het plangebied zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse regels van toepassing:

- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding

Volgens artikel 2.20 van de Interim omgevingsverordening is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Artikel 2.21 regelt dat onder bepaalde voorwaarden geen vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem, bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder b, Waterwet, is vereist als sprake is van de zone 'Geen Attentiezone waterhuishouding'.

Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De regels zijn gekoppeld aan de aanduidingen die op de verschillende kaarten van de Interim omgevingsverordening zijn opgenomen.



Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart 3

Het projectgebied is gelegen in 'Concentratiegebied' in 'Stedelijk gebied'. Hiervoor gelden de volgende regels.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor



de opvang van water;

- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het planvoornemen behelst een duurzame stedelijke ontwikkeling. In dit geval is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling op een ruim perceel met een bestaande woning. Dit is een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij is veel aandacht voor een kwalitatieve inpassing en duurzaamheid. Wat betreft mobiliteit wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid (paragraaf 3.7), dat gericht is op duurzame mobiliteit. Het plan voldoet aan en past binnen de beleidsregels zoals deze zijn opgesteld in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels. Diverse nadere regelingen zijn in de Omgevingsverordening verwerkt.
- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Het voorstel is om daarvoor ook voorbeschermingsregels vast te stellen.
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening vastgesteld. In het ontwerp van de omgevingsverordening Noord-Brabant zijn geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de interim omgevingsverordening die relevant zijn voor onderhavig projectgebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Eindhoven: Kloppend hart van Brainport

Samen met de stad heeft de gemeente Eindhoven een omgevingsvisie opgesteld. Met ons hebben meegedacht: inwoners, ondernemers, belangenorganisaties, GGD, Veiligheidsregio, Omgevingsdienst, woningcorporaties, projectontwikkelaars, investeerders en andere overheden (buurgemeentes, provincie, rijk). Op 16 juni 2020 is de omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad.

De omgevingsvisie is een integraal verbindende visie voor de fysieke leefomgeving die focus aanbrengt bij het



inrichten van onze stad en stimuleert om samen te werken aan de stedelijke opgaven. De omgevingsvisie is gebaseerd op bestaand beleid. Het hebben van een omgevingsvisie is onder de nieuwe Omgevingswet verplicht. Omdat een omgevingsvisie allesomvattend is, willen we die lerende wijs ontwikkelen. Dat betekent concreet dat we, eerder dan wettelijk verplicht, met een omgevingsvisie komen. Maar dan wel een 'light-variant', die we één of twee jaar later gaan aanvullen en verfijnen. Het document vervangt niet de bestaande beleidsdocumenten, maar is een aanvullend beleidsdocument. De interim structuurvisie blijft daarom nog steeds van kracht. Bij het opstellen van een omgevingsvisie 2.0 zal de interim structuurvisie wel worden ingetrokken.

Brainportregio

De Brainportregio is een technologische topregio en één van de belangrijkste pijlers van de Nederlandse economie. De sleutel tot dit succes is samenwerking. Het is een regio van contrasten en dat maakt ons uniek: een hecht netwerk van steden, stedelijke buurgemeenten, dorpen en bewoond landelijk gebied. Je bent snel in de stad of juist in het groen, er is cultuur én natuur. We zijn sterk in high tech, design en innovaties en kennen een dynamische economie en een gastvrije bourgondische levensstijl. De strategie van de regio is gericht op het sterker maken van deze kwaliteiten door aan te haken op de eigen kracht en identiteit van de deelgebieden.

Ambitie

Als centrumstad vervult Eindhoven een cruciale rol bij de versterking van Brainport Eindhoven als economische wereldspeler op het gebied van kennisintensieve maakindustrie en design. Om internationaal concurrerend te blijven, streeft Eindhoven samen met de regio naar een excellent woon- en werkklimaat. Eindhoven zet daarom in op gezonde en duurzame verstedelijking met behoud van stedelijke en dorpse kwaliteiten en met bijzondere aandacht voor sociale cohesie en inclusie. Eindhoven is in staat om zich snel aan te passen aan de steeds veranderende vraag naar geschikte en betaalbare ruimte om te wonen, werken, verblijven en recreëren. Deze ambitie vertaalt zich naar vier deelambities. Eindhoven als:

- economische wereldspeler
- gezonde en toekomstbestendige stad
- een sociale, inclusieve en gastvrije stad en
- een authentieke stad met sterke gebieden.

Van ambitie naar stedelijke opgaven

Als we onze ambities leggen naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen, zien we een aantal stedelijke opgaven voor de stad. Brainport Eindhoven blijft groeien, mede door de sterke economische positie. De ambities en groei vragen om ruimte voor nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. Ruimte die we bieden door te verdichten in het gebied binnen de Ring en door te verdichten nabij voorzieningen als HOV en winkelcentra. Met name binnen de Ring is voldoende ruimte om te verdichten, omdat er nog relatief weinig mensen wonen. Met de keuze voor verdichten binnen de Ring gaan we duurzaam om met de (groene) ruimte die de stad heeft. We behouden hiermee de kwaliteit van de groenstedelijke woonwijken, de landschapsparken en het buitengebied.

De keuze voor een compact stedelijke woonmilieu gaat gepaard met forse investeringen in o.a. bereikbaarheid, luchtkwaliteit, groen en voorzieningen. Eindhoven wil een leefbare en een inclusieve stad zijn waar iedereen kan profiteren van het succes van de Brainport. Dat vraagt om keuzes ten aanzien van het woning- en



voorzieningenaanbod. Het verschil tussen de ambitie en de huidige stand van zaken in Eindhoven leidt tot zes concrete stedelijke opgaven:

1. Werken aan een gezonde groei van de stad
2. Werken aan een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum
3. Werken aan leefbare, sociale wijken met een sterke identiteit
4. Werken aan een duurzame en concurrerende economie
5. Werken aan de energietransitie van de stad
6. Werken aan een goede stedelijke bereikbaarheid

Samen werken aan de stedelijke opgaven

Dit zijn de opgaven waar we als gemeente de komende jaren samen met onze partners aan werken. Wij werken zelf aan deze opgaven, maar stimuleren ook andere partijen in de stad om dit te doen. We bepalen samen met de stad en regio wat kansrijke initiatieven en locaties zijn. We geven prioriteit aan initiatieven die bijdragen aan meerdere stedelijke opgaven tegelijkertijd en kwaliteit toevoegen aan de stad. Hiernaast zetten we in op het beschermen en versterken van de stedelijke en groene hoofdstructuur van de stad. De gemeente organiseert het werken aan de stedelijke opgaven met thematische en gebiedsprogramma's en stimuleert o.a. via regels en uitgangspunten zoals opgenomen in de omgevingsvisie dat ook andere initiatiefnemers bijdragen aan het realiseren van de opgaven.

Beoordeling plan

Met het planvoornemen wordt ingezet op de realisatie van twee woningen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de gezonde groei van de stad. Het plan is onderdeel van een transformatieopgave die ambities bevat die ook in de Omgevingsvisie terugkomen.

3.5 Volkshuisvesting

3.5.1 Regionaal beleid

Deze omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van twee twee-onder-een-kap woningen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft de gemeente Eindhoven. Samen met de acht omringende gemeenten (Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) vormt Eindhoven het Stedelijk Gebied Eindhoven. In dit verband werken de gemeenten samen aan regionale opgaven op het gebied van wonen. Het SGE is een subregio van de Metropoolregio Eindhoven, die in totaal 21 gemeenten omvat.

Afsprakenkader wonen SGE 2022

Het afsprakenkader geeft aan hoe de negen SGE gemeenten omgaan met de afstemming van woningbouwplannen. Het biedt kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de komende jaren. Onze gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen te bouwen en deze groei in goede banen te leiden vanuit een scherp kwaliteitsbesef. We maken dus in het Stedelijk Gebied Eindhoven een schaa sprong in de woningbouwopgave. Met dit afsprakenkader waarborgen we daarbij de kwaliteit, betaalbaarheid, innovatie, diversiteit en duurzaamheid. En behouden we onze specifieke woon- en leefkwaliteit in deze regio, de unieke schakering van woonmilieus variërend van hoogstedelijk tot landelijk, tussen prachtige natuurlijke en recreatieve groen-blauwe landschappen oftewel onze 'City of Villages'



We richten ons bij de woningbouwopgave op inbreiding en transformatie. Dit is in lijn met het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Uit de inventarisatie van plancapaciteit en woningbehoefte blijkt dat er, op de eerder afgesproken negen majeure locaties en de twee recent aangewezen locaties De Kemmer (Oirschot) en Castiliëlaan (Eindhoven) na, geen noodzaak is voor en geen behoefte is aan nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties.

Voor nieuwe uitbreidingslocaties geldt daarom nog steeds het uitgangspunt: 'Nee, tenzij...'. Uitbreiden kan alleen onder de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van een ontwikkeling die qua aard en schaal past op de locatie;
- De ontwikkeling zorgt voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied;
- Hierbij is kwalitatieve landschappelijke aansluiting/ inpassing leidend.

Daarnaast:

- Monitoren we de woningmarkt voortdurend.

Als veranderende prognoses erop wijzen dat wel grootschalige uitbreidingslocaties nodig zijn om te voorzien in de regionale kwalitatieve of kwantitatieve woningbehoefte (Laddertoets), zal herijking van dit afsprakenkader nodig zijn.

- Toetsen we woningbouwplannen aan de 7 Brainport Principes om de kwaliteit hoog te houden. Dit zijn: 1. Koesteren van Identiteit; 2. Ruimte voor Innovatie; 3. Invloed voor bewoners; 4. Vraaggericht ontwikkelen; 5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor; 6. Benutting regionaal schaalniveau; 7. Gezonde verstedelijking.
- Laten we ons inspireren door de SGE-woningmarkt aquarel:

De aquarel (voorheen 'kwadrantenbenadering') inspireert ons om met woningbouwprojecten aan te sluiten bij het karakter en de unieke kwaliteiten van het gebied. Zo creëren we diversiteit en kwalitatieve samenhang in woonmilieus in plaats van eenheidsworst.

Woondeal 2019-2023

Op 7 maart 2019 heeft Eindhoven, samen met de andere SGE-gemeenten en de provincie Noord-Brabant, een Woondeal gesloten met de minister van Binnenlandse Zaken (BZK). De Woondeal is gericht op het versnellen van de woningbouwproductie in het SGE. Deze versnelling moet in de periode tot 2024 zo'n 27.000 woningen opleveren. Voor Eindhoven komt dit neer op een productie van 15.000 woningen, gemiddeld 3.000 per jaar. Dit komt overeen met de in het onderzoek *Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt* (2018) geraamde behoefte.

In navolging van het Afsprakenkader Wonen SGE 2017, is in de Woondeal vastgelegd dat de ontwikkeling van groen-stedelijke woonmilieus zich zal concentreren op de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. Het zwaartepunt voor de realisatie van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring. Naast het Afsprakenkader is de Brabantse Agenda Wonen een belangrijke leidraad bij de uitvoering van de Woondeal.



Visie op wonen stedelijk gebied Eindhoven 2019

In de Visie op wonen *stedelijk gebied* Eindhoven uit april 2019 geven de SGE-gemeenten een kwalitatieve invulling aan het Afsprakenkader 2017. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van twee conceptuele handvatten: de kwadrantenbenadering en de uitgewerkte Brainport Principes. De kwadrantenbenadering bevordert de diversiteit bij nieuwe woningbouwprojecten door in te zetten op de eigenheid en kwaliteiten van alle afzonderlijke plekken binnen het SGE. De Brainport Principes zijn algemene kwaliteitscriteria waaraan ieder woningbouwproject wordt getoetst. Zo houden de regiogemeenten zichzelf scherp in het maken van unieke woongebieden die van toegevoegde waarde zijn op het bestaande palet in de regio.

Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021

In 2020 hebben de gemeenten in het SGE gezamenlijk opdracht gegeven aan Stec Groep voor de uitvoering van een regionaal woningbehoefteonderzoek voor de periode tot 2040.

Kwantitatieve opgave

In het in mei 2021 gereedgekomen *Regionaal woningbehoefteonderzoek voor het stedelijk gebied Eindhoven* wordt onderbouwd dat het aantal huishoudens in het SGE tot 2040 naar verwachting met circa 48.700 zal toenemen. Daarnaast is er een opgave om het huidige woningtekort in te lopen. De totale woningbouwopgave voor het SGE komt daarmee uit op 53.900 woningen tot 2040.

In de gemeente Eindhoven zouden volgens dit onderzoek tot 2040 ongeveer 35.280 extra woningen moeten worden gerealiseerd. De behoefte aan extra woningen is vooral fors in de periode 2020-2025. In de eerst komende 5 jaar is er regionaal een uitbreidingsbehoefte van circa 16.400 woningen, circa 30% van de woningbehoefte tot 2040. In de MIRT-afspraken met het Rijk is vastgelegd dat de gemeenten in het SGE tot 2040 de bouw van 62.000 woningen faciliteren.

Kwalitatieve opgave

Het *Regionaal woningbehoefteonderzoek voor het stedelijk gebied Eindhoven* geeft ook inzicht in de (ontwikkeling van) de kwalitatieve woningbehoefte. De verwachte groei van het aantal huishoudens is volgens dit onderzoek terug te zien in alle leeftijdsgroepen, maar vooral onder 65-plussers. Waar gezinnen nu nog het merendeel van alle huishoudens in het SGE vormen, bestaat in 2040 het grootste gedeelte van de huishoudens uit alleenstaanden en stellen van 65 jaar of ouder.

Afhankelijk van de mate van doorstroming in de woningmarkt gaat 41% tot 55% van de regionale woningvraag tot 2040 uit naar een appartement. De vraag naar appartementen is op lange termijn structureel hoog. Het overige deel van de vraag gaat uit naar grondgebonden woningen. Vooral in de eerst komende jaren is de vraag naar grondgebonden woningen groot. Op lange termijn neemt deze opgave naar verwachting wel af. Een opvallende bevinding van het onderzoek is dat woningzoekenden tot 35 jaar de voorkeur geven aan een (betaalbare) grondgebonden koopwoning, maar in de praktijk vaker (dan gewenst) verhuizen naar een huurappartement. Dit zien we zowel in de sociale als in de vrije huursector. Voor stedelijke doelgroepen geldt dit tot en met de hoge inkomens, voor suburbane en landelijke doelgroepen primair voor de middeninkomens.

De woningbehoefte in Eindhoven is voornamelijk stedelijk georiënteerd. Het overgrote deel van de woningbehoefte gaat uit naar een grondgebonden woning in een stedelijk woonmilieu buiten het centrum.



Opvallend is dat een klein deel van de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in een centrum stedelijk milieu landt. Deze vraag kan worden opgevangen door het realiseren van een meer hybride woonvorm, zoals gezinsappartementen in het centrum van Eindhoven.

Specifieke doelgroepen

De toename van het aantal 65-plus huishoudens zorgt ook voor een groeiende behoefte aan woningen die geschikt zijn voor zelfstandig wonen met ondersteuning en zorg aan huis. In de periode tot 2040 wordt een sterke toename verwacht van het aantal inwoners met een indicatie voor langdurige zorg. Door het extra muraliseringbeleid van de rijksoverheid zal het aanbod van intramurale verzorgingsplaatsen naar verwachting niet evenredig meegroeien.

Een specifieke woningvraag is verder te verwachten van studenten. In de gemeente Eindhoven wordt tot het collegejaar 2027-2028 een groei van 120 tot 660 uitwonende studenten verwacht. In de gemeente Helmond blijft het aantal uitwonende studenten tot het collegejaar 2027-2028 naar verwachting stabiel. Voor de andere gemeenten in het SGE is geen informatie beschikbaar over de woningbehoefte van studenten.

De vraag van kennismigranten (expats) maakt onderdeel uit van de totale woningvraag in het SGE. Deze groep woningzoekenden richt zich met name op de gemeente Eindhoven. Volgens onderzoek van het PON zijn in het Stedelijk Gebied Eindhoven daarnaast bijna 20.500 arbeidsmigranten werkzaam, die veelal productiewerk verrichten.

In november 2020 stelden de SGE-gemeenten het *Afsprakenkader Huisvesting Arbeidsmigranten Stedelijk Gebied Eindhoven* vast. De regionale ambitie is om in de periode 2021 tot en met 2024 circa 4.000 humane huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten te realiseren. Er zijn geen afspraken over specifieke aantallen per gemeente, maar iedere gemeente heeft passend bij de aard en omvang een eigen verantwoordelijkheid. In het afsprakenkader wordt onderscheid gemaakt tussen twee typen huisvesting: tijdelijke huisvesting (korter dan 2 tot 3 jaar) en permanente huisvesting (arbeidsmigranten die zich definitief vestigen in Nederland). Hierbij is bekend (op basis van ervaring) dat zo'n 80% van de arbeidsmigranten in de regio er op tijdelijke basis is en zo'n 20% zich definitief vestigt. De woningbehoefte van arbeidsmigranten die zich definitief in het SGE willen vestigen, maakt onderdeel uit van de totale regionale woningbehoefte.

Brainport principes

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader. Deze gelden voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Koesteren van Identiteit (1), Ruimte voor Innovatie (2) en Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor (3)

Binnen het projectgebied zal een ontwikkeling plaatsvinden. Het betreffen twee nieuwe twee-onder-eenkap-woningen op een bestaande woonperceel. Het betreffen grondgebonden woningen in het betaalbare segment. De bestaande stedenbouwkundige (en cultuurhistorische) identiteit wordt hierbij gerespecteerd.



Invloed voor bewoners (4)

De toekomstige bewoners zijn op dit moment nog niet bekend. Het betreft betaalbare woningbouw.

Vraaggericht ontwikkelen (5) en Benutting regionaal schaalniveau (6)

Het betreft betaalbare woningen. Uit het recente regionaal woningmarktonderzoek blijkt dat er nog een grote behoefte is aan betaalbare woningen. Verder biedt het aantal woningen op stedelijk niveau een belangrijke bijdrage aan het verminderen van het tekort aan woningen in Eindhoven.

Gezonde verstedelijking (7)

De gedachte daarbij is dat gezonde mensen de basis vormen van een gezonde stad. Andersom draagt een gezonde leefomgeving bij aan een gezonde leefstijl. Dat inzicht raakt direct aan stedelijke ontwikkelingen. Verdichting is daarbij een effectief middel in het streven naar een gezonde verstedelijking.

Beoordeling plan

Deze omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van maximaal twee wooneenheden. Het planvoornemen past binnen de kwantitatieve prognose voor Eindhoven, zoals hierboven is beschreven, alsook in paragraaf 3.2.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Bovendien is de locatie gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals aangegeven in de Interim omgevingsverordening. Daarmee past het binnen de regionale afspraken voor woningbouwontwikkelingen.

Ten slotte past het plan binnen de Brainport Principes.

3.5.2 Gemeentelijk Beleid

Woonvisie 2015

Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad van Eindhoven de Woonvisie 2015 vastgesteld. De woonvisie geeft inzicht in de gemeentelijke ambities op het gebied van bouwen en wonen en steunt op drie pijlers: Eindhoven als ambitieuze stad, als solidaire stad en als innovatieve stad.

Ambitieuze stad

Eindhoven groeit en wil verder verstedelijken, in het bijzonder in het gebied binnen de Rondweg (Ring). Tot 2030 wil de gemeente minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen dit gebied realiseren. Hierbij wordt gestreefd naar een gemengde en gevarieerde woonomgeving waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. En die tegelijkertijd ook groen en gemoedelijk blijft.

Solidaire stad

De gemeente wil dat Eindhoven een inclusieve en solidaire samenleving is. De meeste inwoners kunnen hierin zelf hun plek vinden. Minder zelfredzame inwoners worden hierbij ondersteund. Door de vergrijzing en de decentralisatie van de langdurige zorg, neemt de vraag naar passende huisvesting voor ouderen en bijzondere doelgroepen toe. Het is belangrijk dat er voor al deze mensen een plek blijft op de woningmarkt. Concentratie van bijzondere doelgroepen in bepaalde wijken is ongewenst.

Innovatieve stad

De gemeente Eindhoven daagt ontwikkelaars van nieuwe woningen uit om klantgeoriënteerd, sneller, goedkoper en duurzamer te produceren. Ook in de aanpak van de bestaande woningvoorraad en in de transformatie van kantoren en zorgvastgoed is er een grote behoefte aan vernieuwing en aan creatieve, betaalbare oplossingen. Voor inwoners die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte, die snel beschikbaar en financieel bereikbaar is, worden in Eindhoven flexwoningen ontwikkeld. Dit biedt tevens kansen voor transformatie van leegstaand vastgoed. Verder wil de gemeente Eindhoven dat inwoners zoveel mogelijk invloed hebben op hun eigen woning en woonomgeving, bijvoorbeeld door (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast wil de gemeente dat zelf bouwen niet alleen bereikbaar is voor huishoudens met een hoger inkomen.

Woonprogramma Eindhoven 2021-2025

Vanwege de hoge dynamiek op de woningmarkt heeft de gemeenteraad op 15 december 2020 het Woonprogramma 2021-2025 vastgesteld. Het Woonprogramma sluit aan bij eerder vastgesteld beleid voor wonen en de fysieke leefomgeving. De ambities uit de Woonvisie 2015 blijven cruciaal voor de ontwikkeling van de stad, maar komen door de snelle prijsstijgingen in de afgelopen jaren in een ander daglicht te staan. Met het oog daarop kiest de gemeente voor een accentverschuiving richting de volgende ambities:

1. forse groei van de woningvoorraad (binnen én buiten de ring) om de grote groei van woningen te kunnen opvangen;
2. een evenwichtig woningaanbod, zodat alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden;
3. voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners.

Eindhoven streeft ernaar om jaarlijks minimaal 3.000 extra woningen aan de voorraad toe te voegen. Voor de stad als geheel is voor de periode 2020-2022 de onderstaande differentiatie leidend:

categorie	prijspeil 2020	aandeel in nieuwbouw-programma ¹	doelgroepen die we hiermee bedienen
sociale huur	< € 737,14	20%	Starters (jongeren), gezinnen en ouderen met lagere inkomens, doorstromers uit studentenkamers.
middenhuur laag middenhuur hoog	€ 737,14 - € 850 € 850 tot € 1.000	15%	Internationals, doorstromers uit sociale huur (scheefwoning), welgestelde ouderen.
dure huur	> € 1.000	0% (beperkte vraag)	Internationals, welgestelde ouderen.
sociale koop	< € 200.000	25%	Starters (jongeren), startende gezinnen.
middeldure koop laag middeldure koop hoog	€ 200.000 - € 275.000 € 275.000 - € 345.000	25%	Starters (jongeren), gezinnen (jonge en oudere), doorstromers uit sociale huur/koop, blijvende internationals.
dure koop	> € 345.000	15%	Doorstromers uit de koop, blijvende internationals
totaal		100%	



Deze percentages hoeven niet bij elk woningbouwproject gerealiseerd te worden. De exacte invulling op projectniveau is onder meer afhankelijk van het (beoogde) woonmilieu en de bestaande woningvoorraad in het betreffende gebied. Het streefpercentage van 20% sociale huur is opgenomen in het Collegeprogramma 2018-2022. Voor de periode daarna voorzien we een noodzakelijke groei naar 30%.

Beoordeling plan

Kwalitatieve behoefte

Dit plan voorziet in de realisatie van twee wooneenheden op een ruim perceel waar al één woning aanwezig is. Het betreffen woningen in het betaalbare segment.

Kwantitatieve behoefte

Uit het 3.2.3 en 3.5.1 blijkt dat ook kwantitatief voldoende ruimte is om deze woningen te realiseren.

Deze ontwikkeling voorziet zowel in een kwalitatieve behoefte als kwantitatieve behoefte. Daarnaast sluit dit plan aan bij de gemeentelijke woonvisie.

3.5.3 Kamerverhuur en woningsplitsing

Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan 'parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing 2021' vastgesteld. Tot het moment van inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan, werd via de huisvestingsverordening voorkomen dat woningen zonder vergunning werden gesplitst, omgezet, onttrokken en samengevoegd. Hoewel kamerverhuur en woningsplitsing verschillend zijn en andere toetsingskaders kennen, hebben beiden wel een zelfde soort ruimtelijk effect op de omgeving en is het wenselijk om deze initiatieven soortgelijk te reguleren in bestemmingsplannen. Door de regeling in het paraplubestemmingsplan wordt kamerverhuur en woningsplitsing voortaan via één vergunning (omgevingsvergunning) geregeld.

3.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden

3.6.1 Archeologie

Wettelijk en beleidsmatig kader

Nationaal beleid

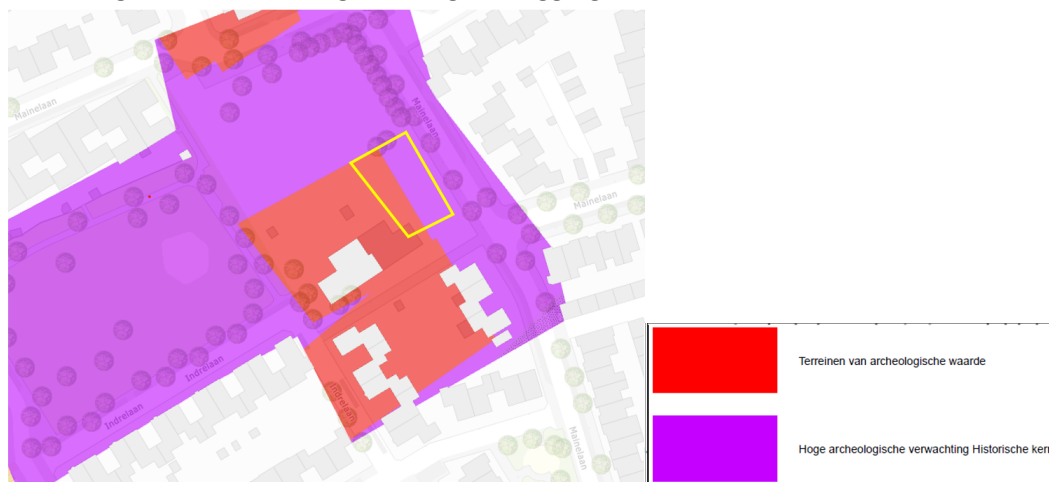
Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is vertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van archeologie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit wordt samen met de andere onderdelen rond de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving overgeheveld naar de Omgevingswet.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Eindhoven beschikt, als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de Erfgoedwet, over een eigen Archeologische verwachtingen- en waardenkaart en erfgoedverordening. Met dit beleid wil de gemeente het ondergronds cultureel erfgoed van Eindhoven behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer.

Op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart zijn de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeentegrenzen aangegeven door middel van categorieën (de categorieën 1 tot en met 8). Ter bescherming van de archeologische waarden worden deze (met uitzondering van de categorie 8, geen archeologische verwachting) op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Hieraan zijn per categorie regels gekoppeld. Deze regels geven aan wanneer archeologisch onderzoek verplicht is. (Bouw)werkzaamheden die binnen de in de regels vermelde oppervlakten én diepte vallen worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hierdoor kunnen bij ruimtelijke orderingsprocedures sneller beslissingen worden genomen en kan de archeologie in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart ligt het plangebied in een gebied met een (hoge) archeologische verwachting, vanwege de ligging in een historische kern.



Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart (locatie projectgebied geel omlijnd)

Acheologisch vooronderzoek

Toetsing aan de archeologische verwachtingen- en waardenkaart (er is sprake van een hoge verwachting voor het projectgebied) heeft ertoe geleid dat een archeologisch vooronderzoek door middel van een bureau- en inventariserend booronderzoek is uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgend de resultaten en conclusies.

Resultaten en conclusie

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw is een bouwvoor/geroerde laag van 50 cm met hieronder dekzandafzettingen.



Een uitzondering is boring 1 in de voortuin waar de bouwvoor/geroerde laag 100 cm dik is. De bouwvoor/geroerde laag is afgegraven waardoor er een scherpe overgang ontstaat.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, kan grotendeels worden behouden. Voor het gehele plangebied kan de verwachting voor het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum worden bijgesteld naar laag aangezien er geen podzolbodem is aangetroffen. Hierdoor worden er geen vuursteensites in situ verwacht. Verder kan in het westelijke deel van het plangebied, rondom boring 1, alle periodes worden bijgesteld naar laag. Vanwege het bodemprofiel wordt verwacht dat de top van de C-horizont niet meer intact is.

Advies

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting die voor het merendeel van het plangebied geldt, is vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Er wordt geadviseerd om het proefsleuvenonderzoek binnen het bouwblok uit te voeren. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

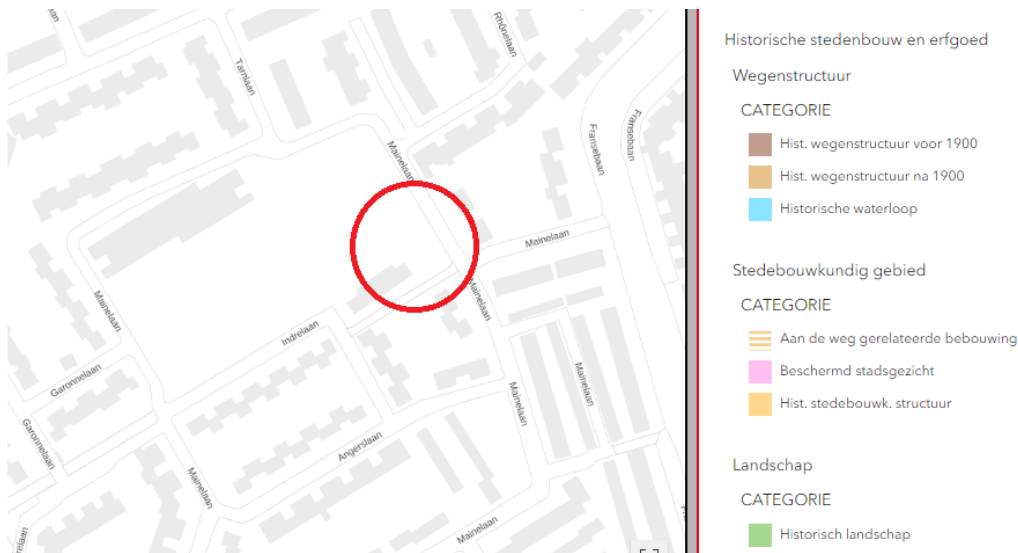
Contact

Er geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten. Mochten tijdens eventuele grondwerkzaamheden archeologische resten (vondsten, grondsporen et cetera) worden aangetroffen, dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht ingevolge art. 5.10 Erfgoedwet 2016) direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en bij de (afdeling Omgevingskwaliteit) gemeente Eindhoven. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden

3.6.2 Cultuurhistorie

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven vastgesteld. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart geeft, naast rijks- en gemeentelijke monumenten, een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke- en groenstructuren, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen.

Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Eindhoven (locatie projectgebied is rood omlijnd)

Beoordeling plan

Het projectgebied is niet gelegen binnen cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals op de uitsnede is weergegeven. Ook zijn er geen monumenten in de buurt van de omgeving te vinden. Er worden geen historisch cultuurlandschappelijke landschappen of landschapselementen beïnvloed door het plan.

De beoogde woningen hebben een verschijningsvorm gekregen in de vorm van een schuur en maken onderdeel uit van het erf samen met het hoofdvolume. Deze woningen zijn weliswaar ontsloten vanaf de Mainelaan maar zijn sterk georiënteerd op dit erf.

Vanuit het aspect cultuurhistorie kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zullen ontstaan op aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.7 Verkeer en parkeren

De mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg' is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het verkeersbeleid voor de komende decennia (planhorizon 2040) vastgelegd. Deze visie vormt het bestuurlijke beleidskader voor alle verkeers- en mobiliteitsopgaven.

3.7.1 Verkeer

Volgens de nota 'Eindhoven op Weg' (2013) is de Boschdijk aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. De Franse Baan is aangewezen als wijk- en buurtontsluitingsweg. Deze wegen zijn nabij gelegen, waardoor het projectgebied goed bereikbaar is.

Aan de wegestructuur rondom het projectgebied zullen geen veranderingen plaatsvinden door de totstandkoming van dit project. Uitgaande van 4,5 - 5,3 verkeersbewegingen per woning per dag (ingevolge normering CROW 381), genereert deze ontwikkeling een verkeersintensiteit van maximaal 11 extra motorvoertuigen per etmaal.



Beoordeling

Door de toevoeging van een twee-onder-een-kap woning, zal de verkeerstoename met een klein aantal stijgen, maar zonder significant verschil.

3.7.2 Parkeren

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. De gemeente moet dan ook de schaarse ruimte efficiënt gebruiken. Daarom worden bij een plan eisen aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen gesteld. Bij besluit van 17 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. Hierin zijn normen vastgelegd voor parkeren. Deze nota is inmiddels geactualiseerd door de Actualisatie Nota Parkeernormen.

De Actualisatie Nota Parkeernormen is vanaf 4 oktober 2019 van kracht en past in de ontwikkeling naar een groenere, bereikbare en duurzame stad. We hebben te maken met een grote verdichtingsopgave in Eindhoven en tegelijk moeten we het centrum van Eindhoven goed bereikbaar houden. Er is straks minder plaats voor autoverkeer en parkeren in en om het autoluwe centrum. Daarom streven we nu naar het aanleggen van zo min mogelijk nieuwe parkeerplaatsen en we zetten zoveel mogelijk in op duurzame alternatieve vervoerswijzen: lopen, fietsen en openbaar vervoer.

In de nota is dat uitgewerkt in de zogenaamde verplichte "HOV-reductie" (minder parkeerplaatsen bij stations en Hoogwaardig openbaar vervoer-haltes) en het stimuleren van gebruik van deelauto's voor bewoners. Als tweede aanpassing willen we de bestaande (privé) parkeercapaciteit beter en efficiënter gaan benutten ten opzichte van realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. De derde belangrijke aanpassing is dat ontwikkelaars een bijdrage in het mobiliteitsfonds moeten storten, bij gebruik van reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen. Met dat geld willen we onder andere de opbouw van een stadsbreed deelmobiliteit netwerk op weg helpen. In de Actualisatie Nota Parkeernormen hebben we eveneens de fietsparkeernormen geactualiseerd en gaan daar uitgebreider op toetsen en handhaven.

Autoparkeren

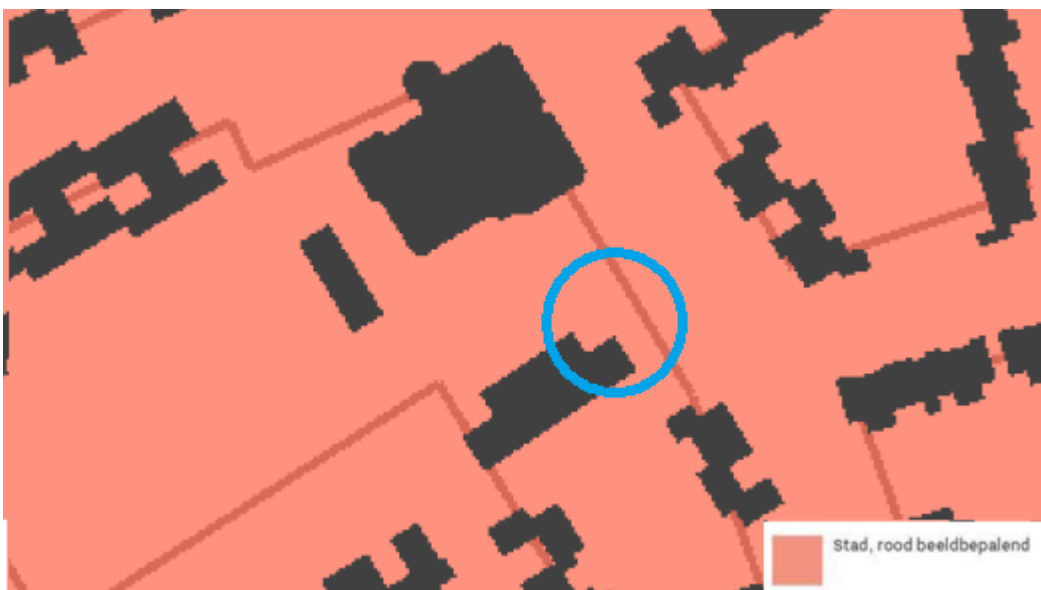
Volgens de berekening van de parkeeropgave met de tool van de gemeente Eindhoven is de parkeerbehoefte 3 parkeerplaatsen, inclusief dubbelgebruik. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

van de robuuste groenstructuur, die vanuit het buitengebied, via de wiggen tot aan de bomen bij de voordeur reikt, is een belangrijk uitgangspunt van het groenbeleidsplan.

Het Groenbeleidsplan heeft in principe betrekking op al het groen van Eindhoven, dus niet alleen het groen in eigendom van de gemeente. Omdat niet al het groen bescherming krijgt door een specifieke groenbestemming en de gemeente enkel directe invloed heeft op haar eigen eigendommen, is niet al het groen automatisch beschermd.

In het Groenbeleidsplan 2017 zijn onder andere procesafspraken genoemd die een relatie hebben met een ruimtelijke procedure. Het betreft een procesafpraak over groenplannen bij ontwikkeling van gebouwen of gebieden en de procesafpraak over de groenregelingen voor bomen (Verordening Bomen en Nadere regels bomen) en de Regeling Groencompensatiefonds. De genoemde groenplannen dienen een toelichting van de groene inrichting van een ontwikkeling te geven. Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan 2017 geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen.

Het Groenbeleidsplan 2017 omschrijft het beleid voor de combinatie van verdichten en vergroenen. Dit betekent dat voor iedere woning die wordt toegevoegd, er wordt gestreefd naar ten minste 4 tot 8 m² toegevoegd groen. Ook kent de gemeente een regeling voor groencompensatie (Beleidsregel groencompensatie), die kortweg inhoudt dat groen, dat plaats moet maken voor een ontwikkeling, door de ontwikkelende partij moet worden gecompenseerd, fysiek en/of financieel.



Uitsnede Ruimtelijke Strategieënkaart (projectgebied blauw omlijnd)

Beoordeling plan

Het projectgebied is in het Groenbeleidsplan 2017 aangeduid als '*Stad, rood beeldbepalend*'. In dit gebied wordt als ordeningsprincipe de volgende strategie(en) aangehouden:

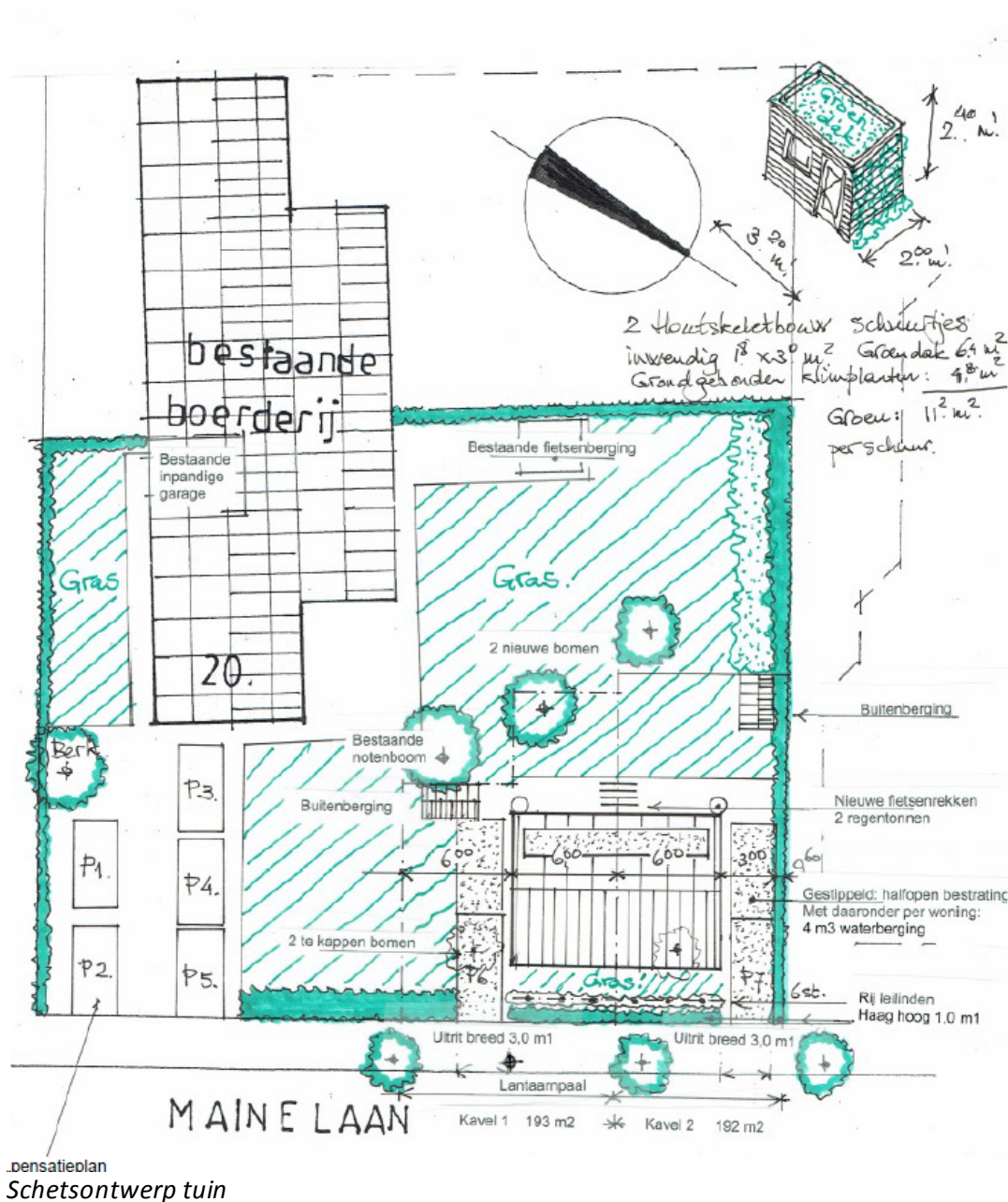
Strategie 1: Stad, rood beeldbepalend

In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of

een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen.

Groenplan

Onderdeel van het bouwplan is de realisatie van bijbehorende tuin met kwaliteit, waarbij de twee nieuwe bergingen een groendak krijgen en klimgroen. Per berging wordt hiermee 11 m² groen toegevoegd. Dit voldoet aan het Groenbeleidsplan 2017 (8 m² groen per wooneenheid).



Beleidsregel groencompensatie

Op 13 maart 2018 is de 'Regeling Groencompensatiefonds' vastgesteld. Bij deze regeling hoort de 'Beleidsregel Groencompensatie'. Deze beleidsregel is bedoeld als afwegingskader bij aanvragen voor (ruimtelijke)



ontwikkelingen die kunnen leiden tot aantasting van groen. Bij aantasting en verlies van groen is compensatie vereist, de Beleidsregel geeft hiervoor de richtlijnen. Hierboven is reeds ingegaan op de groenmaatregelen die toegepast worden in het projectgebied en de buitenruimte. Daarnaast is er geen noodzaak voor groencompensatie voor onderhavig planvoornemen.

3.8.2 Beleid Bomen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen is vastgelegd in de Verordening Bomen 2021. Deze is op 6 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De Verordening en (uitwerking daarvan in) nadere regels Bomen is van toepassing op bomen die niet vallen onder de regelgeving van de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming is van toepassing op:

- bossen die buiten de 'bebouwde kom Wnb' liggen;
- alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are;
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat.

Voor bomen geldt dus of de Wet natuurbescherming of de Verordening Bomen 2021 Voor het vellen van bomen dient, behoudens een aantal vrijstellingen, een melding te worden gedaan bij de Provincie Noord Brabant. Er is een herplantplicht van toepassing.

Verordening Bomen 2021

In de Verordening Bomen 2021 is de bescherming van bomen geregeld, doordat voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning nodig is. Daarbij kan ook nog worden gezorgd voor herplant van de te kappen bomen (compensatieplicht). De verordening bevat regels over hoe wordt omgegaan met overlast door bomen, de compensatieplicht bij kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de beoordeling (weigeringsgronden) van een kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in bomen.

Conform de verordening is een vergunning voor kappen van bomen nodig als:

- bomen vanaf 45 cm stamomtrek op gemeentegrond of op particuliere percelen groter dan 250 m²;
- een houtopstand die voor de eerste keer wordt teruggesnoeid tot op de hoofdtakken of stam;
- een houtopstand, ongeacht de stamomtrek, die is aangelegd op grond van een herplant-, compensatie en/of instandhoudingsplicht op grond van artikel 6 of een overeenkomst met het college.
- voor het voorhanden of in voorraad hebben dan wel het vervoeren van een gekapte houtopstand of delen ervan met een plantenziekte is een omgevingsvergunning vereist, voor zover deze plantenziekte zich kan verspreiden is wel een vergunning nodig.

Groene kaart

Er is een groene kaart waarop ter informatie het volgende is aangegeven:

- Groenstructuur van de gemeente Eindhoven (groene wiggen, groene dooradering en hoofdgroenstructuur);
- Groenarme gebieden;
- Centrumgebied;
- Bebouwde komgrens Wet natuurbescherming;
- (Particuliere) percelen groter dan 250 m².

De informatie op de groene kaart is nodig om:

- Te duiden waar de waardevolle bomen staan;

- Te duiden waar de monumentale bomen staan;
- Inzicht te geven in de Bebouwde komgrens wet natuurbescherming;
- Inzicht te geven in de gebieden waar een compensatiefactor geldt in het geval financiële compensatie aan de orde is, het centrumgebied en de groenarme gebieden.

Om de kaart actueel te houden wordt de informatie over de bomen op de kaart en de kadastrale situatie op de kaart, zeer frequent bijgewerkt. Zo blijft de kaart up-to-date en betrouwbaar voor zowel interne als externe gebruikers.

Compensatieplicht bomen

Door het kappen van bomen gaat groen verloren. Het weggefallen groen moet in beginsel worden gecompenseerd. Aan een omgevingsvergunning voor het kappen van een houtopstand (bomen) kunnen voorschriften worden verbonden. Onder andere kan een compensatieplicht worden opgelegd. In de Nadere regels Verordening bomen 2021 is bepaald wanneer een compensatieplicht ontstaat en hoe die wordt bepaald.

Nadere regels voor compensatie

De Verordening is uitgewerkt in nadere regels voor compensatie. Deze zijn op 21 april 2021 vastgesteld door het college en op 23 april 2021 in werking getreden. Het college mag op basis van de Verordening bomen 2021 compensatie opleggen zoals uitgewerkt in de 'Nadere Regels voor compensatie'.

Beoordeling plan

In de huidige situatie staan bomen op de beoogde locatie van de schuurwoningen en de parkeerplaatsen. Deze worden ten behoeve van de ontwikkeling gekapt. De te kappen bomen moeten gecompenseerd worden op basis van de getaxeerde waarde. De getaxeerde waarde van de te kappen bomen, vormt de basis voor het compensatieplan.

Om die reden is een taxatie (Bijlage 2) en een compensatieplan (Bijlage 3) uitgevoerd. Er moet voor een totaalwaarde van € 3.250,00 worden gecompenseerd. Deze wordt in het plangebied gecompenseerd door de aanplant met nieuwe bomen met een compensatiewaarde van € 8.700,00. De compensatie is ruim voldoende.

3.9 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden.

3.10 Windhinder, privaatrechtelijke belemmering en bezoning

3.10.1 Windhinder

Op basis van artikel 3.1. Wro dient in het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar te worden meegenomen in de afwegingen, indien aard of omvang van de bebouwing en van de omgeving hiertoe aanleiding geeft.

Gezien de maximale bouwhoogte van 9 meter staat het aspect windhinder de totstandkoming van dit besluit niet



in de weg.

3.10.2 Privaatrechtelijke belemmeringen

Uit jurisprudentie blijkt dat eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel niet van doorslaggevende betekenis zijn. Hieraan kan slechts betekenis toekomen, indien privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanig evident belemmerende aard zijn dat in verband daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is.

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met privaatrechtelijke verhoudingen.

3.10.3 Bezoning

Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning of op een balkon. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. Deze beleidsruimte heeft de gemeente Eindhoven ingevuld door in 2017 de 'beleidsregels voor bezoning woningen' vast te stellen. Volgens deze beleidsregels is ten aanzien van zonlicht in de woning onder andere het volgende bepaald:

In de periode van 19 februari t/m 21 oktober moet minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer.

In de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van zonlicht op het balkon is het volgende bepaald:

In de periode van 21 maart t/m 21 september moet minimaal 2 uur zonlicht aanwezig kunnen zijn op enig punt op het balkon. Zonlicht op het balkon mag in de nieuwe situatie in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen dan in de bestaande situatie.

In het kader van de realisatie van het beoogde planvoornemen is geen zonnestudie uitgevoerd, omdat het planvoornemen qua volume kleinschalig is en de maximale bouwhoogte 9 meter bedraagt. Hierdoor is geen sprake van nadelige schaduwval.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Wettelijk kader

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteit zelf
- Kolom 2: drempelwaarden activiteit
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan)
- Kolom 4: de besluiten

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten.

4.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Deze ontwikkeling zou kunnen worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Bij het beoordelen of een ruimtelijke ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling volgt uit vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat gekeken dient te worden naar de aard, omvang en locatie van het plan (zie: ECLI:NL:RVS:2017:694 & ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

Het plangebied is niet gelegen in kwetsbaar gebied en of gebied met beschermde status. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het realiseren van woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. Gezien deze feiten en gezien de aard en omvang van het planvoornemen, leidt het plan naar verwachting tot geen belangrijke nadelige milieugevolgen. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijven en/of inrichtingen in het projectgebied zijn toegestaan. Dit houdt in dat er voldoende ruimtelijke scheiding moet zijn tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand. Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in de richtafstandentabel gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elke ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven. Deze afstand moet in beginsel worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot gemengd gebied.

Toepassing projectgebied

Deze omgevingsvergunning voorziet in 2 woningen. In de omgeving van het projectgebied komen hoofdzakelijk woningen voor. Om deze reden is sprake van 'rustige woonwijk'.

Cluselaan 15

Dichtstbijzijnde niet-woonfunctie is gesitueerd op een afstand van 245 meter. Het betreft Speelleercentrum de Spaaihoeve met de bestemming Maatschappelijk. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Gezien de afstand kan worden voldaan aan de richtafstand.

Boschdijk 1111

Op dit adres is een autobedrijf gevestigd. Hiervoor geldt de milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Gezien de afstand tot het projectgebied, zijnde 370 meter, kan aan de richtafstand worden voldaan. Planologisch is er op deze locatie de mogelijkheid een bedrijf toe te staan tot en met milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter. Ook aan deze richtafstand kan worden voldaan. Eis voldoende ruimtelijke scheiding.

Gelet op het voorgaande is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd voor de beoogde wooneenheden. Daarnaast leveren deze wooneenheden geen belemmeringen op voor de huidige bedrijfsactiviteiten van de in



de omgeving aanwezige bedrijven en diens bestemmingen.

4.3 Geluid

4.3.1 Wettelijk kader

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximumhoogte, mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron- en/of overdrachtsmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

4.3.2 Wegverkeerslawaai

Voor het wegverkeerslawaai is de Wgh het wettelijke kader. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Voor het naastgelegen projectvoornemen (Omgevingsvergunning 'Mainelaan ongenummerd' > Besluitnummer EHV-DP2023-144984) is in oktober 2022 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek kunnen voor de realisatie van de twee nieuwe woningen onderstaande conclusies getrokken.

De geluidbelasting ten gevolge van de A2/A50 is voor die woningen maximaal 42 dB, incl. aftrek artikel 110g. De geluidbelasting ten gevolge van de Boschdijk is maximaal 36 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarden liggen onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze wegen hoeven te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het naastgelegen plan, waardoor aannemelijk is dat hetzelfde geldt voor de beoogde twee woningen.

Aanvullend is ook naar niet-gezoneerde wegen gekeken (Mainelaan, Seinelaan en Fransebaan). De geluidbelasting van deze wegen is onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï levert géén belemmering op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie.

4.3.3 Railverkeerslawaaï

Het projectgebied ligt op ongeveer 1,3 km van de spoorlijn. Het projectgebied is dan ook niet gelegen binnen de zone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaï is dan ook niet aan de orde voor dit project.

4.3.4 Industrielawaaï

Het plan ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect Industrielawaaï is dan ook niet aan de orde voor onderhavig plan.

4.3.5 Luchtvaartlawaaï

Het projectgebied ligt op hemelsbreed circa 4,3 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het projectgebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig projectgebied.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit gebeurt zodanig dat voldaan wordt aan de daartoe gestelde normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Hierdoor kunnen ruimtelijke ontwikkelingen doorgang vinden, terwijl ondertussen maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Sinds 1 januari 2015 moet voldaan worden aan de Europese grenswaarden: voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ (ig/m³), voor fijnstof (PM₁₀) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ en een daggemiddelde van 50 microgram/m³. Het daggemiddelde mag jaarlijks maximaal 35 keer worden overschreden. Voor jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 25 microgram/m³. In Eindhoven is de jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} overal lager dan 20 microgram/m³.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn voor bepaalde categorieën projecten grenzen vastgesteld. Op grond daarvan kan worden gesteld dat deze een 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) leveren aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor:

4. woningbouwlocaties die niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 1 ontsluitingsweg;
5. woningbouwlocaties die niet meer dan 3000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
6. kantoorlocaties die niet meer dan 100.000 m² bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en;
7. kantoorlocaties die niet meer dan 200.000 m² bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden en moet worden getoetst aan de normen.

Kort samengevat dienen nieuwe plannen te worden beoordeeld op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen mits:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

4.4.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Met deze Algemene Maatregel van Bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit is gericht op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor stikstofdioxide en fijnstof. Het gaat met name om kinderen, ouderen en zieken. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is als een 'gevoelige bestemmingen' wordt mogelijk gemaakt. Voor rijkswegen geldt een zone van 300 meter aan weerszijden en langs provinciale wegen 50 meter, gemeten vanaf de rand van de weg.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming': scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

In aanvulling op het Besluit gevoelige bestemmingen is er een Brabantse "Handreiking gevoelige bestemmingen



luchtkwaliteit" opgesteld (maar in Eindhoven (nog) niet vastgesteld). Deze Handreiking heeft als uitgangspunt geheel nieuwe bestemmingen voor kinderen en ouderen (conform de AMvB gevoelige bestemmingen) niet te situeren binnen 50 meter van de wegrand van drukke gemeentelijke wegen (als eerstelijns bebouwing) of binnen 300 meter van snelwegen, ongeacht de berekende concentraties.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

Beoordeling

Op de projectlocatie worden maximaal 2 schuurwoningen gerealiseerd. Een dergelijke separate projectontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de hierboven vrijgestelde situatie. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen (inrichtingen, transportroutes en buisleidingen). Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het projectgebied. Hierbij wordt ook een beschrijving gegeven van het wettelijk kader op gebied van externe veiligheid.

4.5.1 Wettelijk kader en beleid

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; april 2015) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2015). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)



Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Gemeentelijk beleid: Visie externe veiligheid

De Gemeente Eindhoven heeft in mei 2009 de Visie externe veiligheid vastgesteld. Daarin is onder meer vastgelegd hoe in de stad nabij risicobronnen wordt omgegaan met het veilig stellen van een acceptabel niveau voor risico's in het kader van externe veiligheid en de beheersbaarheid ervan. Ook is in de visie voor de gebieden buiten invloedsgebieden van risicobronnen (o.m. het gebied > 200m van het spoor) een verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt.

Dit betekent dat lokale ruimtelijke besluiten en milieubeheervergunningen vanuit de visie kunnen worden gemotiveerd. Hiermee wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoorde veilige integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkelingen die passend zijn binnen de Brainportontwikkelingen en het programma 'Brabant Veiliger'. In de Visie wordt aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en onder welke veiligheidscondities dat mogelijk is. Tevens wordt aangegeven waar in de stad geïnvesteerd dient te worden in een beter niveau van beheersbaarheid. Tot slot wordt beschreven waar de veiligheid in de bestaande woonomgeving door het treffen 'aanpakken' van bestaande knelpunten kan worden verbeterd.

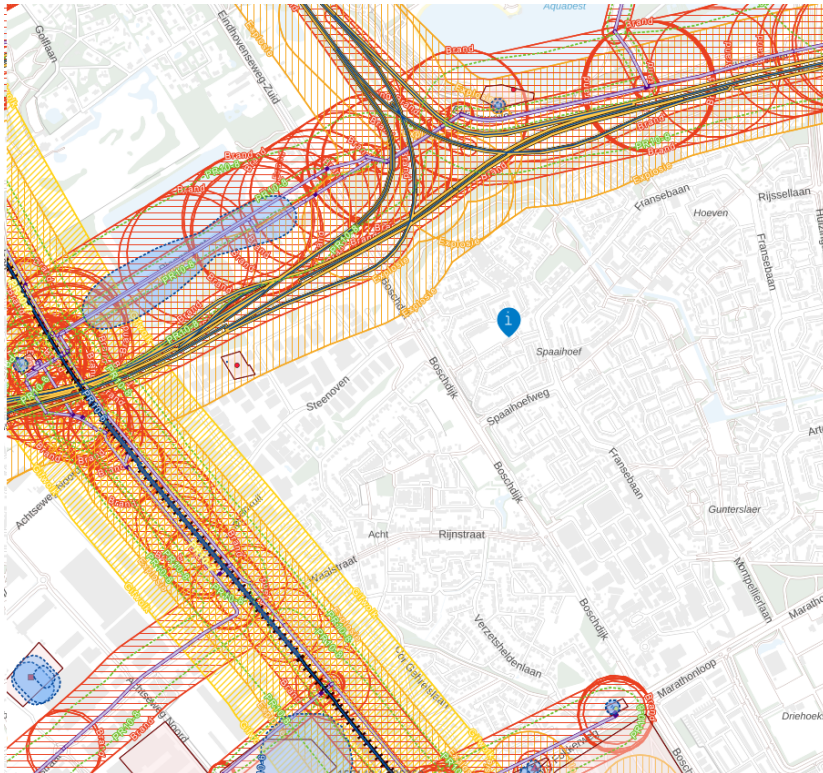
In de visie is een aantal aanvullende maatregelen bij functies nabij risicobronnen (wonen, werken, recreatie) opgenomen. Om de risico's zo klein mogelijk te houden, komen er aanvullende beschermingsmaatregelen voor de veiligheid van kwetsbare functies in de buurt van risicobronnen. Nieuwe kwetsbare functies moeten op een afstand van minimaal 30 meter van het spoor en de rijkswegen worden gesitueerd.

In een gebied van 200 meter rondom een risicovolle transportas worden geen functies toegestaan voor personen die verminderd zelfredzaam zijn (zoals kinderdagverblijf, basisschool, bejaardenhuis, verpleeghuis, ziekenhuis e.d.).

De verantwoording van het groepsrisico wordt gedaan door de raad van de gemeente Eindhoven, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

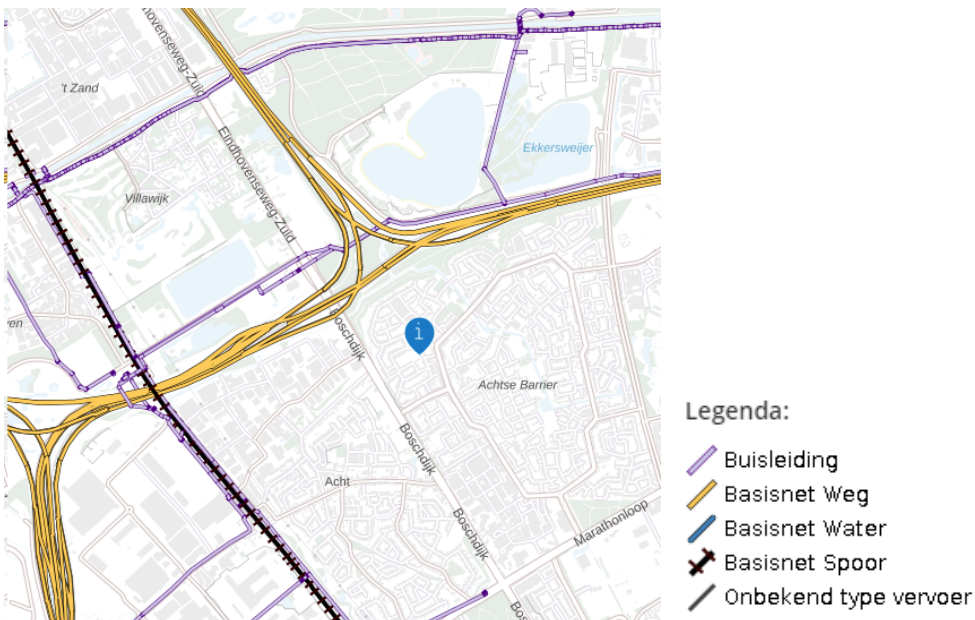
Vanuit de risicokaart (<https://risicokaart.nl>) is beoordeeld of in de nabijheid van de planontwikkelingslocatie risicobronnen zijn gelegen, waarvan het invloedsgebied over de project locatie reikt. Deze is weergegeven in figuur 16.



Uitsnede risicokaart Gemeente Eindhoven (Bron: risicokaart.nl)

Buisleidingen

Volgens de risicokaart zijn op de projectlocatie geen buisleidingen gelegen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Ten noorden en westen van de projectlocatie zijn leidingen gelegen.



Uitsnede kaart vervoer gevaarlijke stoffen (Bron: Atlasleefomgeving)

Transportroute wegverkeer

In de nabijheid van de projectlocatie vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het gaat dan voornamelijk om bevoorrading van tankstations en het betreft transport van categorieën LF1, LF2 en GF3.



Transportroute spoor of water

In de directe omgeving van de projectlocatie vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen over het spoor of het water. Dit heeft geen verdere impact op de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Op de projectlocatie en/of in de directe nabijheid van de projectlocatie zijn geen inrichtingen van en/of transportleiding voor gevaarlijke stoffen aanwezig met een plaatsgebonden risico-contour danwel een invloedsgebied.

Het aspect externe veiligheid vormt géén belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie.

4.6 Duurzaamheid

De ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het raadsprogramma Duurzaamheid. Een duurzame stad is een stad die rekening houdt met de behoeften van de huidige generatie zonder die van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Onderstaande tekst legt concreet uit wat we als stad willen en waar dat op gebaseerd is.

1 CO2 reductie

Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO2. Dat gaat sneller dan we gedacht hadden. De temperatuur op aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, heviger neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO2 uitstoot drastisch dalen. Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: het klimaatakkoord van Parijs. Eindhoven onderschrijft dat akkoord door de in 2016 vastgestelde Klimaatverordening040. Hierin is vastgelegd dat de CO2 emissie van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en 95% in 2050. Referentiepunt daarbij is de emissie in het jaar 1990. De gemeenteraad heeft in het Klimaatplan 2021-2025 de doelstellingen van de klimaatverordening uitgewerkt.

1A) Aardgasloze verwarming

Om de vereiste 95% reductie in CO2 uitstoot te realiseren is op termijn een volledig aardgasloze verwarming van de gebouwde omgeving noodzakelijk. We zetten daar als gemeente op in en dit is nadrukkelijk ook het Rijksbeleid. Per 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie in werking getreden. Te bouwen bouwwerken (in gewone taal: nieuwbouw) voor kleinverbruikers – woningen, winkels, kantoren – mogen niet langer worden aangesloten op aardgasnetten. Daarnaast streeft de gemeente er nadrukkelijk naar te voorkomen dat ALLE nieuwe ontwikkelingen nog op aardgas worden aangesloten.

In het Klimaatplan 2021-2025 heeft de gemeenteraad vastgelegd dat 'zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat nieuwbouw nog wordt aangesloten op aardgas'. Het is voor bouwers en ontwikkelaars verstandig om zich te realiseren dat aardgas uitgefaseerd zal gaan worden en ook daar waar het nog niet wettelijk is bepaald nu al aardgasloos te bouwen of in ieder geval zodanig dat een alternatieve warmtevoorziening in de toekomst zonder



grote ingrepen mogelijk is.

1B) Duurzame mobiliteit

Om de vereiste 95% reductie in CO2 uitstoot in 2050 te bereiken, is een volledig CO2-emissievrije mobiliteit noodzakelijk. Dit betekent dat op termijn voertuigen op fossiele brandstoffen (benzine, diesel en LPG) volledig zullen verdwijnen en vervangen zullen worden door emissievrije voertuigen (elektrisch, waterstof of anderszins). Naast emissievrije voertuigen, willen we ook minder voertuigen in het centrum van de stad om daarmee de leefbaarheid in onze groeiende stad overeind te houden. Dat betekent meer ruimte voor fietsen, wandelen smart mobility concepten, met een belangrijke rol voor autodelen, autonoom rijden en slimme openbaar vervoerconcepten.

1C) warmte- en energiebesparing

Om tot een reductie van 95% CO2 uitstoot te komen in 2050 moeten we naast het dichtdraaien van de aardgaskraan, het overgaan op emissievrije mobiliteit en het zoveel mogelijk duurzaam opwekken, ook naar grote besparingen in energie en warmte. Dit kan door isolatie, mogelijkheden voor opslag, innovatieve technieken enz.

1D) duurzame energie opwekking

Naast de reductie in CO2, willen we als stad ook graag in 2045 energieneutraal zijn. Dat betekent dat de hoeveelheid energie die we dan als stad gebruiken, bij voorkeur binnen de grenzen van stad of regio duurzaam opgewekt wordt. Om dit te realiseren is het noodzakelijk dat alle kansen voor duurzame opwekking genomen worden. Met name op gebied van zonne-energie zijn er kansen in Eindhoven.

2 Circulaire Economie

Circulaire economie is een economisch systeem dat bedoeld is om de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren. We willen een afvalloze stad worden waar producten in gesloten technologische en biologische kringlopen gebruikt worden. (Grond)stoffen, materialen en producten die we gebruiken hebben geen negatieve effecten op mens en milieu, niet bij winning of productie, niet bij transport of gebruik en dus ook niet aan het einde van de levensduur. In ons plan van aanpak CE 2018-2020 hebben we de rijksambitie om in 2050 een circulaire economie te hebben onderschreven net als de ambitie om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken.

2A) duurzame materialen

Materialen die in gesloten kringlopen steeds weer opnieuw gebruikt kunnen worden zonder schadelijke gevolgen voor mens of natuur, of die biologisch afbreekbaar zijn, zijn duurzame materialen.

2B) geen afval

In 2050 willen we 0% restafval hebben. In eerste instantie geldt deze ambitie voor het huishoudelijk afval maar uiteindelijk voor alle afval.

2C) flexibel en demontabel bouwen

Om te voorkomen dat gebouwen afgebroken moeten worden, moet bij het ontwerp al rekening gehouden worden met de flexibiliteit en demonteerbaarheid van het gebouw.



2D) deeleconomie/ as a service concepten

De deeleconomie biedt een nieuw model voor consumptie en bezit. In plaats van telkens nieuwe goederen aan te schaffen, kunnen we de spullen die we al bezitten delen en zo beter benutten.

Betalen voor vervoer, verlichting, werkruimte enz. voorkomt dat we zelf voertuigen, lampen, stoelen enz. moeten bezitten. Door diensten als een service aan te bieden en niet als een product, kunnen ze efficiënter gebruikt worden en blijft de verantwoordelijkheid voor het (hergebruik van het) product bij de leverancier.

3) Natuur

Eindhoven de groenste! Groene daken en gevels, biodiversiteit, klimaatadaptatie (het wordt steeds warmer en natter), stadslandbouw en aantrekkelijk groen voor recreatie, ontspanning en bewegen. Hoe dragen nieuwe en herontwikkelingen in Eindhoven hieraan bij? Brengt het schade toe aan bestaande natuur of biedt het kansen voor toevoeging/uitbreiding?

3A) biodiversiteit

Om biodiversiteit te behouden wordt op Europees niveau gewerkt aan een duurzaam ecologisch netwerk van grote natuurgebieden met goede verbindingen. Ook in Eindhoven willen we ecologische versnippering in onze stad tegen gaan.

3B) oppervlakte groen

We willen geen verlies van groen in de openbare ruimte en daar waar mogelijk het groen versterken, ook op of aan onze gebouwen.

4. Sociale basisbehoeften

The Natural Step neemt de 9 menselijke behoefte van Manfred Max Neef als uitgangspunt. Omdat het hier om ruimtelijke projecten en activiteiten gaat, richten wij ons op de ruimtelijke component van deze basisbehoeften. We hebben het dan over klimaatadaptatie; gezonde lucht, bodem en water; beperkte geluidsoverlast; externe veiligheid; openbare ruimte om te ontmoeten en bewegen; bereikbaarheid van voorzieningen en het betrekken van bewoners bij projecten. Daarnaast spelen de sociale menselijke basisbehoeften wel een rol bij de aanschaf van materialen en diensten (we willen dat er maatschappelijk verantwoord ingekocht wordt).

4A) Klimaatadaptatie

Extreme regen en onweersbuien, hittegolven en droogte komen steeds vaker voor. In het Klimaatplan 2016-2020 is de ambitie opgenomen dat de gemeente Eindhoven in 2020 klimaatrobuust handelt en dat de gehele stad in 2050 klimaatrobuust is. Met de beleidsregel 'Klimaatrobuust' beogen we in Eindhoven risico op schade in de nabije toekomst te beperken. Nieuwe (her)inrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen in de openbare en de private ruimte, waarbij de gemeente een rol heeft, worden voortaan aan de hand van deze beleidsregel ontwikkeld. We hanteren als uitgangspunt de voorkeursvolgorde gebruiken, vasthouden (infiltreren), vertragen en afvoeren van hemelwater. Groene maatregelen worden hierbij beloond met een lagere bergingsnorm en dragen tevens bij aan het voorkomen van hittestress.

4B) gezonde verstedelijking



Hieronder verstaan we: gezonde lucht, bodem en water; beperkte geluidsoverlast; externe veiligheid en mogelijkheden om te bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte

4C) participatieve stad, betrokkenheid van burgers en bereikbare voorzieningen

We betrekken onze inwoners graag bij de ontwikkelingen en veranderingen die hen aangaan. Dit leidt tot meer draagvlak en betere eindresultaten. Onze ambities op gebied van duurzame mobiliteit mogen niet leiden tot een geringere bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen.

Specifiek Eindhovens

Daarnaast is er nog een aantal factoren die we specifiek op dit moment en in deze stad belangrijk vinden en die we extra waarderen. Het gaat dan om de zichtbaarheid van de duurzame successen, de duurzaamheid van de betrokken partijen zelf (hun MVO beleid) en het aansluiten bij het DNA van Eindhoven: TDK (technologie, design en kennis). Wat dat laatste betreft sluit innovatie daar dus goed bij aan.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

MVO is een integrale visie op een duurzame bedrijfsvoering. Een bedrijf dat maatschappelijk verantwoord onderneemt, maakt bij iedere bedrijfsbeslissing een afweging tussen de verschillende maatschappelijke en economische effecten hiervan, en houdt hierbij rekening met stakeholderbelangen. Elke bedrijfsbeslissing heeft immers invloed op de stakeholders (belanghebbenden) van een bedrijf. Dat kunnen medewerkers of klanten zijn, maar bijvoorbeeld ook omwonenden, leveranciers, investeerders en ook 'de maatschappij' in algemene zin.

Planbeschrijving

Wat het project betreft wordt ingezet op het gebruik van milieuvriendelijke materialen die toekomstbestendig zijn. De te realiseren woningen worden aardgasloos verwarmd. Duurzame alternatieven zullen gezocht worden in het gebruik van warmtepompen die gebruik maken van lucht of van grondwater als medium.

Het streven is om zoveel mogelijk herbruikbare materialen toe te passen. Gebruikte materialen dienen vrij van stoffen te zijn die voorkomen op de Rode Lijst van LBC/TNS. Materialen zoals zink, koper en lood worden vermeden.

Daarnaast worden de bergingen voorzien van groene daken.

4.7 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) en het bijbehorende Besluit natuurbescherming (Bnb) en de Regeling natuurbescherming (Rnb) in werking getreden. Door de inwerkingtreding van deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet komen te vervallen. Het is de bedoeling dat deze nieuwe wet en de bijbehorende Bnb en Rnb uiteindelijk opgaan in de nieuwe Omgevingswet waarvan verwacht wordt dat die begin 2022 in werking treedt. Met het van kracht worden van deze wet komen vrijwel alle verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen beschermd natuurgebied, zoals Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 10 kilometer en betreft het 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dichtstbijzijnd NNB of NNN-gebied is gelegen op 300 meter. Dit betreft de groene wal bij Ekkersweijer.

Voor het naastgelegen projectvoornemen (Omgevingsvergunning 'Mainelaan ongenummerd' > Besluitnummer EHV-DP2023-144984) is met het rekenmodel Aeries een berekening uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling van de 18 nieuwe woningen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen. Daarbij zijn de realisatiefase en gebruiksfase (na oplevering van de beoogde ontwikkeling) beschouwd.

Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van die berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase voor onderhavige ontwikkeling van slechts twee woningen ook uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.7.2 Soortenbescherming

Om in beeld te brengen of het planvoornemen mogelijk verbodsbepalingen uit de Wnb veroorzaakt is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De quickscan heeft als doel de effecten op (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna te toetsen alvorens de werkzaamheden gestart kunnen worden. Om te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkelingen negatieve effecten hebben op beschermde soorten, is een veldbezoek uitgevoerd. Daarbij is beoordeeld of er mogelijk beschermde soorten in de invloedsfeer van het plangebied voorkomen en of de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Daarnaast is beoordeeld of er nader onderzoek nodig is om de aan- of afwezigheid van beschermde soorten uit te sluiten en of er een ontheffing nodig is voor de uitvoering van de werkzaamheden. Hierna volgen beknopt het advies en de vervolgstappen. Het volledige rapport is als Bijlage 4 opgenomen bij dit plan. De belangrijkste conclusies staan hieronder aangegeven:

Het plangebied is gezien de aanwezige heesters en overig cultuurgroen geschikt voor minder kritische kleinere zoogdieren zoals bosmuis en huisspitsmuis en egel. Echter, voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming in het kader van de voorgenomen maatregelen. In de ruime omgeving streng beschermde zoogdiersoort bekend (Bron: NDFF). Deze zal het plangebied mogelijk als onderdeel van diens foerageergebied beschouwen. Het zal in dat geval echter slechts een uiterst marginaal onderdeel hiervan betreffen. Verblijfplaatsen zijn binnen het feitelijke plangebied niet aanwezig. De soort is verder flexibel ten aanzien van diens foerageergebied. Negatieve effecten die leiden tot een mogelijke overtreding van verbodsbepalingen als gevolg van de werkzaamheden kunnen dan ook geheel worden uitgesloten. Overige streng beschermde soorten grondzoogdieren worden op basis van biotoop en verspreidingsgegevens niet verwacht. Nader onderzoek of ontheffing is niet nodig.

Vleermuizen

De gewone dwergvleermuis is recent in de omgeving van het plangebied waargenomen (Bron: NDFF). Wellicht dat in de omgeving nog andere soorten aanwezig zijn zoals bijvoorbeeld de ruige dwergvleermuis of laatvlieger.



Voortplantings- of rustplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Deze kunnen zich, afhankelijk van de soort, bevinden in boomholtes, spouwmuren, achter betimmering of luiken en andere kleine ruimtes in gebouwen. Bebouwing is niet aanwezig binnen het onderzoeksgebied. De bomen binnen het plangebied of daar direct aan grenzend zijn alleen (vrij) jong en bevatten geen potentieel geschikte holtes of scheuren. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan geheel worden uitgesloten.

Foerageergebieden of vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming als deze noodzakelijk ('essentieel') zijn voor het functioneren van voortplantings- of rustplaatsen van vleermuizen. Het plangebied zal slechts een zeer marginaal onderdeel uitmaken van het totale foera-geergebied. Effecten op essentieel foerageergebied als gevolg van de plannen kunnen dan ook met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten. Effecten op essentiële vliegroutes worden evenmin verwacht. Het plangebied is zeer klein waardoor eventuele (tijdelijke) open ruimtes eenvoudig kunnen worden overbrugd. Nader onderzoek of ontheffing is niet nodig.

Vogels

Bij broedvogels geldt een belangrijk onderscheid tussen soorten die elk jaar een nieuw nest maken en soorten die elk jaar van hetzelfde nest gebruik maken. Bij de laatste groep zijn de nestplaatsen veelal jaarrond beschermd en mogen niet aangetast worden. Ook niet wanneer het nest tijdelijk niet bewoond is.

De bomen en struiken in het gebied kunnen nestgelegenheid bieden voor algemene soorten als merel, Turkse tortel of vink. Indien er vegetatie verwijderd wordt dient dit buiten de broedperiode plaats te vinden. Hiervoor is geen vaste periode aan te geven maar over het algemeen kan de periode medio maart tot en met juli worden aangehouden. Men dient alert te zijn op eventueel aanwezige vroeg - of juist zeer laat- aanwezige broedgevallen. Er is daarnaast gekeken naar de (mogelijke) aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aanwezig en worden ook niet verwacht. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

Amfibieën

Het plangebied is alleen deels geschikt als landbiotoop. Gezien de afwezigheid van potentieel voortplantingswater binnen het plangebied en de directe omgeving ervan zijn amfibieën hoogstens als zwerver te verwachten. Dit geldt ook voor de in de gemeente algemeen voorkomende en strenger beschermde Alpenwatersalamander. De overige mogelijk als zwerver aanwezige soorten zijn licht beschermd en daarvoor geldt een provinciale vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming in het kader van de voorgenomen maatregelen. Nader onderzoek of ontheffing is niet nodig.

Planten, ongewervelden, reptielen en vissen

Het plangebied, en overigens ook de omgeving daarvan, is in zijn geheel niet geschikt voor beschermde planten, ongewervelden, reptielen en vissen. Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater, het gecultiveerde karakter van het plangebied en het ontbreken van geschikt habitat in het plangebied en de directe omgeving ervan is de aanwezigheid van deze soorten met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten. Derhalve is aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag niet nodig.

4.7.3 Conclusie

Nader onderzoek of ontheffing is niet nodig. Het verwijderen van vegetatie en rooien van bomen dient buiten de broedperiode plaats te vinden.



4.8 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is er de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

4.8.1 Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van dit projectvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als Bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten en conclusies.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat tot 0,80 m -mv voornamelijk uit sterk siltig, zeer fijn zand. De bovengrond is bovendien matig tot sterk humeus. De ondergrond vanaf 0,80 m -mv bestaat uit sterk zandige leem en is plaatselijk sterk gleyhoudend.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met zink en PAK geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium een plaats te geven in het besluitvormingsproces voor ruimtelijke plannen. Daarin zijn zowel de actuele waterhuishouding in het projectgebied beschreven als de watereisen waaraan ontwikkelingen (binnen de gestelde randvoorwaarden van de omgevingsvergunning moeten voldoen. Ruimtelijke plannen moeten onder meer worden getoetst aan het criterium "hydrologisch neutraal" conform het landelijke en lokale waterbeleid.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder b en c van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Beleid

5.2.1 Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet regelt het beheer van oppervlakte- en grondwater en is gericht op de samenhang met de ruimtelijke ordening. De wet kent een vergunningstelsel (watervergunning).

5.2.1.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit is gedaan voor de periode 2022 - 2027, maar ook verder vooruit. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij is gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden).

5.2.2 Provinciaal beleid

5.2.2.1 Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (hierna: RWP) is op 3 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

5.2.3 Beleid Waterschap

5.2.3.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing,



landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

5.2.3.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursstris "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

In de Keur is aangegeven dat neerslag, afkomstig van toename verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, die direct tot afvoer naar een (keur)waterlichaam komt, verplicht gecompenseerd dient te worden middels de aanleg van waterbergende voorzieningen. Het waterschap verleent in enkele gevallen vrijstelling van deze verplichting. Dit wordt gedaan indien:

- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² bedraagt, of;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² bedraagt en middels de rekenregels afdoende compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, of;
- het af te koppelen verhard oppervlak maximaal 10.000 m² bedraagt, of;
- er binnen het projectgebied andere hydraulische afspraken gelden (bv. met de gemeente)

Indien een voorziening nodig is, dan bedraagt de maximale toegestane afvoer uit een voorziening 2 l/s/ha bij een neerslagsituatie van 60 mm. Groene (vegetatie)daken gelden hierbij niet als verhard oppervlak. Bij meer dan



10.000 m2 toename nieuw verhard oppervlak of het afkoppelen van 10.000m2 bestaand verhard oppervlak is altijd een voorziening noodzakelijk volgens de geldende beleidsregels van het waterschap.

5.2.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is opgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar dit voor staat en welke maatregelen er nodig zijn om daaraan te kunnen voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal bouwen opgenomen.

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit houdt in dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Hierbij wordt getoetst aan de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. Dit past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem. Ingeval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening die het water tijdelijk bergt noodzakelijk. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

5.2.4 Gemeentelijk beleid

5.2.4.1 Water Klimaatadaptatie Aanpak (2023-2026)

Het Water- en klimaatadaptatie Aanpak (WKA) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. In het WKA 2023-2026 wordt aangegeven op welke wijze er omgegaan wordt met de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater. Hiervoor zijn in het plan activiteiten opgenomen enerzijds gericht op het beheer en onderhoud en anderzijds op het verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel.

Speerpunt van het WKA is het inspelen op de klimaatverandering welke extreme regenbuien, langdurige droogteperiodes en hittestress met zich meebrengt. Hiervoor zijn uitgangspunten, richtlijnen en ontwerpnormen uit het klimaatplan 2016-2020 en de hierin benoemde beleidsregel ‘Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen’ nader uitgewerkt. Concreet betekent dit dat voor het aspect water bij nieuwe ontwikkelingen tot max. 75 mm berging gerealiseerd dient te worden over het totaal verhard oppervlak



binnen het plangebied. Daarbij kan de waterbergingseis gereduceerd of verhoogd worden naargelang de hoeveelheid groen of grijs binnen datzelfde plangebied. Dit om overlast van hittestress, verdroging en biodiversiteit te beperken. Om initiatiefnemers te ondersteunen heeft de gemeente een website ontwikkeld waar de benodigde waterberging kan worden berekend en voorbeelden zijn beschreven om invulling te geven aan de waterklimaatopgave.

5.2.5 Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente Eindhoven, Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en het (drink)waterleidingbedrijf Brabant Water. Het plan omvat drie delen. Het "Visiedocument" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2004) geeft het gezamenlijke streefbeeld van de waterpartijen weer. De onderdelen "Taken en Bevoegdheden" en "Maatregelen" zijn achterhaald.

5.3 Eindhovense klimaattoets

Het klimaat verandert. Dat heeft gevolgen voor Eindhoven. We krijgen onder andere te maken met meer en hevigere buien, langere perioden van droogte en meer hitte(stress). Om in de toekomst prettig te wonen en te werken in onze groeiende stad, is het noodzakelijk nú maatregelen te nemen. Dit betekent dat we 'klimaatrobuust' te werk moeten gaan.

5.3.1 Klimaatadaptatiebeleid

In samenwerking met Brabantse overheden en kennisinstellingen is een prototype klimaatadaptatie-toets ontwikkeld met richtlijnen en ontwerpnormen voor de (her)inrichting en ruimtelijke ontwikkeling van stedelijk gebied op straat- en wijkniveau.

De toets omvat 3 hoofdregels en deze vormen de basis voor het Eindhovens klimaatadaptatie beleid:

- Zorg voor voldoende bergingsruimte om extreme buien tijdelijk op te vangen en vertraagd af te voeren.
- Infiltreer regenwater zoveel mogelijk en waar mogelijk op de plek waar het valt, en voorkom daarmee droogte.
- Zorg dat de straat niet onnodig opwarmt en voldoende plekken voor verkoeling heeft op het heetst van de dag.

Voor de klimaatadaptatie normen en richtlijnen is een indeling gemaakt naar ruimtelijke ontwikkelingen op privaat terrein (circa 60% van het areaal) en op publiek terrein (circa 40% van het areaal). In de binnenstad ligt deze verhouding zelfs op 80-20%. Bovenstaand is vertaald in een waterbergingsnorm.

5.3.2 Waterbergingsnorm

5.3.2.1 Minimale en maximale ontwerpnormen waterberging openbaar terrein

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op openbaar terrein moet minimaal 20 mm en mag tot 60 mm van de waterbergingsopgave ingevuld worden via primaire waterberging. Voorbeelden zijn waterpleinen, wadi's, watergangen, waterbergende funderingen of bakken. Eventuele resterende mm's (tot 40mm) van de waterbergingsopgave dient secundair te worden ingevuld. Denk daarbij aan parken, plantsoen c.q. grasvelden, parkeerplaatsen en wegen. Dit is acceptabel zolang er geen schade wordt veroorzaakt en/of dit niet ten koste gaat van andere primaire functies zoals op routes van hulpdiensten, markt- of evenement locaties. Als de secundaire waterbergings-opgave niet mogelijk is binnen de grenzen van de ruimtelijke ontwikkeling dan dient de waterbergingsopgave alsnog als primaire waterberging te worden ingevuld. Of er dienen maatregelen te worden genomen om de secundaire waterberging naar nabijgelegen ruimte te verplaatsen als dat hydraulisch mogelijk is.

Bij ontwikkelingen op privaat terrein ligt de verantwoordelijkheid voor het opvangen en verwerken van hemelwater in eerste instantie bij de eigenaar van het perceel waar de druppel valt. De landelijke voorkeursvolgorde '(her)gebruiken, vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren' is van toepassing. Een voorbeeld van hergebruiken is hemelwater als spoelwater voor toiletten en een voorbeeld van vasthouden is infiltratie van hemelwater in de bodem.

Als hergebruik en vasthouden door lokale omstandigheden niet doelmatig is kan hemelwater worden geborgen en vertraagd worden afgevoerd. Dat is de waterbergingsopgave. Hiermee wordt het rioolstelsel bij piekbuien ontlast met als gevolg beperking van wateroverlast. Daarnaast wordt het oppervlaktewatersysteem gelijkmatiger belast. Als ondersteuning voor de berekening van de waterbergingsopgave op privaat terrein is een rekentool ontwikkeld, te vinden via de website rekentool.eindhovenduurzaam.nl/.

5.3.2.2 Ontwerpnorm waterberging privaat terrein

De waterbergingsopgave geldt voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op privaat terrein in Eindhoven. In gebieden waar vanuit het verleden afspraken over waterberging zijn gemaakt, wordt in overleg bepaald of en hoe de waterbergingsopgave in de ontwikkeling wordt verhoogd. Klimaatverandering kan namelijk ook in deze gebieden aanvullende waterberging noodzakelijk maken en daarmee het risico op waterschade aan (nieuw)bouw verlagen. Indien nodig worden hierover maatwerkafspraken gemaakt.

In het beleid 'Klimaatrobuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen' wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen met 150 m² of meer verharding binnen het projectgebied en kleinere ontwikkelingen tot 150 m² verharding binnen het projectgebied. Voor de eerste groep geldt de eis tot 75 mm waterberging per m² verharding. Dit komt overeen met 75 liter waterberging per m² of voor een bouwplan met 400 m² verhard oppervlak 30 m³ (ofwel 30.000 liter) waterberging. Voor de tweede groep is de eis tot 25 mm. Dit komt overeen met 25 liter waterberging per m² of voor een woning met 100 m² verhard oppervlak 2,5 m³ (ofwel 2500 liter) waterberging.

De ontwerpnormen ter voorkoming van wateroverlast betekenen voor particulieren, ontwikkelaars en de gemeente een opgave om klimaat adaptief te bouwen. Vanaf 1 januari 2020 geldt voor particulieren en



ontwikkelaars een wateropgave om bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaat adaptief handelen. De datum van indiening van de omgevingsvergunning is leidend.

5.3.2.3 Stimulans klimaatadaptatiebeleid

De gemeente Eindhoven draagt met het klimaatbeleid ook bij aan het verbeteren van de kwaliteit van een gezonde leefomgeving en meer biodiversiteit door de voorkeur te geven aan vergroenen als klimaat adaptieve maatregel.

Het beleid is zo opgesteld dat vergroening op privaat terrein bij nieuwbouw wordt gestimuleerd en beloond. Hoe groener een projectgebied wordt ingericht hoe lager de waterbergingsseis in mm wordt. Ook groene ontwikkelingen in groen arme buurten worden op deze manier gestimuleerd.

De website geeft een overzicht van deze mogelijke beloningen via de 'rekentool'. De stimuleringsregeling waarbij méér groen een lagere waterbergingsopgave oplevert geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen op privaat terrein.

5.3.3 Toelichting rekentool

De gemeente Eindhoven maakt bij de beoordeling van de voor een nieuwe ontwikkeling in een plangebied voorgestelde maatregelen gebruik van een rekentool. Deze rekentool klimaatopgave, beschikbaar op rekentool.eindhovenduurzaam.nl, maakt het een ontwikkeling mogelijk interactief haar plangebied en de te nemen maatregelen te beschrijven en te controleren of aan de gemeentelijke eisen wat betreft waterberging en vergroening wordt voldaan. Bovendien kan een afschrift van de beschrijving van het plangebied en de keuze van de maatregelen met voorbeelden voor de verdere uitwerking gedownload worden om bijgevoegd te worden bij de eventuele watertoets of aanvraag van de omgevingsvergunning.

De werking van de rekentool kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en de uitkomst van de laatste versie van de tool is maatgevend.

5.3.3.1 Principewerking van de rekentool

De rekentool klimaatopgave vraagt de klimaatrobuuste maatregelen te specificeren die zijn voorzien in het ontwerp binnen het plangebied en, waar nodig, hoe groot de oppervlakken zijn waar deze worden toegepast. Hieruit berekent de tool welk deel van het regenwater van een bui binnen het plangebied geborgen moet worden (de waterbergingsopgave, het grijze deel) en welk deel de klimaatrobuuste maatregelen zelf voor hun rekening nemen (het groene deel). Daarna kunnen nog extra maatregelen toegevoegd worden. Het doel is dat alle maatregelen bij elkaar de totale waterbergingsopgave (berging van al het water van een bui) van het plangebied voor hun rekening nemen.

De specificatie van maatregelen en oppervlakken vindt interactief plaats: de tool laat direct het effect van deze specificaties zien op de daaruit afgeleide totale waterbergingsopgave; daarnaast laat de tool op een aantal manieren visueel zien wat de individuele groene en grijze bijdrage van een maatregel is.

Vóór elke maatregel staat in de tool een i-symbool; door daarop te klikken wordt meer informatie over die maatregel gegeven zoals specifieke uitvoeringseisen en links naar achtergrondinformatie.

De tool doorloopt hierbij vier stappen:

- Wat zijn de kerngegevens van het project?
- Welke klimaatrobuuste maatregelen worden binnen het plangebied gerealiseerd?
- Hoe lost u de resterende waterbergingsopgave op?
- Download het resultaat. Als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voeg dit resultaat dan, inclusief uitwerking, bij die aanvraag. Het resultaat van de regenwater opvang tool is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.4 Beschrijving watersysteem projectgebied

5.4.1 Checklist watersysteem

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatergang cq open water	Nee
zijwatergang	Nee
Keurgebied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee, zie ook paragraaf 4.8 bodem
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

5.4.2 Oppervlaktewater

Momenteel is er geen oppervlaktewater aanwezig in of nabij het projectgebied. Al het regenwater dat in de omgeving van het projectgebied valt verdwijnt grotendeels in het gemengde rioleringsstelsel van Eindhoven.

5.4.3 Verharding

Het projectgebied is onverhard.

5.4.4 Bodemopbouw

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een hoge zwarte enkeerdgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 15,0$ m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 2,0$ m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in noordoostelijke richting.



Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

5.5 Toekomstige situatie van het watersysteem

Met het planvoornemen is rekening gehouden met klimaatadaptatie en waterberging. Zo wordt een gedeelte van het achtererfgebied als gezamenlijke groenvoorziening ingericht en het dak van de nieuwbouw in het achtererfgebied wordt voorzien van o.a. sedum. Bomen en beplanting zullen in de binnentuin in de volle grond worden geplant. De hoeveelheid verhard oppervlak is geminimaliseerd.

De daken van het gebouw worden maximaal benut voor energieopwekking, biodiversiteit en waterretentie. Hier wordt een 'sedumdak' gerealiseerd dat regenwater kan vasthouden en deels onder de zonnepanelen doorloopt. Hierdoor wordt het riool minder belast. Sedum vergroot de sponswerking van de stad en draagt bij aan de biodiversiteit. De beplanting houdt regenwater vast en neemt het op.

5.5.1 Gevolgen voor/door de waterhuishouding

Bij de realisatie van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen het projectgebied toe. Op basis van de rekentool van de gemeente Eindhoven is de waterbergingsopgave berekend. De berekening is opgenomen in Bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De berekening resulteert in een (nog) te realiseren waterbergingsopgave van 10,5 m³. Met de aanleg van 8 m³ extra waterberging in ondergrondse voorzieningen met leegloop op het gemeentelijk riool en 6 nieuwe bomen en twee regentonnen is er geen verdere compensatie nodig m.b.t. het hemelwater.

5.5.2 Waterkwaliteit

Bij de inrichting-, bouw- en beheerfasen worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater wordt voorkomen (uitgesloten). Ook een gifvrij beheer van de buitenruimte en daktuin (weg- en groenbeheer) levert een belangrijke positieve bijdrage aan de waterkwaliteit en dient aandacht te krijgen bij het uitwerken van het beheersplan voor de ontwikkeling.

5.5.3 Advies / overleg Waterschap

Het projectvoornemen wordt in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap.



Hoofdstuk 6 Juridische planvorming

Voor dit plan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Dit document vormt deze motivering die ten grondslag ligt aan het besluit (omgevingsvergunning) en maakt dan ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zoals uit dit document blijkt, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Er is sprake van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), zodat sprake is van verplicht kostenverhaal.

De kosten ten behoeve van de ontwikkeling komen ten laste van de initiatiefnemer en niet ten laste van publieke middelen. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee afdoende aangetoond.

Eventuele overige kosten worden via de reguliere legesverordening op de opdrachtgever verhaald en zijn dus anderszins verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg artikel 3.3.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Samenspraak

Per 1 oktober 2008 is de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" in werking getreden. Het doel hiervan is het betrekken van burgers bij de besluitvorming.

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden en wooncorporatie Trudo geïnformeerd over het beoogde planvoornemen. Iedereen is uitgenodigd om de plannen te komen bekijken. Alle contactmomenten zijn door initiatiefnemer schriftelijk vastgelegd.

