

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024

Ruimtelijke onderbouwing Engelsbergenstraat 315

**Gemeente
Eindhoven**



Colofon

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Engelsbergenstraat 315

Auteur(s): JS
Versie: V4
Kenmerk: EBEH
Datum: Maart 2024

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 april 2024



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing projectlocatie	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Doel van deze ruimtelijke onderbouwing	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.2.1	Het initiatief	8
2.2.2	Stedenbouw	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijk	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.3	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.4	Bakens luchthaven eindhoven en radarversottringsgebied vliegbasis volkel	13
3.2	Provincie	14
3.2.1	omgevingsvisie noord-brabant	14
3.2.2	interim omgevingsverordening noord-brabant	14
3.3	Gemeente	15
3.3.1	Omgevingsvisie	15
3.3.2	interimstructuurvisie 2009	17
3.4	Wonen	18
3.4.1	Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021	18
3.4.2	Woonvisie 2015	19
3.4.3	Woonprogramma Eindhoven 2021-2025	20
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	21
3.5.1	Archeologie	21
3.5.2	cultuurhistorie	22
3.5.3	Groen	23
3.5.4	Groenbeleidsplan	23
3.5.5	Beleid bomen	25
3.6	Verkeer en parkeren	26
3.6.1	Parkeren	26

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



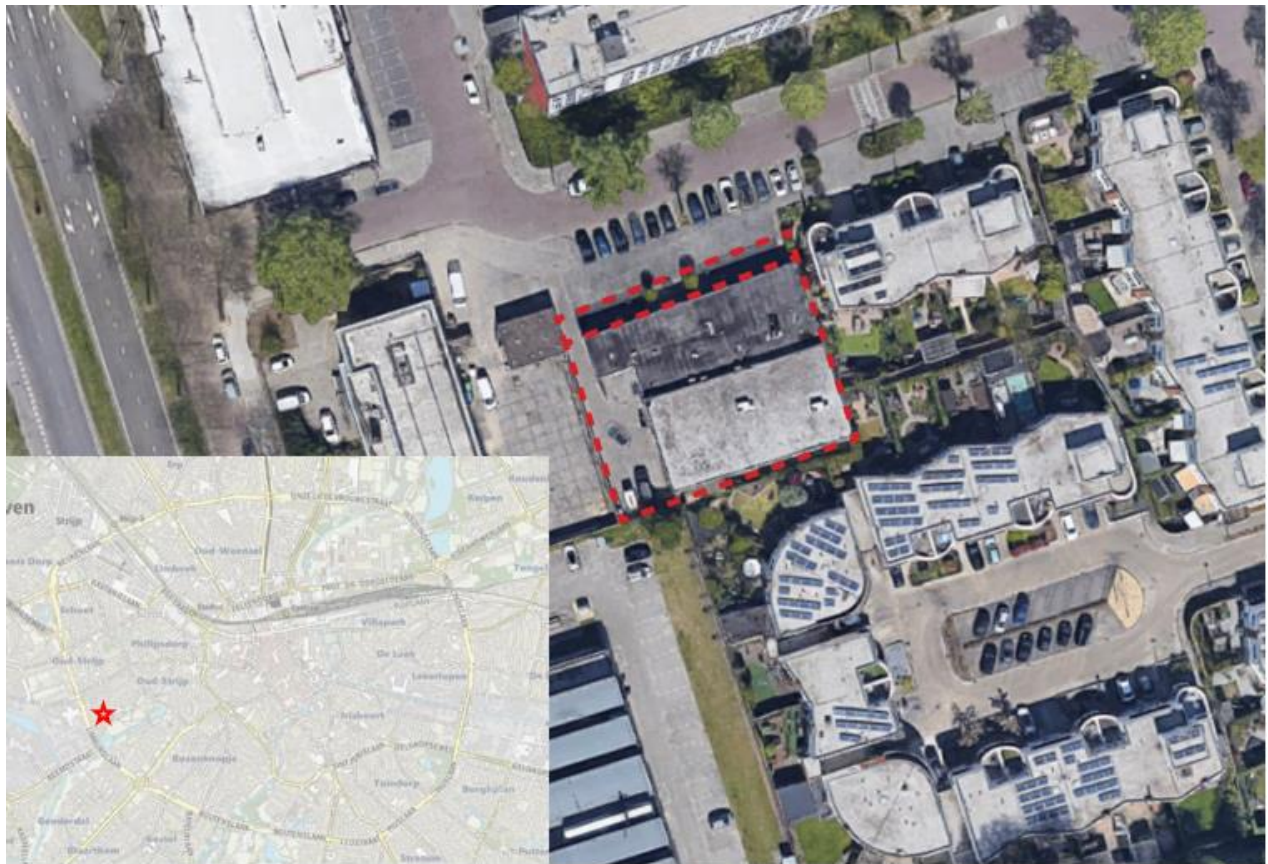
3.6.2	Verkeer	27
3.7	Kabels, leidingen en straalpaden	27
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	28
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
4.2	Bedrijven en milieuzonering	28
4.3	Geluid.....	29
4.3.1	Industrielawaai	30
4.3.2	Wegverkeerslawaai	30
4.4	Externe veiligheid	31
4.5	Luchtkwaliteit.....	32
4.6	Bodem.....	33
4.7	Niet gesprongen explosieven	34
4.8	Ecologie	34
4.9	Duurzaamheid.....	35
5	Water	38
5.1	Inleiding.....	38
5.2	Beleid	38
5.2.1	Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027	38
5.2.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027	38
5.2.3	Keur oppervlaktewateren	39
5.2.4	Hydrologisch neutraal bouwen	39
5.2.5	Water- en Klimaatadaptatie Aanpak 2023-2026 (WKA)	40
5.2.6	waterplan	40
5.3	Watersysteem projectlocatie	40
5.3.1	Inleiding.....	40
5.3.2	watercompensatie	40
6	Uitvoerbaarheid.....	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.2.1	Omgevingsdialoog	42
6.2.2	Vooroverleg.....	42
7	Conclusie.....	43
Bijlages	44	



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de wijk Engelsbergen te Eindhoven bevindt zich een kantoorgebouw waar momenteel een uitvaartcentrum in gevestigd is. In figuur 1.1 is de locatie van het initiatief globaal weergegeven. De initiatiefnemer is voornemens de locatie te transformeren naar een appartementencomplex van 20 woningen. Hiervoor zal het bestaande gebouw volledig moeten worden gesloopt. De locatie is momenteel bestemd als 'Kantoor' in het vigerende bestemmingsplan 'Strijp- Gestel- en Stratum binnen de ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020' (vastgesteld op 22 september 2021). De gebruiks- en bouwregels binnen deze bestemming bieden niet de juiste kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 1.1 Ligging van de projectlocatie.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in gemeente Eindhoven en is gelegen ten oosten van de Limburglaan en ten noorden van het Genderpark. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Strijp, sectie D en perceelnummers 1451 en 2707.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020" (vastgesteld op 22 september 2021). In het bestemmingsplan is de locatie bestemd als enkelbestemming 'Kantoor'. Daarnaast is er in het perceel een bouwvlak opgenomen met een maximum bouwhoogte van 4.5 meter als maatvoeringseis.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



Figuur 2.2 Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan met de projectlocatie rood omlijnd.

1.4 Doel van deze ruimtelijke onderbouwing

De beoogde appartementen zijn niet mogelijk binnen de gebruiks- en bouwregels van het vigerend bestemmingsplan. Hierdoor zal moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor binnenplanse afwijking is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, tevens kan geen gebruik gemaakt worden van de 'kruielgevallenregeling'. Derhalve wordt een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgenomen afwijking inzichtelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als geluid, externe veiligheid, bodem, etc. Vervolgens komt in het vijfde hoofdstuk de watertoets aan de orde en in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De buurt Engelsbergen is een buurt in het stadsdeel Strijp en behoort tot de Eindhovense wijk Oud-Strijp. Deze wijk ligt nabij het centrum, op fietsafstand van alle voorzieningen in de binnenstad. De naam Engelsbergen komt voort uit een voormalige dekzandrug aan de noordoever van het riviertje de Gender. De kern van de buurt bestaat voornamelijk uit villa's die grenzen aan het Genderpark. Richting de Limburglaan, waar ook de projectlocatie ligt, is een meer gemengde omgeving aanwezig met bedrijven en maatschappelijke voorzieningen en meerlaagse gebouwen. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn dus woningen maar ook maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en winkels aanwezig.

De projectlocatie bestaat momenteel uit één gebouw. Tussen het zuidelijk deel en noordelijk deel van het gebouw is er sprake van een gering hoogteverschil en het gebouw is zelf niet hoger dan 4.5 meter. Een uitvaartverzorging is momenteel gevestigd in het gebouw. De ingang van het gebouw bevindt zich aan de noordzijde en hier zijn tevens openbare parkeerplaatsen aanwezig. Het gebouw is gedateerd en niet meer toekomstbestendig.



Figuur 2.1 Impressie van de huidige situatie van de projectlocatie



Figuur 3.2 3D schets van de bestaande situatie



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 HET INITIATIEF

De initiatiefnemer is voornemens het huidige gebouw volledig te amoveren en een nieuw appartementengebouw te ontwikkelen met 20 woningen. Deze appartementen zullen verhuurd gaan worden en zijn een variatie van stedelijke appartementen met een gebruiksoppervlakte van 50 tot 90 m². De beoogde ontwikkeling biedt plaats aan 17 tweekamerappartementen en aan 3 driekamerappartementen. De drie grotere appartementen worden gesitueerd op de hoek van het bebouwde deel (aan de Noordwestzijde van het perceel). De woningen zijn voorzien van een eigen buitenruimte (of balkon), eigen berging op de begane grond en een gezamenlijke tuin (met een oppervlakte van 360 m²) aan de achterzijde. Op de begane grond worden de hoofdentree, doorgang tussen de straat en de gedeelde tuin, parkeerplek voor bezoekers op de fiets en een hekwerk om de tuin af te sluiten gerealiseerd. Vanuit de Engelsbergenstraat kan de gezamenlijke tuin bereikt worden middels een doorgang.

Het gebouw krijgt een moderne uitstraling en bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen en is daarmee passend in de omgeving. Zowel de buitenruimte als de daken worden groen uitgevoerd waardoor ecologisch verantwoord wordt ontwikkeld. Het plan heeft een duidelijke meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Figuur 2.2. Impressie van de toekomstige locatie van de projectlocatie

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024

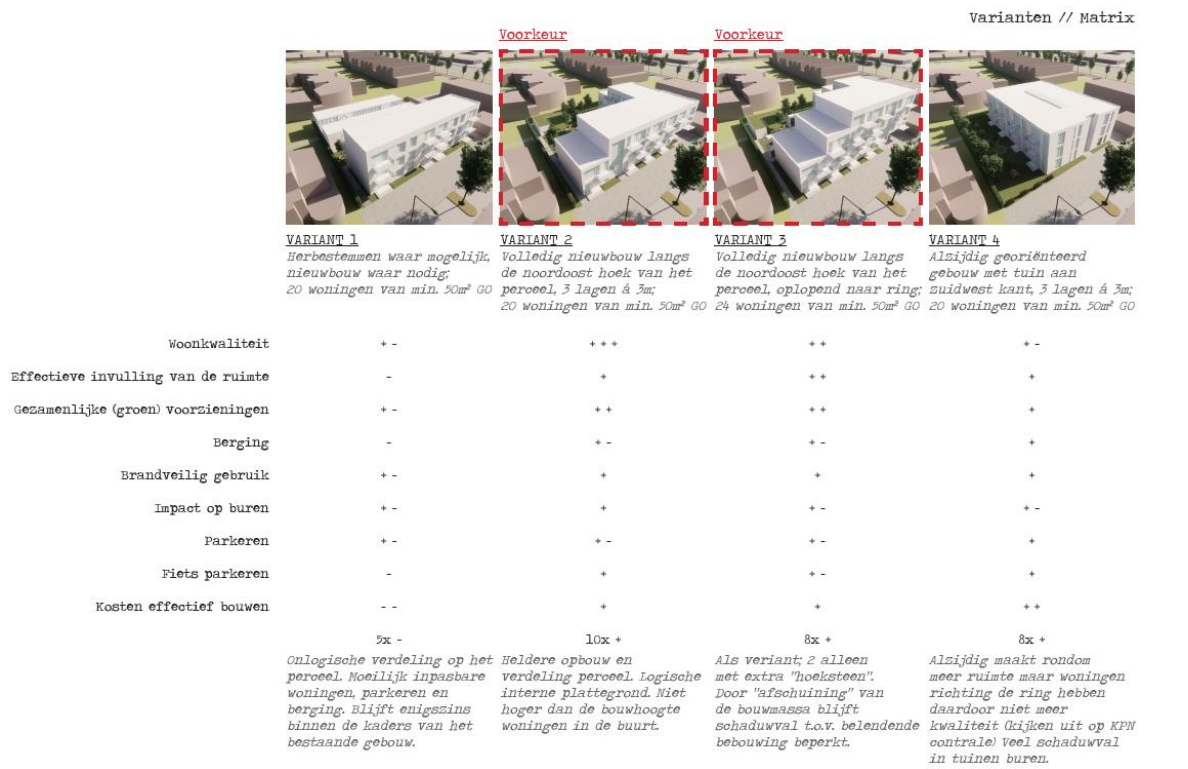
2.2.2

STEDENBOUW



Een eerste onderzoek naar transformatie van het huidige pand liet in een vroeg stadium zien dat het maken van goede woningen in het 1-laagse pand met de hoogtebeperking van 4,5m in het bestemmingsplan niet haalbaar was. Woningen inpassen in het bestaande, verouderde pand zouden onder andere tot gevolg hebben dat deze matig zouden scoren op het gebied van woonkwaliteit, groen, sociale veiligheid en energiezuinigheid.

Een massastudie naar varianten in nieuwbouw volgde. Beoogd werd met nieuwbouw ook een meer extraverte - lees meer bij de buurt en openbare ruimte betrokken - plan te maken, iets wat het bestaande introvert georiënteerde pand moeilijk zou kunnen bereiken.



Figuur 4. Uitsnede uit de matrix ter beoordeling van de kwaliteit van de uitgevoerde massastudies. Variant 2 is uiteindelijk verder ontwikkeld tot het huidige voorstel.

Deze massastudie is gedaan op basis van appartement plattegronden van 50 m2 minimaal gebruiksoppervlakte (GO) per woning en met een eigen privé buitenruimte en een eigen berging op de begane grond. De massastudies zijn op verschillende aspecten getoetst waaronder woonkwaliteit, sociale veiligheid en minimale zicht- en zonlicht belemmering voor omliggende percelen en de ontwikkeling zelf. De gekozen vorm van de bouwmassa (de L-vorm) is in relatie tot bovenstaande aspecten en de economische haalbaarheid (die ligt 20 appartementen met hiervoor genoemde specificaties) de optimale uitkomst.



Figuur 6. Conceptuele opzet van de bouwmassa

De L-vormige massa heeft een heldere plattegrond met één centrale ingangzone. Deze zone staat in open verbinding met de straat aan de voorkant door middel van een doorgang door het gebouw. De voorgevelrooilijn van de bouwmassa als geheel is ten opzichte van het bestaande pand naar voren gepositioneerd en gelijkgesteld aan de voorgevelrooilijn van naastgelegen woningen waardoor de bouwmassa beter in het straatbeeld past en voor meer open ruimte zorgt aan de achterzijde. Appartementen aan de voorzijde hebben een privé buitenruimte georiënteerd naar de straat. Appartementen in de haakse achterbouw op de centrale tuin. Deze opstelling zorgt door zijn afwisseling en alzijdigheid voor een verhoogd gevoel van sociale veiligheid. De bouwmassa ligt met het zwaartepunt (de knik van de L) richting de randweg (de Limburglaan) in noordwestelijke richting. De meer industrieel-commerciële en drukke openbare ruimte in die richting wordt daarmee als het ware afgeschermd en zorgt voor een (geluids-) luwe zijde voor de ontwikkeling als ook voor de tuinen daarachter. Deze positie van de centrale groene binnentuin zorgt in deze oriëntatie voor een zo maximaal mogelijk gevoel van afstand tussen de bouwmassa en de achterliggende woningen en tuinen. De bouwmassa loopt aan de uiteinden tragsgewijs af en sluit aldaar met 2 bouwlagen beter aan op de omliggende bebouwing. De 3e bouwlaag die als accent richting de hoek is toegepast sluit aan bij de 3e laags optoppingen van de naastgelegen woningen in de Engelsbergenstraat en de hogere bebouwing aan de Limburglaan en de overzijde van de straat.



3 Beleidskader

De gemeente Eindhoven heeft te maken met beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen in lijn te zijn met de regels die hogere overheden hebben opgesteld. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet op nationale, provinciale en gemeentelijke schaal. Daarna wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.1 Rijk

3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 juli 2023 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daarnaartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuur inclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave.

Doorwerking projectlocatie

De ontwikkeling is uitstekend bereikbaar, draagt bij aan de actuele woningbehoefte en speelt zich af op lokaal niveau. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan de ontwikkeling van een sterke, aantrekkelijke en gezonde stad en is in lijn met de NOVI.

3.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd. Deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:



De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen en projectbesluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden in totaal 20 woningen gerealiseerd: derhalve is voor het onderhavige plan de laddertoets nodig. De stedelijke ontwikkeling vindt plaats in bestaand gebied, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven.

Doorwerking projectlocatie

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ten aanzien van de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan een dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro. In de literatuur wordt bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3).

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 20 appartementen op de locatie waar in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor' geldt. Dit betekent dat onderhavige locatie reeds niet als woningbouwlocatie is bestemd en in totaal 0 woningen mogelijk zijn. Dit betekent een toename van 20 extra wooneenheden. Het planvoornemen valt onder de definitie van 'stedelijke ontwikkeling'.

De regionale woningbehoefte blijkt uit de provinciale 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020'. Hierin wordt de indicatie beschreven dat de woningvoorraad in gemeente Eindhoven tussen 2020 en 2030 met 10.035 woningen toeneemt. In het 'Woonprogramma Eindhoven 2021-2025' wordt voor de periode tot en met 2024 een benodigde toename van de Eindhovense woningvoorraad beschreven van 15.000 woningen per jaar. De gemeente heeft 3 ambities in het woonprogramma staan:

1. Forse groei van de woningvoorraad om de grote vraag naar woningen op te kunnen vangen.
2. Een evenwichtig woningaanbod, zodat alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden.
3. Voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners.

Daarmee kan voor dit plan met een toevoeging van maximaal 20 woningen ruimschoots in een (kwantitatieve) woningbehoefte voorzien. Daarnaast kan op basis van het woonprogramma worden geconcludeerd dat er in Eindhoven sprake is van een behoefte naar een evenwichtig woningaanbod waarin alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden. Vanwege deze behoefte worden met dit plan verschillende woningtypes gerealiseerd voor verschillende doelgroepen, te weten starters, expats en eensgezinshouders. Het plan is in lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking.



Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) borgen de nationale belangen uit de SVIR door de doorvertaling in juridische kaders. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Doorwerking projectlocatie

Blijkens de kaarten van het Barro is de projectlocatie niet gelegen binnen een relevante ruintereservering op rijksniveau. De ontwikkelingen binnen de projectlocatie raken geen van de rijksbelangen. Het Rijksbeleid zoals vastgelegd in het Barro geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Vanuit het Barro en het Rarro zijn er voor dit initiatief geen consequenties.

3.1.4 BAKENS LUCHTHAVEN EINDHOVEN EN RADARVERSTORINGSGEBIED VliegBASIS VOLKEL

Bij het bepalen van de maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bakens van luchthaven Eindhoven en het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

Bakens luchthaven Eindhoven

Op en nabij de luchthaven Eindhoven zijn bakens (zie Figuur 3.1) aanwezig om de richting van het vliegverkeer (zowel horizontaal als verticaal) te kunnen volgen. De maximale bouwhoogte die in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, is fors lager dan de hoogtebeperkingen die vanuit deze bakens gelden.



Figuur 3.1 Afbeelding hoogtebelemmeringen bakens nabij luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen= VDF. Rode lijnen= NDB.

Radarverstoringsgebied Volkel

Om het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis Volkel te waarborgen ligt er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km), gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied moet voor ieder obstakel hoger dan 65 meter worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De projectlocatie ligt niet binnen dit radarverstoringsgebied.

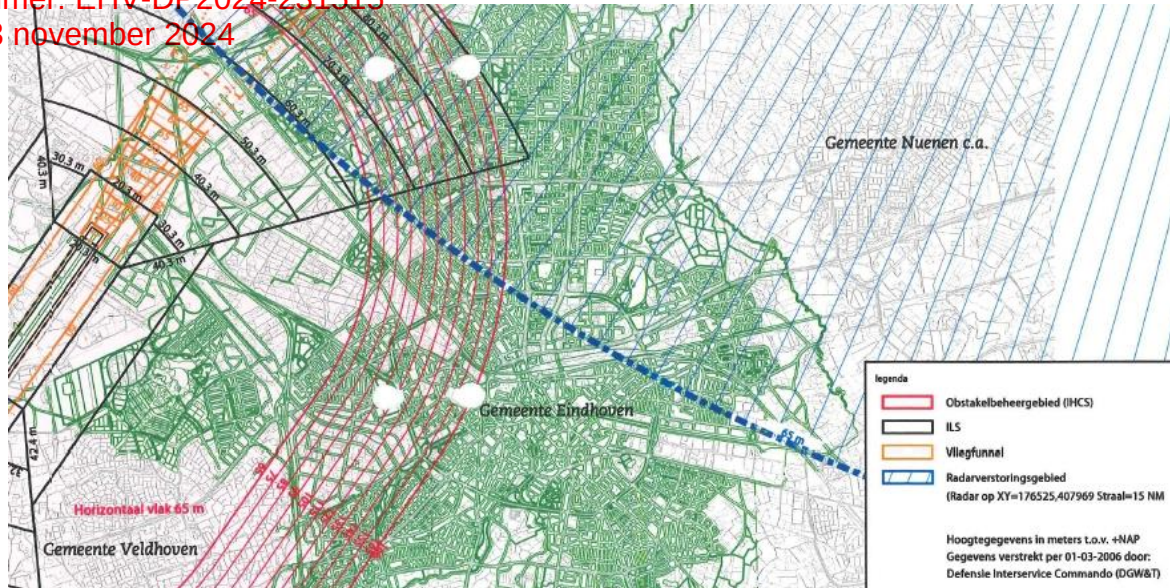
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



Figuur 3.2 Uitsnede uit kaart hoogtebelemmeringen als gevolg van luchthaven Eindhoven. Blauwe arcering = radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

3.2 Provincie

3.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Doorwerking projectlocatie

Eindhoven vormt samen met de provincie en met de steden Breda, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg het stedelijk netwerk BrabantStad. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Sterke steden zijn een voorwaarde voor de toekomst van Noord-Brabant. Vooral in deze steden is de dynamiek van Noord-Brabant goed zichtbaar. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Met voorliggend plan wordt een ontwikkeling in het stedelijk gebied (20 appartementen) mogelijk gemaakt. Dit is volledig in lijn met de Omgevingsvisie van provincie Noord-Brabant.

3.2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

De provincie heeft een Interim omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, in werking 5 november 2019) waarin de bestaande regels m.b.t de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening



natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie. 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. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening bevat omgevingswaarden, algemene regels (rechtstreeks geldende regels) en instructieregels (regels waarmee een gemeenterekening moet houden bij het ontwikkelen van b.v. bestemmingsplannen en besluiten).

Doorwerking projectlocatie

De Interim omgevingsverordening heeft de projectlocatie aangewezen als Stedelijk gebied, artikel 3.42 is van toepassing.

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:

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

Lid 2 Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. 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.*

De projectlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De ladder voor duurzame verstedelijking is toegelicht in paragraaf 3.1.1. Verder wordt er met dit plan verouderd vastgoed getransformeerd. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeente

3.3.1 OMGEVINGSVISIE

Samen met de stad heeft de gemeente Eindhoven een omgevingsvisie opgesteld. Hierin 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' (versie 1.0), die we één of twee jaar later gaan aanvullen en verfijnen. Deze omgevingsvisie (versie 1.0) is gebaseerd op het bestaand beleid. 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 versie 2.0 wordt de interim structuurvisie wel ingetrokken.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



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

- Werken aan een gezonde groei van de stad
- Werken aan een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum
- Werken aan leefbare, sociale wijken met een sterke identiteit
- Werken aan een duurzame en concurrerende economie
- Werken aan de energietransitie van de stad
- 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.

Doorwerking projectlocatie

Met het planvoornemen wordt ingezet op de realisatie van 20 woningen. Dit planvoornemen betekent een verdichting van het stedelijk gebied. Deze verdichting mag niet ten kosten gaan van een fijne en gezonde

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



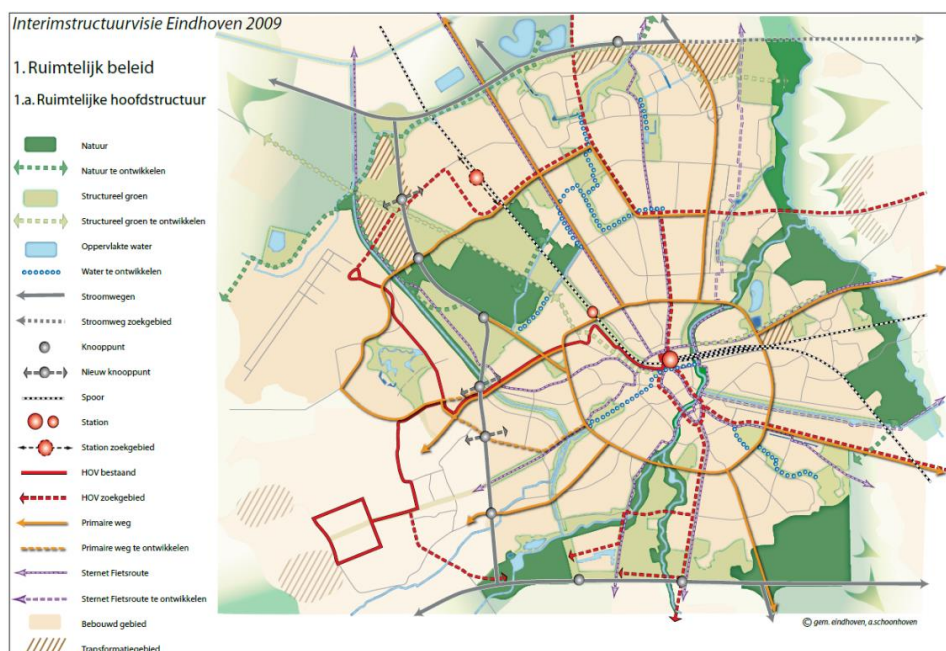
leefomgeving. Om een fijne en gezonde leefomgeving te realiseren is in het planvoornemen een gezamenlijke tuin met groen in de volle grond toegevoegd. De groene tuin is een sociale ontmoetingsplek voor de bewoners en derhalve draagt deze ontwikkeling bij aan de gezonde groei van de stad. Het plan bevat ambities die ook in de Omgevingsvisie terugkomen, zoals de realisering van groen en klimaatadaptieve oplossingen. Het planvoornemen past goed binnen het opgestelde beleidskader van de gemeente Eindhoven.

3.3.2 INTERIMSTRUCTUURVISIE 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kerngemeente van Brainport Zuidoost Brabant stuurt Eindhoven aan op het bieden van ruimte aan een krachtige ontwikkeling van deze economische kernzone, een hoge kwaliteit van de leefomgeving en aandacht voor sociale betrokkenheid en ondernemend burgerschap tot op buurtniveau. Op deze wijze geeft de raad invulling aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit. De bestemmingsprojectlocatie ligt buiten een transformatiegebied.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de ontwikkelingen ten opzichte van de ruimtelijke hoofdstructuur. Met andere woorden de kaart geeft de ontwikkelingen aan binnen de hoofdstructuur.



Figuur 3.3: Visiekaart van de interim structuurvisie.

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik.

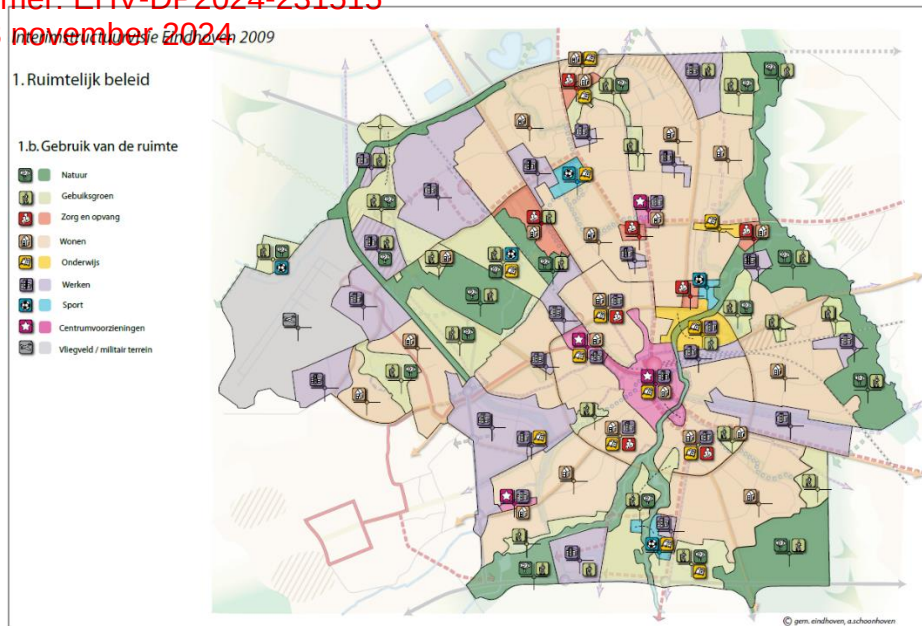
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



Figuur 3.4: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven.

Onderhavige projectlocatie is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie aangeduid als wonen. Deze gronden zijn primair bedoeld voor wonen, inclusief alle afgeleide wijk- en buurtgerichte functies op het gebied van (middelbaar-/ basis-) onderwijs, zorg, opvang, cultuur, religieuze voorzieningen, ontspanning en vrije tijd, groen (o.a. buurt- en wijkparken, sportfaciliteiten en -velden, buurtontmoetingsruimten), detailhandel en werken (woonwerkcombinaties en kleine bedrijven met milieucategorie 1, 2 en gedeeltelijk 3). De onderhavige ontwikkeling voorziet in een woonfunctie en is daarmee dan ook in overeenstemming met de Interimstructuurvisie.

3.4 Wonen

3.4.1 REGIONAAL WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2021

Als onderdeel van de uitvoering van de Woondeal, hebben de gemeenten in het SGE in 2020 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 eerstkomende 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 eerstkomende 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 extramuraliseringbeleid 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.

Doorwerking projectlocatie

De appartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen, te weten starters, expats en eensgezinshouders. De vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen is momenteel groot. Er kan worden geconcludeerd worden dat met de toevoeging van 20 appartementen in bestaand stedelijk gebied wordt ingespeeld op de woningbehoefte.

3.4.2 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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



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.

Doorwerking projectlocatie

De appartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen, te weten starters, expats en eensgezinshoudens. De vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen is momenteel groot. Er kan worden geconcludeerd worden dat met de toevoeging van 20 appartementen in bestaand stedelijk gebied wordt ingespeeld op de woningbehoefte. Daarnaast is de beoogde ontwikkeling een binnenstedelijke ontwikkeling derhalve is het plan in lijn met de woonvisie 2015 van de gemeente Eindhoven.

3.4.3 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.
middel dure koop laag	€ 200.000 - € 275.000	25%	Starters (jongeren), gezinnen (jonge en oudere), doorstromers uit sociale huur/koop, blijvende internationals.
middel dure koop hoog	€ 275.000 - € 345.000		
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 project-niveau 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%.

Doorwerking projectlocatie

Met dit initiatief worden 20 woningen in Eindhoven toegevoegd in de middenhuur. De appartementen zijn bedoeld voor expats, doorstromers uit sociale huur, eensgezins huishoudens en starters. Het plan is in lijn met het woonprogramma.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 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 ernaar 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 doorvertaald 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 en het toekomstig omgevingsplan houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden door het stellen van regels. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop de archeologische (te verwachten) waarden in de ondergrond zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Eindhoven beschikt, als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de Erfgoedwet, over een eigen Archeologische verwachtingen- en waardenkaart. Met deze kaart wil de gemeente het ondergronds cultureel erfgoed van Eindhoven behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer. De geactualiseerde Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (vastgesteld op 21 juni 2022) wordt beschouwd als een bureauonderzoek op gemeentelijk schaalniveau en geldt vanaf het moment van vaststelling als onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen en – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – het omgevingsplan. 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). 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. De van oorsprong hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendeek, waaruit een groot deel van het gemeentelijk grondgebied bestond, blijken een goed geconserveerd bodemarchief te herbergen. Maar ook andere landschappelijke eenheden - zoals de nattere beekdalen en de flanken daarvan, de vennen of het 'restveen' - blijken vaak een waardevol archeologisch gegevensbestand te bevatten. Het gemeentelijk bodemarchief geeft blijk van een bewoningsgeschiedenis van duizenden jaren en herbergt archeologische resten daterend uit de (late) prehistorie, de Romeinse tijd, de vroege middeleeuwen, de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat geschreven bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken. Een bijzondere betekenis heeft de historische kern van Eindhoven, die als stad al in de loop van de late middeleeuwen een belangrijke regionale economische en bestuurlijke rol vervulde. Daarnaast kent de gemeente uit deze periode een aantal (verdwenen) hoeven, kasteeltjes, kerken, (water)molens en dergelijke die zowel archeologisch en cultuurlandschappelijk van hoge waarde zijn. Archeologische waarnemingen binnen en ook buiten de van oorsprong laatmiddeleeuwse historische kernen bieden mogelijkheden om meer te weten te komen over de ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en bewoningsdynamiek tussen de plattelandsdorpen en de stad in wording en kunnen daarmee een verrijking



vormen voor de lokale en regionale geschiedenis. Daarnaast zijn in de gemeente resten van ondergronds militair erfgoed te verwachten. In de Tweede Wereldoorlog lag hier bijvoorbeeld een militair vliegveld ('Fliegerhorst Eindhoven') en het grondgebied van de gemeente maakte deel uit van het operatieterrein 'Market Garden' van het geallieerde bevrijdingsleger.

Situatie plangebied op Archeologische verwachtingen- en waardenkaart

Op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart uit 2022 ligt het plangebied deels binnen een zone van categorie 5: 'Hoge archeologische verwachting' en deels binnen een zone van categorie 6: 'Middelhoge archeologische verwachting'. Voor terreinen met een hoge archeologische verwachting geldt onderzoeksplicht bij initiatieven met een bodemverstoring groter dan 250 m² én dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Voor terreinen met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat voor initiatieven met een bodemverstoring groter dan 2500 m² én dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Bij het bepalen of wordt voldaan aan de vrijstellingsgrenzen, worden de afmetingen in oppervlakte én diepte van het totaal aan verwachte bodemingrepen (voor alle relevante activiteiten, zoals: bouwen, ondergronds slopen, het uitvoeren van werken of werkzaamheden) in het plangebied bij elkaar opgeteld. De vrijstellingscategorie in de archeologische verwachtingen- en waardenkaart voor de zone met de hoogste waarde of hoogste verwachtingswaarde (en dus met de laagste ondergrenzen) is leidend voor alle ingrepen in het plangebied. Dit is ook het geval wanneer sprake is van bodemingrepen in verschillende zones met een waarde of verwachtingswaarde die verdeeld zijn over het plangebied. Slechts als de hoogste waarde of verwachtingswaarde een zeer beperkt deel uitmaakt van het plangebied (< 10%), kan na afweging door burgemeester en wethouders worden besloten om de oppervlakteondergrens te hanteren die het grootste deel uitmaakt van het plangebied; Dit betekent dat voor dit plangebied uitgegaan moet worden van de vrijstellingsgrens van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is nodig bij een bodemverstoring groter dan 250 m² én dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld.

Conclusie

Omdat de omvang van de te verwachten bodemverstorende activiteiten ten behoeve van de planontwikkeling de vrijstellingsgrenzen zullen overschrijden, is het laten uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. De eerste stap binnen het archeologisch stappenplan is het laten uitvoeren van een verkennend archeologisch bureau- en veldonderzoek. Het archeologisch onderzoek is door ArcheoPro uitgevoerd (06-10-2023). Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd in de ruimtelijke onderbouwing. In het onderzoek zijn drie vragen beantwoord: Hoe is de bodem opgebouwd binnen het plangebied, in welke mate is de bodem verstoord en kunnen binnen het plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, zo ja in welke zones en op welke diepten is dit het geval.

Geconcludeerd kan worden dat geen aanleiding is tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. Uit onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied de toplaag uit een anderhalf tot ruim twee meter dik pakket sterk vergraven zand bestaat. Onder deze laag is direct het schone gele zand van de C-horizont aangetroffen. Binnen het plangebied is de bodem tot minimaal anderhalve meter beneden het maaiveld vergraven. Op vier van de zeven boorpunten bedraagt deze diepte 1,6 meter. Dit was waarschijnlijk nodig om de kruipruimte aan te leggen die onder het gehele gebouw aanwezig is. De tot zeer grote diepte volledig vergraven bodem binnen het plangebied maakt het zeer onwaarschijnlijk dat binnen het plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan melding dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

3.5.2 CULTUURHISTORIE

Op 29 november 2022 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven geactualiseerd. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart bestaat uit twee deelwaardenkaarten, te weten de *waardenkaart historisch cultuurlandschap* en de *waardenkaart historische stedenbouw en erfgoed*.

Op de waardenkaart historisch cultuurlandschap zijn aangegeven en gewaardeerd de historische landschappelijke gebieden (incl. historische nederzittingslocaties) en elementen (landschapselementen infrastructuur, waterstaat, opgaand groen, religie en funerair erfgoed en reliëf), die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de historische ontwikkeling van Eindhoven.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



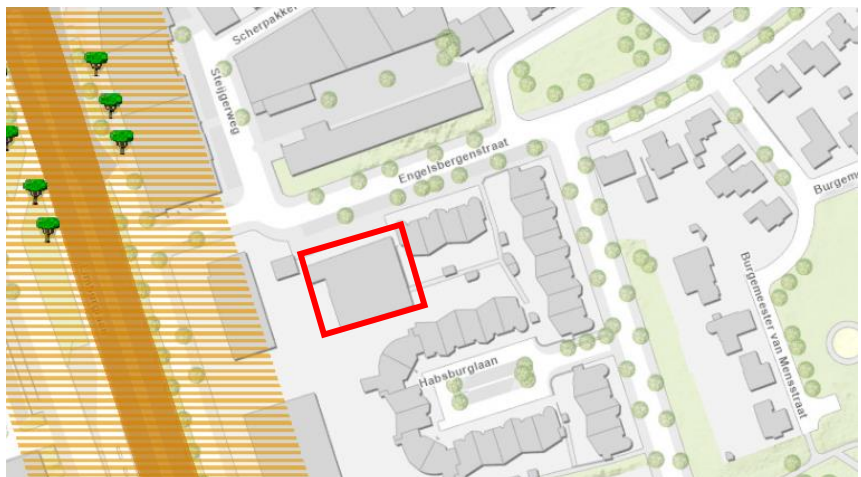
Op de waardenkaart historische stedenbouw en erfgoed zijn aangegeven de beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, gemeentelijke archeologische monumenten, cultuurhistorisch waardevolle objecten, historisch waardevolle kunstwerken, historische wegen en waterlopen, historisch-stedenbouwkundige structuren en waardevol aangelegd groen en bomen, die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de historische ontwikkeling van Eindhoven.

Doorwerking projectlocatie

Onderstaande figuren geven uitsneden weer van de waardenkaarten historisch cultuurlandschap en historische stedenbouw en erfgoed. Hierop is te zien dat er voor de projectlocatie geen specifieke waarden gelden. De Limburglaan is gekenmerkt als lijn van hoge waarden. De ontwikkeling in de projectlocatie heeft daar echter geen invloed op.



Figuur 7. Uitsnede waardenkaart historisch cultuurlandschap



Figuur 8. Uitsnede waardenkaart historische stedenbouw en erfgoed

3.5.3 GROEN

3.5.4 GROENBELEIDSPLAN

Begin 2017 is een actualisatie van Groenbeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit Groenbeleidsplan 2017 is gemaakt met de veranderende rol van de overheid in het achterhoofd. Het voorziet in vier sporen "het verhaal van de stad", wat de waarde van groen is (functies als uitgangspunt), welke ambitie de gemeente daarmee

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



heeft en het daadwerkelijke groenbeleid. Het groenbeleidsplan heeft als doel het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met daarin passende functies. Hiermee levert de toepassing van het groenbeleid een wezenlijke bijdrage aan een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving als karakteristieke kwaliteit van Eindhoven. Een omgeving die leefbaar en klimaatadaptief is en een volwaardig vestigingsklimaat biedt voor Brainport.

Het groenbeleid sluit aan op de geomorfologische structuur van de stad: de structuur van dekzandruggen en beken (Dommel en Gender) die Eindhoven hebben gevormd. Op basis van de tuinstad gedachte is bij de verdere ontwikkeling van Eindhoven sterk ingezet op het behoud van de groene ruimten tussen de voormalige dorpen. Gennep Parken (tussen Stratum en Gestel), Brainport Park (tussen Strijp en Woensel) en De Karpen (tussen Woensel en Tongelre) vormen nog altijd imposante, groene wiggén, die tot diep in de stad reiken. Het behoud van de robuuste groenstructuur, die vanuit het buitengebied, via de wiggén 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 de 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.



Figuur 3.6: Ruimtelijke Strategieënkaart

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

Strategie: 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 van de bestaande structuur, kwaliteit, identiteit en functionaliteit. Uiteindelijk moet het groen in deze meer stenige gebieden ontspoeld zijn door grotere groenstructuren die deel uitmaken van de groene dooradering die op de groene wiggén aansluit. Binnen de aangeduide groenarme buurten wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal. De projectlocatie is aangeduid als groenarme buurt.

Voor onderhavig initiatief is een groenplan opgesteld. Dit groenplan is hieronder weergegeven in figuur 4 en als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het plan voorziet in de volgende groenmaatregelen:

- 492 m² Groen dak (≥45 mm waterberging per m²)
- 78 m² Groen dak (≥30 mm waterberging per m²)
- 440 m² Nieuw groen (tuin)
- 154 m² (Half) Gesloten- of elementenverharding
- 72 m² Groene gevel(s)

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

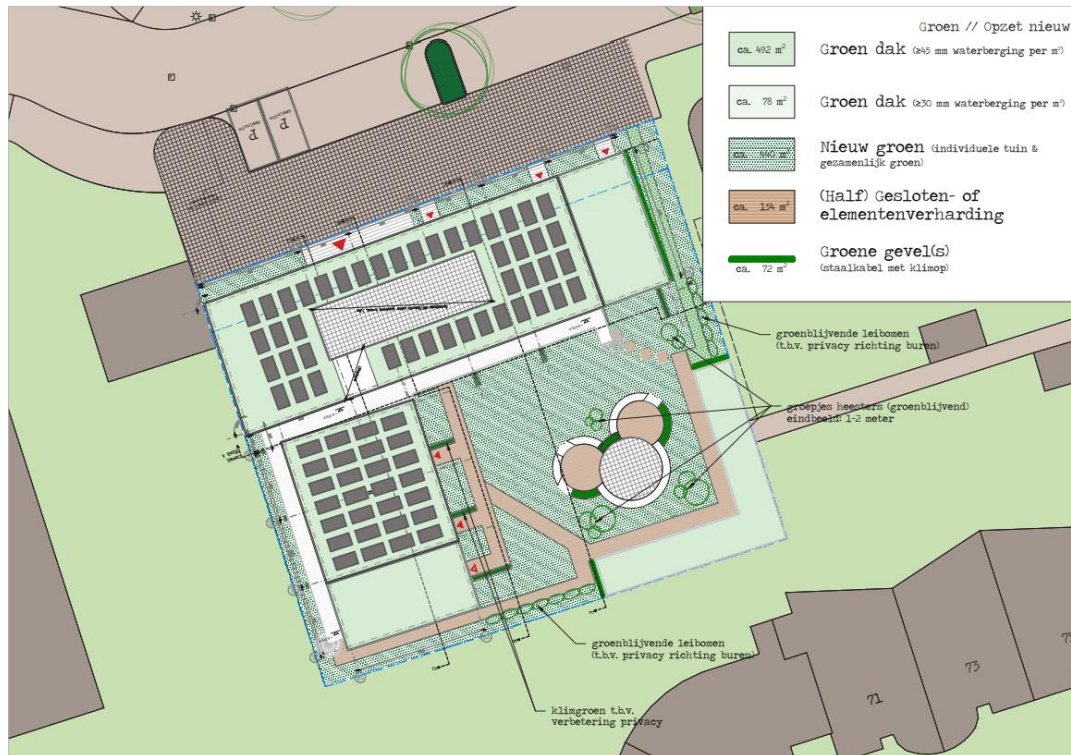
Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



Aanvullend op het groenplan wordt er met name in de tuin nog meer rekening gehouden met flora en fauna. Ten eerste komt er geschikte straatverlichting welke positief werkt voor nachtelijke vogels en vleermuizen. Ten tweede worden er neststenen ingemetseld voor huismussen. Tot slot worden er ook nog twee entreestenen voor vleermuizen geplaatst zodat deze een onderkomen hebben in de spouwmuur.



Figuur 9. Uitsnede groenplan

3.5.5 BELEID BOMEN

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen is vastgelegd in de Verordening Bomen 2021. De Verordening en (uitwerking daarvan in) nadere regels Bomen is van toepassing op bomen die niet vallen onder de regelgeving van de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is van toepassing op de volgende houtopstanden, voor zover deze buiten de 'bebouwde kom Boswet' vallen:

- houtopstanden die groter zijn dan 10 are;
- bomen in een rijbeplanting, als de rij of rijen uit meer dan 20 bomen bestaat.

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. Bomen die niet vallen onder de regelgeving van de Boswet, vallen onder de Verordening Bomen / Nadere Regels Bomen zoals opgesteld door de gemeente Eindhoven.

Verordening Bomen

Het bomenbeleid is gebaseerd op drie pijlers: behoud, versterking en ruimte voor dynamiek. Eindhoven wil een aantrekkelijke groene stad zijn en blijven. Bomen spelen daarbij een voorname rol. Een hoogwaardig bomenbestand dat een duurzame bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en recht doet aan het groene imago van de stad is waar de gemeente naar streeft. Duurzaam behoud van de groene signatuur staat voorop. Het bomenbestand dient echter ook aan te sluiten op intensief gebruik van de openbare ruimte en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent soms dat in een bepaalde situatie andere belangen preferabel zijn en bomen moeten wijken. Het bomenbeleid voorziet in die gevallen in de mogelijkheden tot mitigatie en compensatie.

Groene kaart

Een belangrijk onderdeel van de Verordening Bomen is de Groene Kaart. Het is een topografische kaart met

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



daarop aangegeven de beschermde houtopstand. De Groene Kaart bevat verschillende categorieën houtopstanden. Voor het vellen van een houtopstand die deel uit maakt van tenminste één van de categorieën is, behoudens een aantal vrijstellingen, een omgevingsvergunning verplicht.

Nadere regels Bomen

De Verordening is uitgewerkt in nadere regels Bomen. Deze zijn op 19 juli 2016 vastgesteld door het college en op 4 augustus 2016 in werking getreden. De beleidsregels geven inzicht in de wijze waarop het college gebruik maakt van de aan haar in de Verordening toegekende bevoegdheden tot het aanwijzen en plaatsen van houtopstanden op de Groene Kaart. Tevens zijn richtlijnen uitgewerkt voor omgang met overlast, de compensatieplicht bij kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de weigeringsgronden bij beoordeling van een kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting bij houtopstanden.

Doorwerking projectlocatie

Op en in de directe omgeving van de onderhavige projectlocatie zijn geen bomen aanwezig. De werkzaamheden hebben geen (negatieve) invloed op houtopstanden.

3.6 Verkeer en parkeren

De mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg' is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en recent geactualiseerd (Actualisatie Eindhoven op weg 2022). Hierin is het verkeersbeleid voor de komende decennia (planhorizon 2040) vastgelegd. Deze visie vormt het bestuurlijke beleidskader voor alle verkeers- en mobiliteitsopgaven.

3.6.1 PARKEREN

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. De gemeente moet dan ook de schaarse ruimte efficiënt gebruiken. Daarom worden bij een bouwplan eisen aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen gesteld. Uitgangspunt daarbij is dat deze op eigen terrein worden gerealiseerd. De gemeente heeft de Nota Parkeernormen 2019 vastgesteld.

De gemeente Eindhoven heeft de parkeernormen flexibeler gemaakt ten opzichte van de parkeernormen uit 2012, maar wel met de voorwaarde om parkeeroverlast in woonwijken te voorkomen. Flexibele parkeernormen maken ontwikkelingen mogelijk die goed zijn voor de stad. Ook is het wenselijk dat er niet meer parkeerplekken worden gerealiseerd in de stad dan nodig. Dan blijft er meer ruimte over voor bijvoorbeeld groen of recreatie. Tot slot wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd, dus meer lopen, fietsen en openbaar vervoer-gebruik. Ontwikkelingen op locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, die goede voorzieningen hebben voor fietsers en bijvoorbeeld deelauto's aanbieden, hebben minder ruimte nodig voor parkeren. Dat betekent ook dat bewoners op zo'n nieuwe locatie geen recht hebben op een gemeentelijke parkeervergunning. Zo wordt meer mogelijk gemaakt en wordt gezorgd voor een goede leefbaarheid in wijken en buurten.

Doorwerking projectlocatie

Door Michiel van Rooij Verkeersadvies is onderzoek uitgevoerd naar de parkeersituatie van de voorgenomen ontwikkeling. Dit onderzoek is in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Navolgend zijn de belangrijkste resultaten van het onderzoek beschreven.

Uit de online Rekentool Parkeerbehoefte Auto van de gemeente Eindhoven komt een parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen en 58 fietsenstallingen. In het project zijn ook 2 deelauto's opgenomen waardoor een parkeervraag van 6 parkeerplaatsen resteert. Op eigen terrein zijn geen mogelijkheden om parkeren op te lossen. Door middel van een parkeeronderzoek is in februari en december 2022 onderzocht of de resterende behoefte van 6 parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de openbare ruimte rondom de projectlocatie. Uit dit parkeeronderzoek blijkt dat er op alle momenten nog voldoende restcapaciteit is en de grens van 90%, inclusief de nieuwe ontwikkeling niet wordt overschreden. Op het drukste moment is er nog een restcapaciteit van 12 parkeerplaatsen.

Voorwaarde is wel dat dan een storting van €1.000,- per parkeerplaats in het mobiliteitsfonds van de gemeente Eindhoven wordt gedaan en toekomstige bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning in openbaar gebied.



Ten aanzien van fietsparkeerplaatsen worden op eigen terrein worden 20 bergingen en 4 algemeen toegankelijke fietsparkeerplaatsen (bezoekers) gerealiseerd.

3.6.2 VERKEER

De projectlocatie is goed bereikbaar. Volgens de nota 'Eindhoven op Weg' (2013) zijn de Limburglaan en Hastelweg belangrijke ontsluitingswegen voor de omgeving. De projectlocatie sluit nagenoeg direct aan op de Limburglaan. Verkeer kan de Limburglaan (welke over gaat op de Botenlaan) ook bereiken via de stoplichten bij de Hastelweg. De verkeersbewegingen van het planvoornemen leiden niet tot problemen op de omliggende wegen, omdat deze wegen voldoende capaciteit hebben.

3.7 Kabels, leidingen en straalpaden

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere risicovolle stoffen dan aardgas en aardolieproducten.

Doorwerking projectlocatie

Op de projectlocatie en in de directe omgeving ervan zijn de bovengenoemde kabels en leidingen niet aanwezig. Het voornemen is aanvaardbaar vanuit het aspect kabels en leidingen.



4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de aanvraag van de onderhavige vergunning zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Doorwerking projectlocatie

Met dit plan wordt de ontwikkeling van 20 woningen ter plaatse van een bestaande uitvaartverzorgers in Eindhoven mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De ontwikkeling van 20 woningen in bestaand stedelijk gebied is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Daarnaast is, gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor de ontwikkeling is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.



De nabijgelegen functies hebben milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden. Op de locaties van de nabijgelegen functies zijn planologisch mogelijk hogere milieucategorieën toegestaan dan de milieucategorieën die horen bij de aanwezige functies. Om de maximale planologische invulling van locaties te kunnen beoordelen, zijn de maximale milieucategorieën en richtafstanden van deze locaties toegepast ten opzichte van de planlocatie in de navolgende tabel. Als een inrichting op een kleinere afstand van de nieuwe gevoelige bestemming is gelegen dan de VNG-richtafstand, is mogelijk nader milieuonderzoek nodig (bijvoorbeeld naar geluid of geur). De afstand tussen de planlocatie en de inrichtingen is gemeten van bouwvlak tot bouwvlak.

Doorwerking projectlocatie

Onderhavig planvoornemen voorziet in de transformatie van een kantoor- naar woonlocatie met de 20 wooneenheden en bijbehorende voorzieningen. In de directe omgeving van de projectlocatie liggen enkele bedrijven en andere functies aan de Limburglaan, Steijgerweg, Scherpakkeweg en Habsburglaan. Dit betreffen milieucategorie 1 en 2 bedrijven. Tevens is er een benzinestation (met LPG) gelegen aan de Limburglaan. Aangezien de omgeving bestaat uit verschillende functies is het gebied te typeren als 'gemengd gebied'. De richtafstand wordt derhalve met één stap verlaagd.

De voorgenoemde bedrijven en functies rondom de projectlocatie zijn gelegen binnen verschillende bestemmingen, zoals 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Voor bedrijven tot categorie 2 geldt volgens de VNG-brochure een maximale richtafstand van 30 meter. Door de toedeling van dit gebied als 'gemengd gebied' wordt de richtafstand met één stap verlaagd, waardoor er een maximale richtafstand geldt van 10 meter.

Slechts twee functies vallen binnen deze richtafstand. Dit is ten eerste de naastgelegen bestemming 'Bedrijf'. Hier gaat het over de telefooncentrale van de KPN. Dit valt volgens de VNG-brochure onder milieucategorie 1, hierbij hoort een richtafstand van 10 meter. Doordat de projectlocatie in 'gemengd gebied' ligt kan deze milieucategorie met één stap verlaagd waardoor naar 0 meter wordt. Omdat de locatie direct tegen het projectgebied en de beoogde woningen ligt is een akoestisch onderzoek naar de inrichting uitgevoerd. Dit wordt in paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing uiteengezet.

Ten tweede is de maatschappelijke voorziening aan de Limburglaan 41 aanwezig. Hier is een school voor algemeen voortgezet onderwijs aanwezig. Deze maatschappelijke voorziening kent een milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. Deze afstand mag met één stap worden verlaagd naar 10 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning in het projectgebied en de grens van het bestemmingsvlak van de inrichting is ca. 2 meter. De afstand tot de overige woningen is groter dan 10 meter. Bij de meest zuidelijk gepositioneerde woning in de projectlocatie is daardoor mogelijk sprake van hinder. Deze hinder bestaat dan uit het geluid van pratende scholieren. Ondanks dat stemgeluid van scholieren tijdens schooltijd door het Activiteitenbesluit niet wordt genormeerd, moet er wel rekening mee worden gehouden in het kader van een goed woon- en leefklimaat. In dit geval ligt de woning tegen de noordelijke hoek van de maatschappelijke voorziening. In deze hoek is een parkeervoorziening voor auto's en fietsen aanwezig en niet in gebruik als buitenplaats. Er is daarmee enkel sprake van een parkeerplaats, het is aannemelijk te veronderstellen dat er geen hinder wordt ondervonden van pratende scholieren. Bovendien is er tussen de grens van de projectlocatie en de parkeerplaats ook nog een groenvoorziening aanwezig die de afstand verder vergroot. De parkeerplaats wordt verder enkel tijdens kantooruren gebruikt en niet of zelden in de avonden en weekenden. Tentslotte worden er geen ramen of andere te openen delen gerealiseerd aan de zijde van de maatschappelijke voorziening. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van geluidsoverlast van de maatschappelijke voorziening.

Verder is de projectlocatie gelegen in de geluidzone van het gezonde bedrijventerrein De Hurk. De geluidbelasting van die bedrijventerrein wordt in paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing onderzocht.

Gelet op het voorgaande zal het plan niet zorgen voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat binnen en in de omgeving van de projectlocatie. Anderzijds brengt het planvoornemen geen verslechtering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat in de huidige situatie de projectlocatie reeds (deels) is bestemd voor wonen.

4.3 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industriellawaai, 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 geluidsbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron- en/of overdrachtsmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidsbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidswallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

Het voorliggende plan voorziet in realisatie van een woongebied met wooneenheden. Deze zijn geluidsgevoelig in de zin van de Wgh.

4.3.1 INDUSTRIELAWAAI

Bedrijventerrein De Hurk

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein De Hurk waardoor een akoestisch onderzoek naar de in de toekomst optredende geluidimmissie noodzakelijk is. Naast het industrielawaai spelen ook externe veiligheid, wegverkeerslawaaï en geluidemissie ten gevolge van omliggende bedrijven (ook buiten het industrieterrein) nog een relevante rol ten aanzien van de cumulatieve geluidbelasting. Door Cauberg Huygen is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de invloed van bedrijventerrein De Hurk. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, hier volgen de resultaten van het onderzoek.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de maximaal berekende geluidsimmissie minder dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) bedraagt en de ontwikkeling daarmee zonder voorwaarden vergunbaar is. Echter, de huidige invulling van het industrieterrein voorziet in een aantal kavels die niet in gebruik zijn genomen aan de rand van het industrieterrein. Om die reden heeft de zonebeheerder voorgesteld om alsnog hogere waarden vast te stellen waardoor er op voorhand rekening is gehouden met de totale opvulling van de geluidzone in de toekomstige situatie. Om die reden is het voorstel van ODZOB om een hogere waarde vast te stellen van 55 dB(A) ten gevolge van het gezonde industrieterrein De Hurk voor het gehele pand. In dat geval zal het plan mogelijke toekomstige ontwikkelingen niet beperken.

KPN-locatie

De nieuwe woningen worden tegen de naastgelegen telefooncentrale van KPN gesitueerd. Een akoestisch onderzoek naar deze situatie is noodzakelijk en is uitgevoerd door Econsultancy. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit de toetsing van de berekende geluidsbelastingen blijkt dat geen overschrijdingen van richt- en grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau plaatsvinden. Er gelden geen akoestische bezwaren voor de realisatie van het plan.

4.3.2 WEGVERKEERSLAWAAI

De projectlocatie ligt binnen de geluidzone van de Limburglaan, de Botenlaan en de Hastelweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Engelsbergenstraat. Met dit planvoornemen worden er in het kader van de Wet geluidhinder nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt. Derhalve is door Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en een akoestisch onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, in deze paragraaf volgen de resultaten van het onderzoek.



Uit het onderzoek blijkt dat het verkeer op de Limburglaan leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal berekende waarde bedraagt 57 dB. De overige gezondeerde wegen binnen de planlocatie leiden niet tot overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en ten behoeve van de bouwvergunning) is in voorliggend onderzoek de invloed van deze nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt: De 30 km/uur wegen leiden tot een geluidsbelasting op de nieuwe woningen die cumulatief maximaal 49 dB bedraagt. Ten gevolge van het wegverkeerslawaai wordt een maximale cumulatieve geluidbelasting berekend van 59 dB.

Ten aanzien van de cumulatie met overige geluidbronnen (in situatie: industriellawaai) is er voor de gevels die gericht zijn op het industrieterrein De Hurk gerekend met een hogere waarde van 55 dB(A) zoals de gemeente heeft verzocht. Overige geluidsaspecten zoals bijvoorbeeld spoorweglawaai en luchtvaartlawaai spelen geen rol.

Uit akoestisch onderzoek naar omgevingslawaai blijkt dat hogere waarden vastgesteld zullen worden ten gevolge van omgevingslawaai afkomstig van de nabijgelegen wegen en industrie. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt maximaal 61 dB (voor aftrek). Deze geluidbelasting dient als uitgangspunt in het onderzoek naar de gevelgeluidwering.

Na een vervolgonderzoek naar de geluidwering van de gevel blijkt dat aan de eisen in het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan bij de volgende constructiedelen en ventilatievoorzieningen:

- Gelaagd glas met de opbouw 33.2SI - 15 - 33.2SI;
- Hoogwaardige kwaliteit K2 kozijnen met een goede kierdichting;
- Steenachtige spouwmuur met isolatie op basis van minerale wol met een totale massa van > 100 kg/m²;
- Massief plat dak met een massa van > 100 kg/m²;
- De woningen worden voorzien van mechanisch gebalanceerde ventilatie;

Wanneer bovenstaande voorzieningen worden ingepast zal het aspect gevel geluid geen belemmering vormen.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid brengt de risico's in kaart die ontstaan door risicobronnen in de omgeving. Om de externe veiligheid te waarborgen zijn in verschillende wetten en regelingen normen en richtlijnen opgenomen. Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

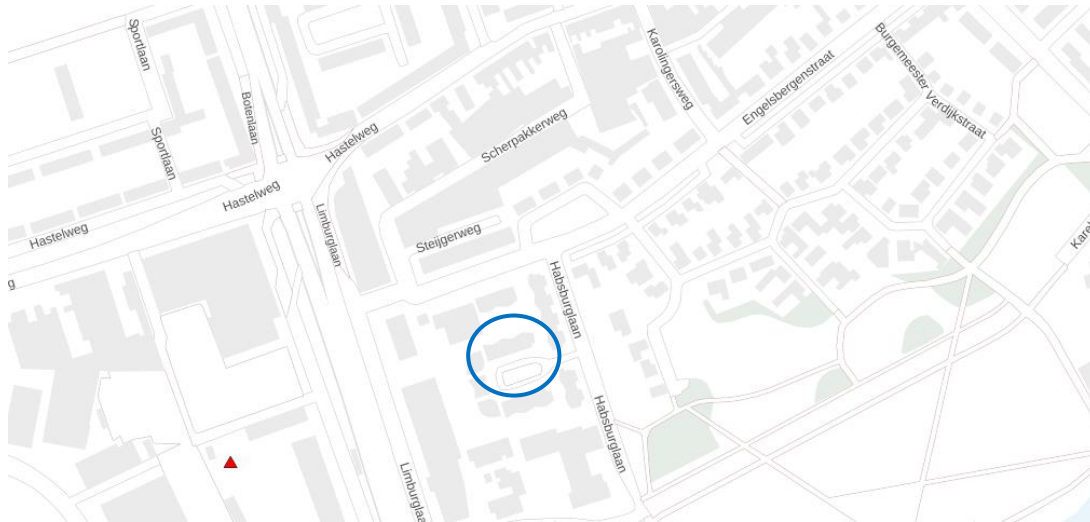
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald



binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Doorwerking projectlocatie

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven, buisleidingen of transportleidingen zijn gelegen waarop het Bevi, Bevb of het Bevt van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. In de volgende figuur wordt een uitsnede van de risicokaart weergegeven ter plaatse van de omgeving van de projectlocatie.



Figuur 4.1. Uitsnede risicokaart, planlocatie blauw omcirkeld

De projectlocatie ligt buiten 1 km van de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. De projectlocatie ligt op circa 1200 meter van de spoorlijn en daarmee buiten de 1 kilometer zone, hierdoor ligt het buiten het invloedsgebied. De spoorlijn zal dus geen negatieve invloed hebben op het planvoornemen en een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Op ca. 100 meter bevindt zich een benzinestation waarbij ook LPG-motorbrandstoffen verkocht worden. de plaatsgebonden risicocontour (10-6 /jaar) voor bestaande risicovolle bedrijven moet binnen de eigen perceelsgrenzen blijven, tenzij de bestaande plaatsgebonden risicocontour (10-6 /jaar) al over de eigen perceelsgrens ligt. In laatstgenoemde situaties wordt de contour op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan vastgelegd met de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi 2 of veiligheidszone - lpg' of '. Voor zover deze plaatsgebonden risicocontour (10-6 /jaar) buiten de perceelsgrenzen ligt mag deze niet worden gewijzigd. Hierdoor staat het vast dat op de projectlocatie geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour (10-6/jaar) van enige nabij gelegen (risicovol) bedrijf.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden getoetst op plaatsen waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt. Met betrekking tot ruimtelijke plannen dient er voor twee situaties getoetst te worden:

- Toetsing van het effect op de luchtkwaliteit langs de wegen in de omgeving, waar de invloed van de ontwikkeling op de verkeersintensiteit nog merkbaar zal zijn;
- Toetsing van de te verwachten luchtkwaliteit ter plaatse van het plan.

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project wordt als NIBM

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Doorwerking projectlocatie

Het planvoornemen ziet op de realisatie van 20 wooneenheden. Op basis daarvan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien woningen in de zin het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming worden gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Indien aanwezige bodemkwaliteit niet past bij de beoogde functie dient de bodem eerst gesaneerd te worden voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Voor gronden die in aanmerking komen voor woningbouw gelden strengere eisen dan voor gronden die worden gebruikt voor wegen of de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Doorwerking projectlocatie

Het onderhavige voornemen betreft een gebruikswijziging van de functie kantoor naar de functie wonen. Dit betekent dat het gebruik gevoeliger wordt en dat de aanwezige bodemkwaliteit moet worden onderzocht. Door Tritium is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Hier volgen de resultaten van het onderzoek.

Zintuiglijk zijn plaatselijk bijmengingen aangetroffen met glas in de ondergrond. Ten zuiden van het pand is plaatselijk een puinfundering waargenomen. Deze laag is aanvullend onderzocht op asbest. Hierbij werd zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond lichte verontreinigingen zijn aangetoond met kwik, PAK, PCB en minerale olie. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

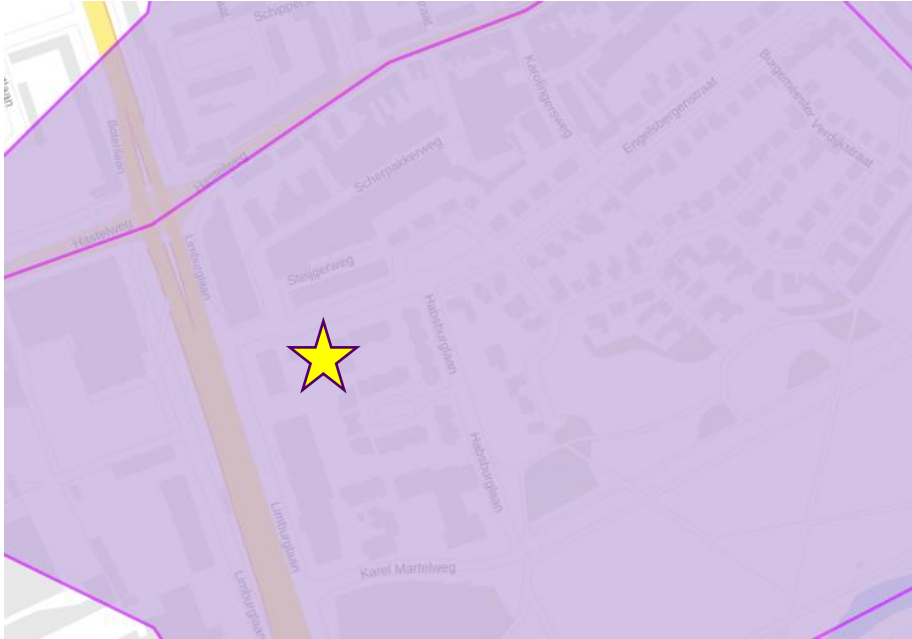
De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de projectlocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. In de puinfundering is analytisch geen asbest aangetoond. Aangezien zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond mag worden geconcludeerd dat het puin niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen aankoop en herontwikkeling van de projectlocatie. In het kader van de omgevingsvergunning zal de grond na sloop van de huidige opstallen aanvullend worden onderzocht ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Als het noodzakelijk is om grond af te voeren van de locatie dan zal de grond onderzocht worden op PFAS.



4.7 Niet gesprongen explosieven

Voor onderhavig initiatief is het van belang om te weten of er risico's zijn met betrekking tot conventionele explosieven (CE). Volgens de 'Atlas van de ondergrond – Eindhoven' van de gemeente Eindhoven is de locatie gelegen binnen een verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven. Navolgend is een uitsnede van de Atlaskaart opgenomen. Het projectgebied is aangeduid met een gele ster.



Figuur 10. Uitsnede Atlas van de ondergrond

Te zien is dat de verdenking binnen het projectgebied betrekking heeft op afwerpmunitie en submunitie. Deze kan gevonden worden vanaf een diepte van 0,5 meter onder maaiveld. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen ondergrondse voorzieningen dienen te worden getroffen zoals de aanleg van leidingen en kabels.

Doorwerking projectlocatie

Aangezien er graafwerkzaamheden plaats zullen vinden dieper dan 0,5 m-mv dienen er maatregelen getroffen te worden rekening houdend met niet gesprongen explosieven. Derhalve zullen de graafwerkzaamheden onder de 0,5 m-mv uitgevoerd worden onder begeleiding van een deskundig bedrijf (WSCS-OCE).

4.8 Ecologie

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden regelt. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt het mogelijk nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op de projectlocatie te vergunnen.

Doorwerking projectlocatie

Om te beoordelen deze ruimtelijke ontwikkelingen in lijn zijn met de Wet natuurbescherming is door NatuurInclusief een Quicksan natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In deze paragraaf volgen de conclusies van het onderzoek.

Gebiedsbescherming

Indien er sprake is van een negatief effect op het Natura 2000-gebied betreft dit, gezien de afstand tot Natura gebieden is, een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen plannen zijn niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de aard

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



van de ingreep en realisatie van nieuwbouw, op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden is er een stikstofdeposietonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is tevens als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit het onderzoek volgt dat zowel in de bouw- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is derhalve geen sprake van een negatief extern effect op het Natura 2000 gebied.

Soortenbescherming

Beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen, insecten, vissen en andere ongewervelden worden niet verwacht in het projectgebied. Door de aanwezigheid van openingen in het aanwezige pand is aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk. Door de afwezigheid van bomen zijn verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen uit te sluiten. Ook kan de aanwezigheid van essentiële vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen in het projectgebied uitgesloten worden. Aanvullend onderzoek naar gebouwbewonende vleermuissoorten is noodzakelijk om meer inzicht te verkrijgen of voortplantings- of rustplaatsen aanwezig zijn.

Het aanvullend vleermuizenonderzoek is eveneens uitgevoerd. Uit het vervolgonderzoek, bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing, kan geconcludeerd worden dat de aanvraag van een ontheffing bij provincie Noord-Brabant niet noodzakelijk is. Aanvullende en compenserende maatregelen zijn ook niet van toepassing. De resultaten van het onderzoek zijn dat geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Daarbij is de projectlocatie geen onderdeel van een belangrijk foerageergebied en bevat geen essentiële vliegroutes. De geplande werkzaamheden overtreden geen verbodsbepalingen. De zorgplicht (art. 1.11 Wnb) geldt wel, om ervoor te zorgen dat effecten redelijkerwijs zoveel mogelijk worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt moeten worden.

4.9 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, hevigere 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. In januari 2017 heeft de gemeenteraad in het Klimaatplan 2016-2020 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 2016-2020 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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



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 energieopwekking

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 zon-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 2020 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 serviceconcepten

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 de 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 tegengaan.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



3B) openervlakte 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.

Doorwerking projectlocatie

In onderhavig plan wordt op verschillende manieren een bijdrage geleverd aan duurzaamheid. Daarbij wordt vooral aandacht besteed aan zongericht bouwen en de EPC-eis uit het Bouwbesluit. Er worden PV-panelen geplaatst. Gezien de schaal van het planvoornemen wordt de realisatie van windturbines en/of warmte-koudeopslag niet realistisch geacht. Het Bouwbesluit kent sinds 2015 een minimale EPC-eis van 0,4. Deze zal de komende jaren worden verscherpt naar 0,0 in 2020, hetgeen past in de ambitie van gemeente om een energieneutrale stad te worden. De gemeente spant zich, binnen haar mogelijkheden, in om bouwers en ontwikkelaars vooruit te laten denken en woningen te bouwen die nu reeds aan de toekomstige eisen voldoen.



5 Water

5.1 Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding op de projectlocatie. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke waterereisen de ontwikkeling moeten voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Beleid

5.2.1 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.

5.2.2 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 gegevensheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 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 KEUR OPPERVLAKTEWATEREN

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening.

5.2.4 HYDROLOGISCH NEUTRAAL BOUWEN

Hydrologisch neutraal bouwen is overgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar het voor staat en welke maatregel er nodig is om hieraan te 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.

De realisatie van nieuw verhard oppervlak en afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit betekent 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 het infiltreren van water in de bodem en past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewater- als grondwatersysteem. Als niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. Het gaat hier dan om een voorziening die ervoor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.



5.2.5 WATER- EN KLIMAATADAPTATIE AANPAK 2023-2026 (WKA).

Het Gemeentelijk Rioleringsplan is vervangen door de Water- en Klimaatadaptie Aanpak, ook wel bekend als het WKA. Het WKA omvat meer dan riool. Naast het riool bestaat het watersysteem in Eindhoven ook uit de buitenruimte en het oppervlaktewater- en grondwatersysteem. De rode draad in de WKA is het verder bouwen aan het stedelijk watersysteem van de toekomst in samenwerking met partners in de stad. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. Het aanleggen van meer en grotere rioolbuizen is niet meer voldoende om het stedelijk watersysteem robuust en klimaatbestendig te houden, door klimaatverandering neemt de kans op overlast en schade door hevige neerslag, hitte, droogte en overstromingen namelijk toe. Vergroening van de stad is daarom belangrijk om negatieve gevolgen tegen te gaan. Regenwater moet namelijk in de bodem terecht komen in plaats van in het riool. Groen in de vorm van bomen en planten zorgen naast wateropname ook voor verkoeling. In paragraaf 5.3.2 is het groenplan en de daarbij behorende klimaatadaptie opgave uitgewerkt in de rekentool. Hieruit blijkt dat onderhavig initiatief bijdraagt aan de waterbergingsopgave.

5.2.6 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 Watersysteem projectlocatie

5.3.1 INLEIDING

Door de klimaatverandering neemt de kans op overlast toe en de opnamecapaciteit van het riool is beperkt. Derhalve is het advies om binnen het plan goed te kijken naar mogelijkheden om water vast te houden in het gebied en de afvoer van hemelwater (naar de riolering) te beperken. Daarnaast het advies om in het toekomstig plan goed te kijken naar de bouwpeilen en het verloop van het maaiveld, zodat bij extreme neerslag het water oppervlakkig van de bebouwing af richting de weg kan afstromen.

5.3.2 WATERCOMPENSATIE

In de huidige situatie is de projectlocatie volledig verhard en wordt al het hemelwater afgevoerd. Om het hemelwater voor de toekomstige situatie in beeld te brengen hanteert de gemeente Eindhoven een rekentool. Deze rekentool klimaatopgave, beschikbaar op rekentool.eindhovenuurzaam.nl, maakt het een ontwikkeling mogelijk interactief haar projectlocatie en de te nemen maatregelen te beschrijven en te controleren of aan de gemeentelijke eisen wat betreft waterberging en vergroening wordt voldaan. Voor dit project is de watertool ingevuld, deze is in onderstaande figuur weergegeven. Uit de rekentool blijkt dat het plan hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt en bijdraagt aan de waterbergingsopgave van de gemeente Eindhoven.

Bovendien voldoet het initiatief ook aan de zorgplichten voor 2050 uit de WKA. De vuil- en hemelwater riolering worden namelijk gescheiden aangeleverd tot aan de erfgrens. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan een goed functionerend hemelwaterstelsel welke zodanig is ingericht dat schade aan gebouw en maatschappelijke overlast wordt voorkomen. Het regenwater wordt zoals aangegeven opgevangen op de locatie zelf en kan rustig infiltreren middels het toegevoegde groen. Groene daken >150 m2 moeten een afvoervertraging hebben. Dit is in de bouwtekeningen van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen verder uitgewerkt. De omgeving ondervindt derhalve geen wateroverlast door onderhavig initiatief.

De kwaliteit van het regenwater blijft bovendien behouden. Een onderdeel van de locatie bestaat namelijk uit groene gevels. Deze groene gevels verslechteren de waterkwaliteit niet omdat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen zoals zink en lood. De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt hierdoor beschermd. Uiteindelijk stroomt het regenwater van dit plan in de Dommel.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



Kompleegplan van het project

Locatie (hart van het plangebied)	51.4350,5.4538
Oppervlak plangebied	1218 m²
Is er binnen het plangebied een gedeelte waarvan de inrichting of bebouwing ongewijzigd blijft?	nee
Is een deel van het plangebied na oplevering gemeentelijk openbaar terrein?	nee
Is het bouwwerk 30 m hoog of hoger?	nee
Maakt de ontwikkeling een (verdiepte) kelder?	nee

Maatregelen

Grote tuinen bij woningen en/of (bedrijfs)panden	-
Kleine tuinen bij woningen en/of (bedrijfs)panden	78 m²
Traditioneel dak	116 m²
Groen dak (>=60 mm waterberging per m²)	-
Groen dak (>=45 mm waterberging per m²)	502 m²
Groen dak (>=30 mm waterberging per m²)	72 m²
Groen dak (<30 mm waterberging per m²)	-
Waterdak	-
Nieuw (particulier) groen	351 m²
Water met bergende functie	-
Gesloten- of elementenverharding	99 m²
Halfverharding of open bestrating	-
Geveloppervlak boven 30 m gezien vanuit het zuidwesten	-

Bovenstaande invulling van het plan resulteert in een (nog) te realiseren waterbergingsopgave van 0,3 m³

Extra maatregelen

Extra substraatberging nieuw groen dak	-
Extra waterberging op maaiveld (wadi/sloot/verlaagd groen, geen parkeerterrein)	-
Extra waterberging in ondergrondse voorzieningen met leegloop op het gemeentelijk riool	-
Nieuwe boom (min. 6 m³ ondergrondse groeiruimte per boom)	-
Faunavoorziening	-
Groene gevel	60 m²
Regenton	-

Met de genomen extra maatregelen is de waterbergingsopgave tot -0,3 m³ teruggebracht en wordt aan de opgave voldaan.

Figuur 5.1. Watertool gemeente Eindhoven.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit ten behoeve van een ontwikkeling heeft de gemeente de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De kosten die de gemeente daarvoor moet maken worden verhaald op basis van de bepalingen in de legesverordening. Aan het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt daarmee voldaan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is volgens de procedure te raadplegen. In voorbereiding van deze procedure is wel aandacht besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan. Er heeft namelijk een omgevingsdialoog plaatsgevonden en het plan is naar de vooroverlegpartners van de gemeente gestuurd.

6.2.1 OMGEVINGSDIALOOG

In voorbereiding van de ontwikkeling aan de Engelsbergenstraat 315 te Eindhoven heeft een uitgebreide omgevingsdialoog plaatsgevonden. De omgevingsdialoog bestaat uit twee informatieavonden (één fysiek en één digitaal) en een schriftelijke reactie. Een verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De eerste informatieavond vond fysiek plaats op 6 oktober 2022. Hierbij waren 15 mensen fysiek aanwezig en zijn verschillende onderwerpen besproken. De onderwerpen die naar voren kwamen hadden betrekking op de impact van het planvoornemen op privacy, parkeren, geluidshinder, aantasting van zicht op de omgeving, mogelijk overlast van fietsers, de erfafscheiding en de noodwenteltrap die gerealiseerd zal worden. Op deze onderwerpen is door initiatiefnemer gereageerd en zijn er enkele zaken aangepast in het ontwerp.

Het nieuwe ontwerp is in een online Microsoft Teams overleg op 24 november 2022 gepresenteerd. In dit overleg zijn de aanpassingen op het ontwerp gepresenteerd en nader toegelicht. Tijdens het overleg zijn verschillende vragen gesteld die in het verslag van de omgevingsdialoog zijn opgenomen. Naar aanleiding van deze tweede informatieavond is er door een werkgroep van de buurtbewoners een brief gestuurd naar initiatiefnemer. Het ontwerp van de bouwmasse (hoogte, volume en aantallen) is volgens de werkgroep te intensief. De 3^e bouwlaag is onwenselijk. Initiatiefnemer heeft op deze brief gereageerd en aangegeven dat deze bouwmasse nodig is de ontwikkeling tot stand te brengen. De initiatiefnemer heeft door de doorgevoerde optimalisaties in het ontwerp tegemoet kunnen komen aan een groot deel van de opmerkingen van de buurt en de werkgroep. De ondergrens voor de haalbaarheid van deze ontwikkeling ligt bij het behouden van de ontworpen bouwmassa met de 3^e woonlaag. De brief alsmede de reactie van initiatiefnemer zijn eveneens in het verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

6.2.2 VOOROVERLEG

Het plan is gepresenteerd aan alle drie de gemeentelijke partners die in dit project meewerken, trefpunt Groen Eindhoven, van Abbestichting en Stichting Wederopbouw Eindhoven. Enkel van de Van Abbestichting is een schriftelijke reactie ontvangen. In deze reactie gaf de stichting aan dat zij geen problemen zien in het plan, sloop en nieuwbouw voor appartementen. Ze schrijven: 'Een net plan, wat goed en zorgvuldig aansluit bij de bestaande woningen'.



7 Conclusie

Het onderhavige initiatief het bestaande bedrijfsgebouw te herontwikkelen tot 20 appartementen is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. Het onderhavige initiatief is getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en uit oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-000012

besluitnummer: EHV-DP2024-231515

Datum : 13 november 2024



Bijlages

Bijlage 1: Schetsontwerp inclusief waterberging, groenplan & natuurinclusief bouwen

Bijlage 2: Parkeeradvies

Bijlage 3: Parkeertelling

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai zonering

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 QuickScan natuurbescherming

Bijlage 8: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 9: Omgevingsdialoog

Bijlage 10: Akoestisch onderzoek industrielawaai inrichting

Bijlage 11: Ecologisch onderzoek

Bijlage 12: Archeologisch rapport