

Ontwerpmatigingsvergunning

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

**Parklaan 30,
Eindhoven**



EINDHOVEN



ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

Parklaan 30, Eindhoven

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-232753

Datum : 20 januari 2025

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebieds- en Projectprofiel	9
2.1 Historisch perspectief en gebiedsbeschrijving	9
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden	15
3.3 Verkeer en parkeren	19
3.4 Groen	19
3.5 Kabels en leidingen	23
3.6 Windhinder, privaatrechtelijke belemmering en bezoning	23
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1 Milieueffectrapportage	25
4.2 Geluid	26
4.3 Natuur	27
4.4 Bodem	30
4.5 Duurzaamheid	31
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Beleid	37
5.3 Eindhovense klimaattoets	41
5.4 Beschrijving watersysteem projectgebied	43
5.5 Toekomstige situatie van het watersysteem	44
Hoofdstuk 6 Juridische planvorming	47
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	49
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	49
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

Ruimtelijke onderbouwing

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-BP2024-252738

Datum : 20 januari 2025

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor de realisatie van een woning aan Parklaan 30 in Eindhoven zijn in het verleden (2016, 2017 en 2018) verschillende vergunningen verleend. Door gewijzigde stedenbouwkundige inzichten zijn de beoogde bouwplannen aangepast. Het nieuwe bouwplan is ten opzichte van de eerder verleende omgevingsvergunning uitgebreid, waardoor deze niet past binnen de verleende omgevingsvergunning en het geldende bestemmingsplan.

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

Dit document vormt deze motivering die ten grondslag ligt aan het besluit (omgevingsvergunning) en maakt dan ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt alleen ingegaan op de relevante aspecten die van toepassing zijn op de wijzigingen van het aangepaste bouwplan ten opzichte van de eerder verleende vergunning.

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen binnen de buurt Villapark in het stadsdeel De Laak. Het plangebied betreft een deel van de huidige tuin behorende bij het perceel van Parklaan 30 te Eindhoven.

Het projectgebied is gelegen in het kadastrale perceel 2101 in de sectie F en de kadastrale gemeente Tongelre. De kadastrale aanduiding is aldus TGR00-F-2101. De oppervlakte bedraagt circa 975 m².

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-OP2024-252758

Datum : 20 januari 2025



Luchtfoto met kadastrale ondergrond van projectgebied en omgeving (projectgebied blauw omlijnd) (Bron: Kadastrale kaart, 2024)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de projectlocatie geldt het bestemmingsplan "Tongelre binnen de Ring 2020" vastgesteld op 25 januari 2022. Op gronden binnen de projectlocatie geldt de bestemming "wonen". Ook is binnen de projectlocatie de dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht" van toepassing.

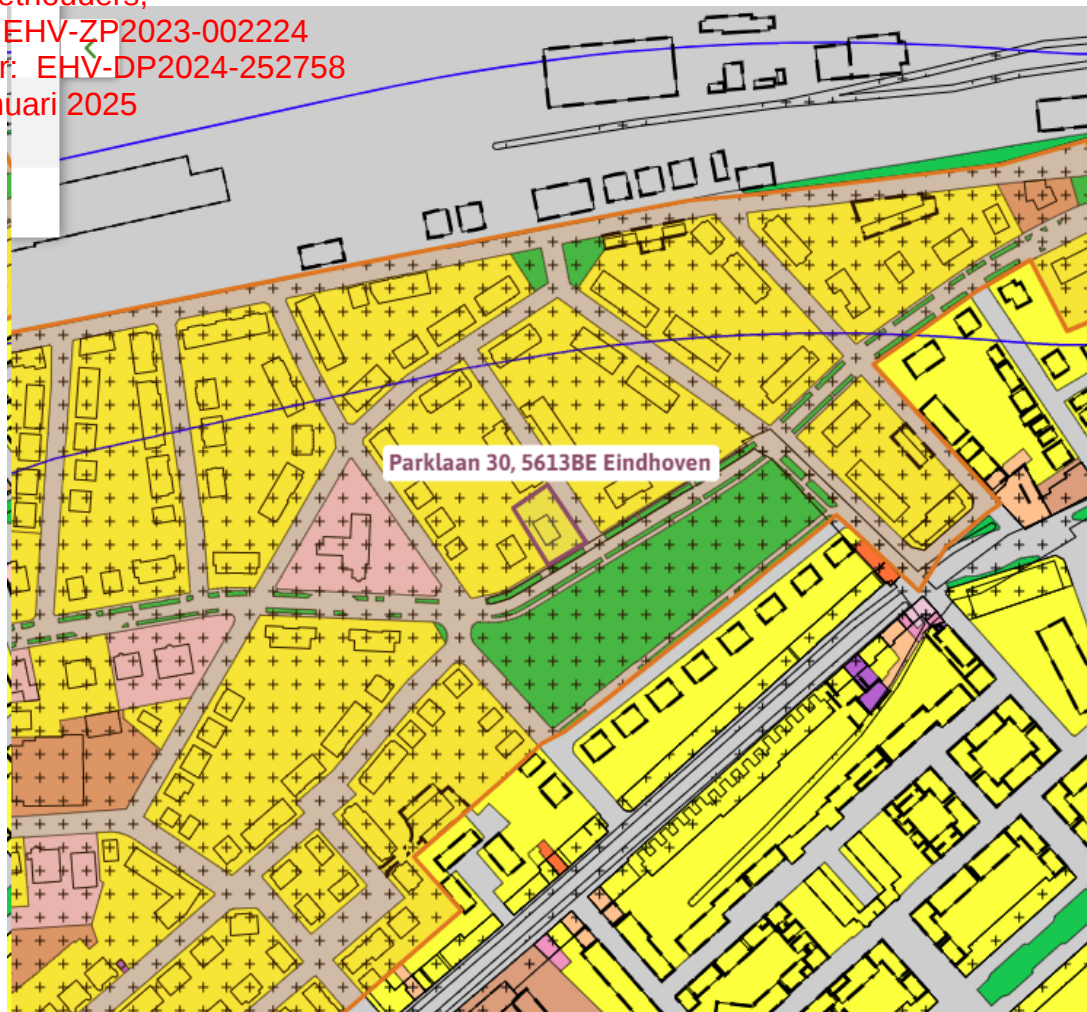
ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025



*Uitsnede bestemmingsplan 'Tongelre binnen de ring 2020' (projectgebied paars omlijnd)
(Bron: Ruimtelijkeplannen, 2024)*

Naast het bestemmingsplan "Tongelre binnen de Ring 2020", gelden er drie andere bestemmingsplannen op de projectlocatie, namelijk:

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

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

Het bestemmingsplan "Tongelre binnen de Ring 2020" laat de realisatie van het gewenste planvoornemen niet toe, omdat het huidige bouwvlak niet toereikend is om het bouwplan te realiseren.

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling mogelijk te maken, zodat een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd is. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit document dient ertoe

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

1.4 Leeswijzer

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

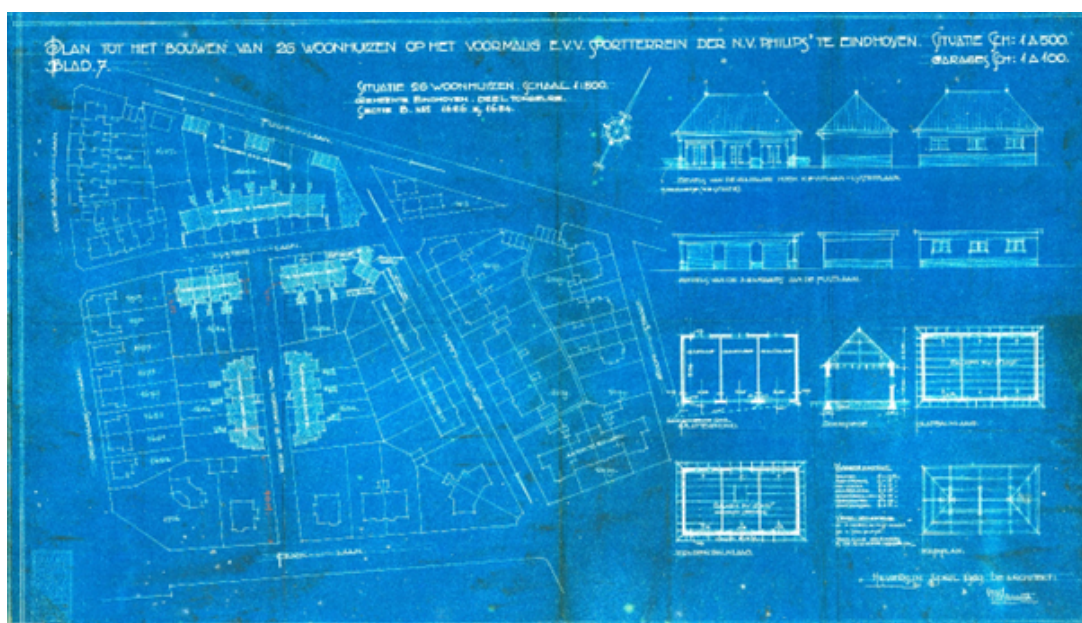
Datum : 20 januari 2025

Hoofdstuk 2 Gebieds- en Projectprofiel

2.1 Historisch perspectief en gebiedsbeschrijving

De Parklaan is de centrale, meest prominente laan van het Villapark, een wijk die ontwikkeld werd voor de betere midden- en de hogere klassen begin 20e eeuw. Ze bestaat uit vrijstaande villa's en royale geschakelde woningen in de zgn. Engels landschapsstijl. Een groot gedeelte van deze woningen zijn ontworpen door de Hilversumse architect Hanrath en zijn latere partner Paul Briët.

Zo ook het gedeelte op het voormalige sportterrein der N.V. Philips dat als een stedenbouwkundig deelplan in 1929 voor deze wijk werd ontworpen.



Plan voor het bouwen van 26 woonhuizen aan de Pluvierlaan en Lijsterlaan (april 1929)

Het plan was symmetrisch van opzet met links en rechts van de Pluvierlaan geschakelde woningen die beëindigd werden met garages met een zeer lage goothoogte en daarachter aan de Lijsterlaan nog 16 woningen, ook weer symmetrisch t.o.v. Pluvierlaan gepositioneerd.

Twee gelijke villa's zouden de entree van de Pluvierlaan links en rechts markeren.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025



Aangepast stedenbouwkundig plan en gerealiseerd woonblok rechts van de Pluvierlaan

Nog in hetzelfde jaar wordt het plan aangepast en wordt de rechtse villa omgezet naar een twee-onder-een-kap woning die op een vergelijkbare afstand van de Pluvierlaan ligt als in het eerste plan. Het gearceerde deel van deze verkaveling en bebouwing worden ook daadwerkelijk gerealiseerd.

Samenvoeging

In afwijking van dit plan worden de kavels links van de Pluvierlaan in 1939 op verzoek van textielfabrikant Baekers samengevoegd en wordt er op dit zeer ruime kavel door architect Jan Rebel de huidige villa Kempenheem ontworpen.

Splitsing

In 2014 wordt het kavel gesplitst mede op basis van deze historische stedenbouwkundige achtergrond. De bij het plan vergunde woning is zeer bescheiden van opzet en gaat geen relatie aan met de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling van de bebouwing aan de Pluvierlaan.

Het nieuwe kavel wordt verkocht en in opdracht van de nieuwe eigenaren wordt er in 2017 een villa ontworpen met als stedenbouwkundig uitgangspunt de eerder voorgestelde symmetrie.

Dit wordt geconcretiseerd door

- de woningen eenzelfde uitstraling te geven in hoogte, vorm en materiaal.
- de afstand van de bebouwing tot de Pluvierlaan van beide woningen globaal gelijk te houden

Voor de afstand van de hoofdmassa tot de Parklaan wordt in tegenstelling tot het eerdere stedenbouwkundig plan de voorgevellijn van Parklaan 32 aangehouden.

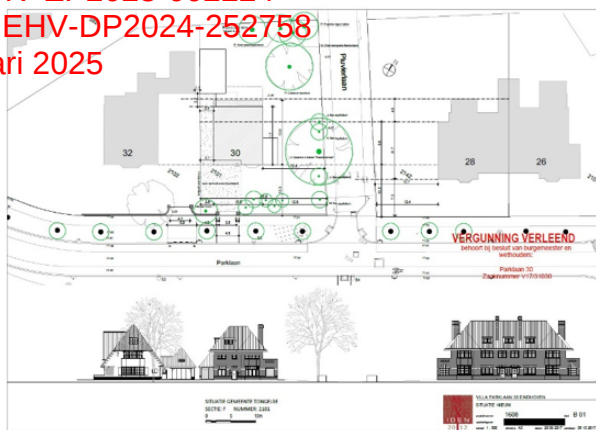
ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025



Met deze uitgangspunten wordt in 2017 met bovenstaand plan een bouwvergunning verleend

2.2 Toekomstige situatie

In 2017 wordt het kavel weer doorverkocht aan de huidige eigenaar en wordt het bouwplan aangepast vanwege een ander woonprogramma.

Om dit grotere programma te kunnen realiseren is er vooral ondergronds ruimte toegevoegd, waarbij (volgens stedenbouwkundig uitgangspunt van de gemeente) werd toegestaan om daarvoor maximaal 50% van het totale terreinoppervlak te benutten.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het villapark is beschermd stadsgezicht en in het huidige plan zijn dan ook zo veel mogelijk de typerende stedenbouwkundige en architectonische elementen die in het grootste deel van de wijk gehanteerd zijn, overgenomen.

Gevelrooijlijnen en bouwvlak

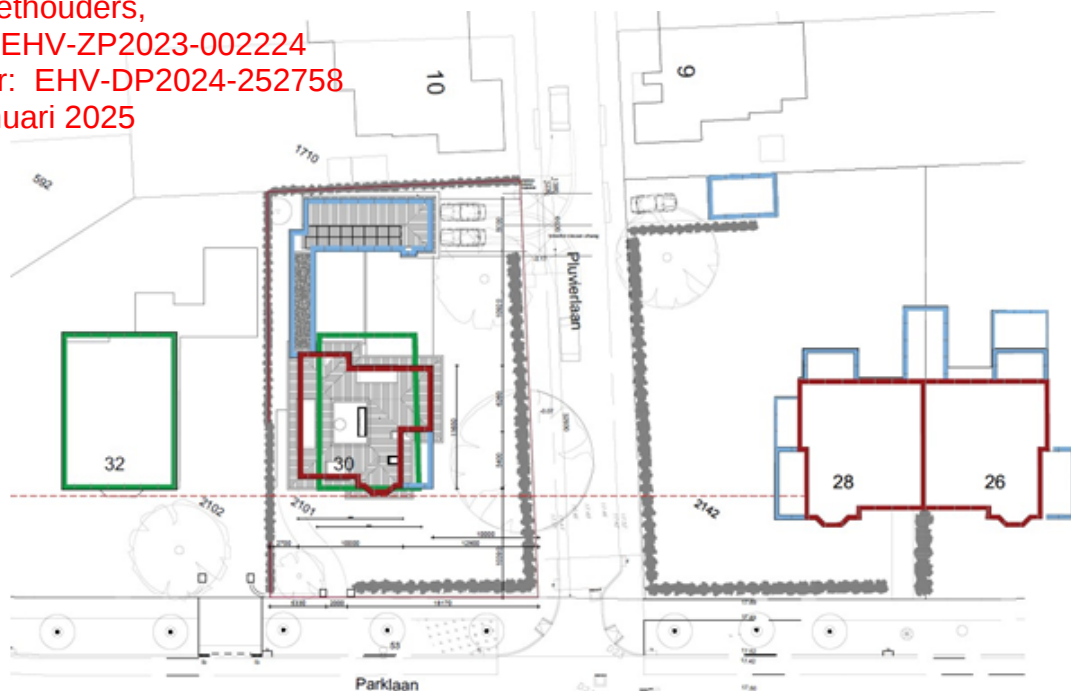
ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

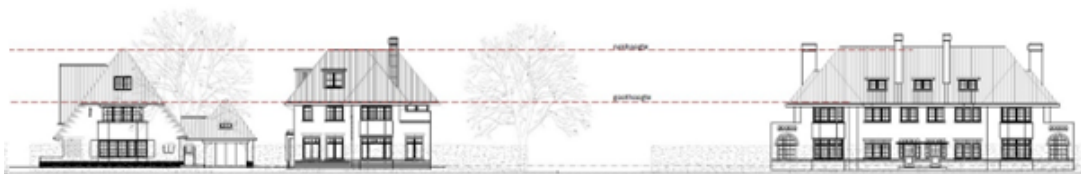
Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025



Bouwvlak bestemmingsplan (groen) en contour hoofdgebouw (rood) en bijgebouwen (lichtblauw)



Gevelbeeld Parklaan

De positie van een beschermde monumentale Italiaanse eik aan de zijde van de Pluvierlaan en de behoefte om de Pluvierlaan een ruime entree te geven hebben ertoe geleid dat het bouwvlak asymmetrisch op het terrein ligt. De voorgevel is 10m. breed en eindigt op 12.9 m. van de Pluvierlaan.

De voorgevelrooilijn is overgenomen van Parklaan 30 en niet van Parklaan 28 zoals oorspronkelijk de bedoeling was. De achtergevel ligt nagenoeg in dezelfde lijn als Parklaan 28, zodat de afstand tot de zijgevels van de bouwblokken aan de Pluvierlaan royaal blijft.

Deze beperking van de diepte van de woning heeft ertoe geleid dat het bouwvlak niet de enkelvoudige rechthoek is, zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen, maar een volume heeft dat is afgestemd op de omgevende bebouwing.

De geschakelde woning Parklaan 28 heeft bijvoorbeeld op de hoek een uitbouw met een balkon dat eindigt tegen het daar naar voren springende hoofdvolume. Dit thema komt bij de vergelijkbare hoek van de villa iets geprononceerder terug, waardoor deze zijgevels een aansprekende opbouw krijgen en als voorgevels aansluiten op die van de Pluvierlaan.

De sprong in de voorgevel is overgenomen van de voorgevel van Parklaan 28. Ook aan de achtergevel heeft de gevel een sprong naar achteren, maar blijft binnen achtergevellijn van

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Parklaan 32

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2024

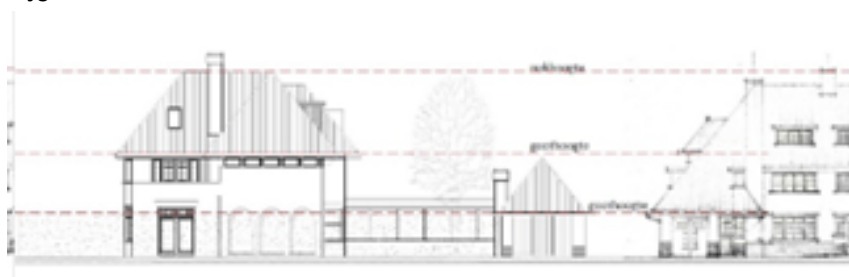
Het met dit ontwerp corresponderende bouwvlak is kleiner van oppervlak (138m^2) dan het bouwvlak in het bestemmingsplan (146m^2) en heeft door de verschillende gevelsprongen een bij een vrijstaande villa passende alzijdigheid.

Daarnaast wordt er onder de woning een tweelaagse kelder gerealiseerd binnen een met CSM-wanden gesloten bouwput.

Goot- en nokhoogte, dakhelling

Zowel goot-, nokhoogte als dakhelling zijn overgenomen van Parklaan 28.

Bijgebouwen



Gewelbeeld Pluvierlaan

Het meest beeldbepalende deel van de aanbouw is het 'garage'blokje dat net als de garage aan de overzijde dicht bij de bebouwing van de Pluvierlaan ligt. Hier zijn dakhelling en goothoogte overgenomen van de daarnaast gelegen (aan het bouwblokje gekoppelde) garages. De voorgevel van dit gedeelte ligt net zo ver terug als de garage van nr.28 en in lijn met de versprongen zijgevel van het hoofdgebouw, waardoor er een door drie gevels omsloten patio ontstaat.

De bijgebouwen liggen dus rond een deels verdiepte patio, maar steken maar één laag boven maaiveld uit, deels met kap, deels met plat (sedum)dak.

De verbinding tussen hoofdhuis en 'achterhuis' wordt gevormd door een relatief smal bouwdeel, dat gezien vanaf Parklaan 32 grotendeels wegvalt achter hun bijgebouw.

Inrit

De inrit naar de twee parkeerplekken is gelegen aan de Pluvierlaan enigszins verschoven maar bijna tegenover de inrit van Parklaan 28 aan de overkant. Deze klustering, ook met de garages van het bouwblokje aan de Pluvierlaan, is ruimtelijk helder, maar ook verkeerstechnisch voor de hand liggend, gezien het rustige karakter van de Pluvierlaan. De opening van zes meter en de draaicirkels voor de toegang voldoen aan de gestelde eisen.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-BP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidskaders. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het projectgebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord. Omdat op deze locatie reeds een woning is toegestaan en deze aanvraag enkel voorziet in stedenbouwkundige wijzigingen ten opzichte van een eerder verleende vergunning, zijn beleidskaders op Rijks-, provinciaal en (enkele op) gemeentelijk niveau niet van toepassing.

3.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

3.2.1 Archeologie

Wettelijk en beleidsmatig kader

Nationaal beleid

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is vertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van archeologie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In het 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 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). Ter bescherming van de archeologische waarden worden deze (met uitzondering van categorie 8) op de verbeelding opgenomen als Waarde – Archeologie. Hieraan zijn per categorie regels gekoppeld.

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

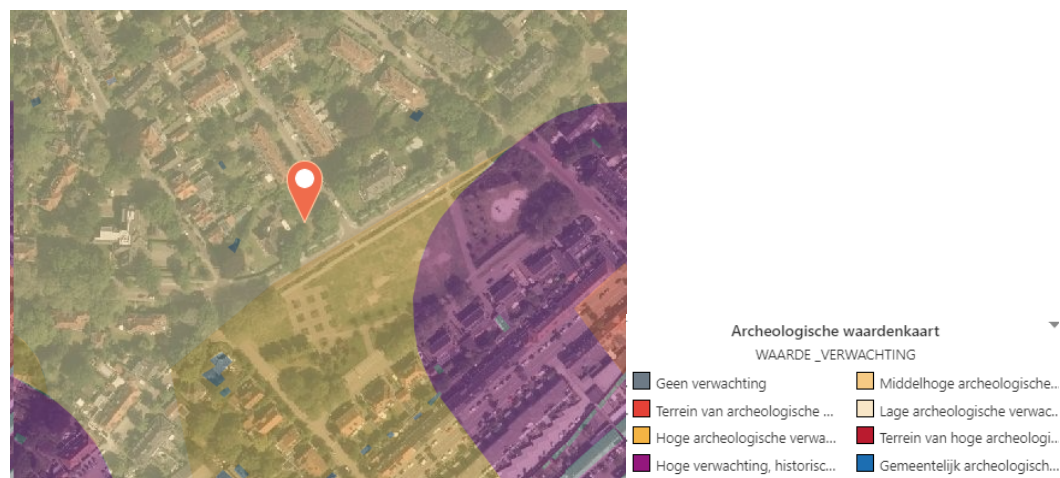
Deze regels geven aan wanneer archeologisch onderzoek verplicht is. (Bouw)werkzaamheden die in de regels vermelde oppervlakten én diepte vallen worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hierdoor kunnen bij ruimtelijke orderingsprocedures sneller beslissingen worden genomen en kan de archeologie in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Archeologisch kader

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.



Figuur: Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2022 (Bron: gemeente Eindhoven)

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: **EHV-2P2023-002224**
Archeologisch vooronderzoek

Besluitnummer: **EHV-DP2024-252758**

Datum : 20 januari 2025

Toetsing aan de archeologische verwachtingen - en waardenkaart heeft ertoe geleid dat er geen aanvullend onderzoek nodig is. Zoals de figuur hierboven weergeeft, is er een lage archeologische verwachting en is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk, omdat bij de beoogde werkzaamheden minder dan 2.500 m2 van de grond wordt geroerd.

Conclusie en (Eind)advies

Op basis van de archeologische verwachtingen - en waardenkaart, is het aspect archeologie niet van toepassing en heeft geen effect op beoogde plangebied.

Meldingsplicht toevalsvondsten

De wettelijke meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten geldt altijd (art. 5.10 Erfgoedwet 2016). Mochten tijdens grondwerkzaamheden (vermoedelijke) archeologische resten (vondsten, muurwerk, grondsporen et cetera) worden aangetroffen, dan dienen deze direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en bij de (afdeling Omgevingskwaliteit) gemeente Eindhoven. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

3.2.2 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 nederzettingslocaties) 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

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.

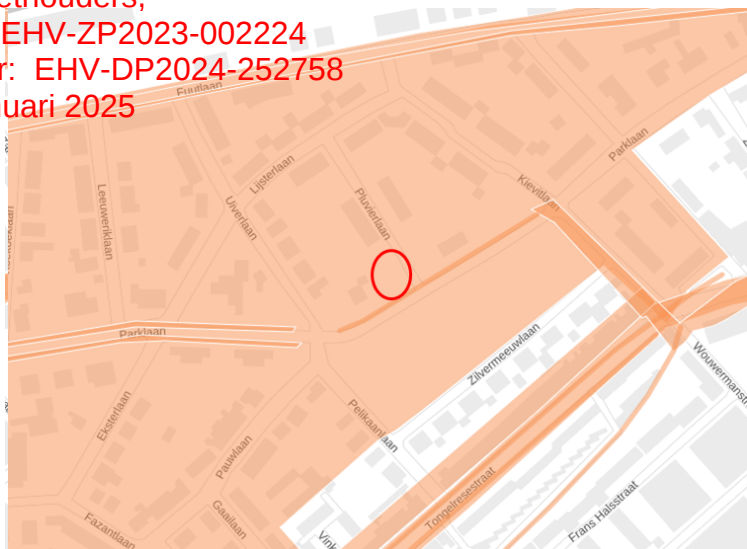
ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

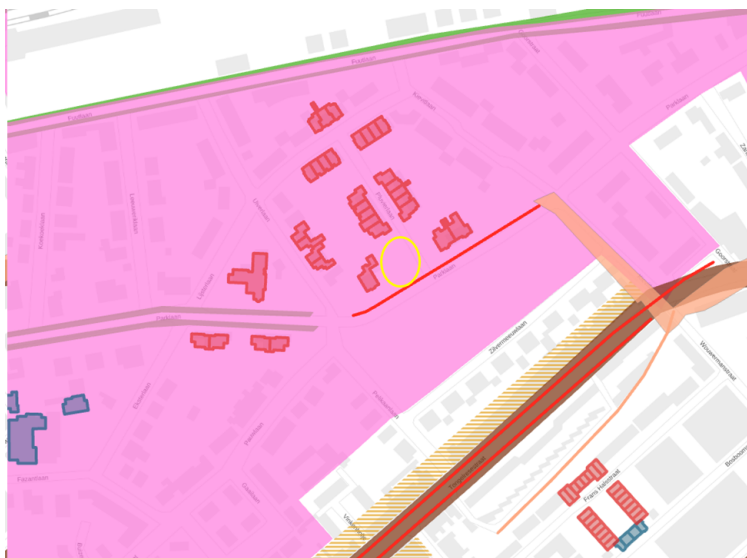
Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Eindhoven (locatie projectgebied is rood omlijnd)



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Eindhoven (locatie projectgebied is geel omlijnd)

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals op bovenstaande figuur is weergegeven. Het plangebied bevindt zich in stedenbouwkundig gebied waar "Beschermd stadsgezicht" geldt, en omringt door gemeentelijke monumenten. Daarbij ligt er in de categorie opgaand groen een "gewaardeerde bomenrij" met zeer hoge waarden ten zuiden van het plangebied. Dit kan worden toegelicht als structurerend element langs hoofdwegen, aaneengesloten beplanting.

In hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarden van de locatie en welke stedenbouwkundige uitgangspunten er worden gehanteerd. Het projectgebied is gelegen binnen een beschermd stadsgezicht en in het huidige plan zijn dan ook zo veel mogelijk de typerende stedenbouwkundige en architectonische elementen die in het grootste deel van de wijk gehanteerd zijn, overgenomen.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

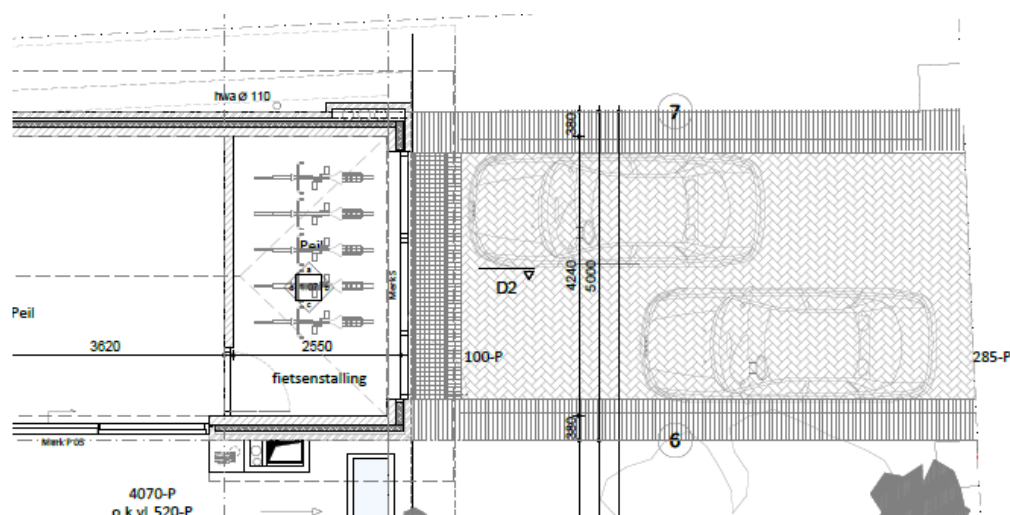
3.3 Verkeer en parkeren

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

Omdat op deze locatie reeds een woning is toegestaan en deze aanvraag enkel voorziet in stedenbouwkundige wijzigingen ten opzichte van een eerder verleende vergunning, heeft dit geen invloed op het aantal verkeerbewegingen.

Volgens de berekening van de parkeeropgave met de tool van de gemeente Eindhoven is de parkeerbehoefte 2 parkeerplaatsen (zie Bijlage 1), inclusief dubbelgebruik. Deze parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd.

De benodigde fietsenstellingen voor de vrijstaande woning wordt eveneens op eigen terrein gerealiseerd.



Situatieschets parkeergelegenheid op eigen perceel

3.4 Groen

3.4.1 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 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.

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP-2023-002224

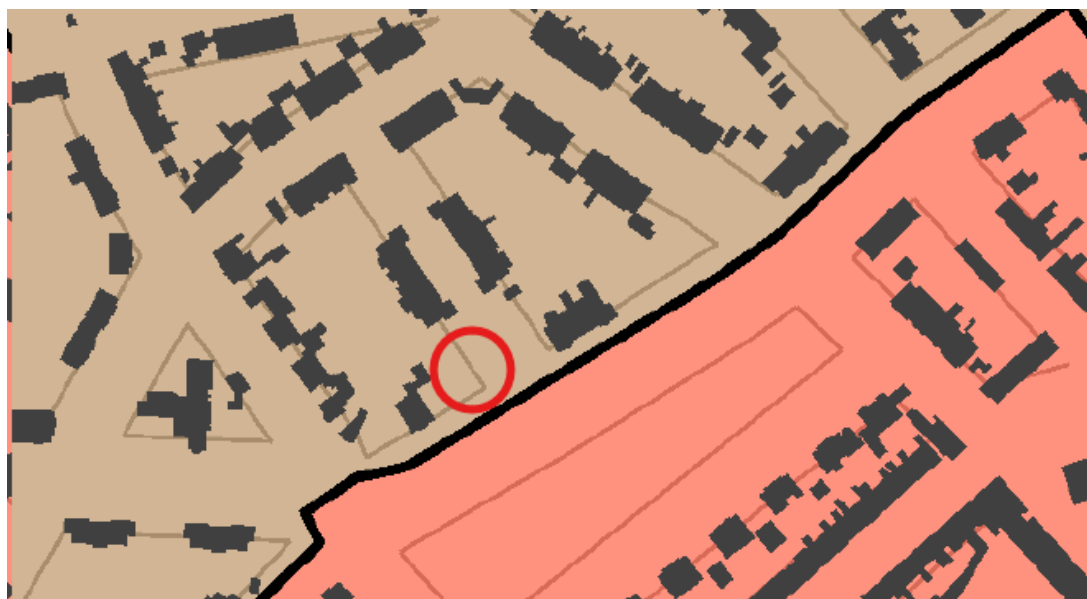
Besluitnummer: EHV-BP-2024-252758

Datum : 20 januari 2025

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. Gennepers Parken (tussen Stratum en Gestel), Brainport Park (tussen Strijp en Woensel) en De Karken (tussen Woensel en Tongelre) vormen nog altijd imposante, groene wieden, die tot diep in de stad reiken. Het behoud van de robuuste groenstructuur, die vanuit het buitengebied, via de wieden tot aan de bomen bij de voordeur reikt, is een belangrijk uitgangspunt van het groenbeleidsplan.

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

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



LEGENDA

-  Stad, rood beeldbepalend
-  Stad, groen beeldbepalend

Uitsnede Ruimtelijke Strategieënkaart (projectgebied rood omlijnd)

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: **EHV-ZP-2023-002224** **Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen**

Besluitnummer: **EHV-DR2024-252758**

Datum : **20 januari 2025**

Op 17 juli 2024 is de 'Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen' vastgesteld. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan het vergroenen van de stad op een manier die bijdraagt aan de doelstellingen klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid en identiteit.

Een belangrijk onderdeel van de groenopgave is dat er per toegevoegde woning 8 m2 nieuw groen toegevoegd dient te worden. En voor elke niet-woning dient 10% van het BVO aan nieuw groen toegevoegd te worden.

Met deze beleidsregel wordt een helder toetsingskader beoogd voor klimaatrobuuste maatregelen ten aanzien van groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de realisatie van nieuw groen bij het toevoegen van woningen en niet-woningen nodig is.

Beoordeling plan

Binnen onderhavig plangebied is ingevolge het Groenbeleidsplan 2017 de strategie 'Stad, groen beeldbepalend' van toepassing. Het betreft gebieden met een bijzonder groen imago, vaak gelegen aan de periferie van de stad. Uitgangspunt voor deze gebieden is het behouden en ontwikkelen van het bijzondere groene karakter.

Onderdeel van het bouwplan is de realisatie van bijbehorende tuin met kwaliteit. Hiervoor is een tuinplan opgesteld, welke is toegevoegd als Bijlage 2 bij deze onderbouwing. Dit is ook verwerkt in de Rekentool klimaatopgave die is opgenomen in Bijlage 10. Dit voldoet ruim aan het Groenbeleidsplan 2017 en 'Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelinge' (8 m2 groen per wooneenheid).

3.4.2 Beleid Bomen

In de Verordening Bomen 2024 is de bescherming van bomen geregeld, doordat voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning nodig is. Daarbij wordt ook gezorgd voor de compensatie van te kappen bomen. De verordening bevat regels over hoe wordt omgegaan met overlast door bomen, de compensatieplicht bij kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de beoordeling (weigeringsgronden) van een kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in bomen.

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

- het vellen van een boom of houtopstand met een stamomtrek van minimaal 45 centimeter;
- het snoeien van meer dan 30% van het kroonvolume of wortelgestel van een boom of houtopstand;
- het verplanten van een boom of houtopstand met een stamomtrek van minimaal 45 centimeter;
- voor het eerst kandelabereren van een boom of houtopstand met een stamomtrek van minimaal 45 centimeter;
- het vellen van een boom of houtopstand, ongeacht de stamomtrek, die is aangelegd op grond van een herplant-, compensatie en/of instandhoudingsplicht;
- het voorhanden of in voorraad hebben dan wel het vervoeren van een gekapte boom of houtopstand, of delen ervan, met een plantenziekte voor zover deze plantenziekte zich kan verspreiden.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP-2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP-2024-252758

Datum : 20 januari 2025

Groene kaart

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

- Groenstructuur van de gemeente Eindhoven (groene wiggen, groene dooradering en hoofdgroenstructuur);
- Groenarme gebieden;
- Centrumgebied;
- bebouwingscontour houtkap als bedoeld in artikel 5.165b Besluit kwaliteit leefomgeving;
- gemeentelijke waardevolle bomen en monumentale bomen.

De informatie op de groene kaart is nodig om:

- Te duiden waar de waardevolle bomen staan;
- Te duiden waar de monumentale bomen staan;
- Inzicht te geven in de Bebouwingscontour houtkap;
- Inzicht te geven in de gebieden waar een compensatiefactor geldt in het geval financiële compensatie aan de orde is; het centrumgebied en de groenarme gebieden (zie Nadere regels compensatieplicht).

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

Compensatieplicht bomen

Door het kappen van bomen gaat groen verloren. Het weggefallen groen moet in beginsel worden gecompenseerd. Aan een omgevingsvergunning voor het kappen van een houtopstand (bomen) kunnen voorschriften worden verbonden. Onder andere kan een compensatieplicht worden opgelegd. In de Nadere regels Verordening bomen 2024 is bepaald wanneer een compensatieplicht ontstaat en hoe die wordt bepaald.

Nadere regels compensatieplicht

De verordening is uitgewerkt in Nadere regels compensatieplicht. Het college mag op basis van de Verordening bomen 2024 compensatie opleggen zoals uitgewerkt in de 'Nadere Regels compensatieplicht'.

Beoordeling plan

Op het huidige perceel staan naast kruidachtige beplanting ook nog een Himalayaceder (*Cedrus deodara*) en een Oostenrijkse eik (*Quercus x turneri* 'Pseudoturneri'). Laatstgenoemde boom is een cultivar die ontstaan is door de gewone zomereik en de steeneik te kruisen. Voor deze boom is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd (zie Bijlage 3 en Bijlage 4).

Om behoud van de boom te kunnen realiseren zijn samenhangende randvoorwaarden van toepassing. Om aan deze randvoorwaarden te kunnen voldoen dienen maatregelen getroffen te worden. Deze voorwaarden zijn als bijlage opgenomen in de BEA.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

3.5 Kabels en leidingen

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

3.6 Windhinder, privaatrechtelijke belemmering en bezonning

3.6.1 Windhinder

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

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

3.6.2 Privaatrechtelijke belemmeringen

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

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

3.6.3 Bezonning

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

- In de periode van 19 februari t/m 21 oktober moet minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer.
- In de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van zonlicht op het balkon is het volgende bepaald: In de periode van 21 maart t/m 21 september moet minimaal 2 uur zonlicht aanwezig kunnen zijn op enig punt op het balkon. Zonlicht op het balkon mag in de nieuwe situatie in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen dan in de bestaande situatie.

Toetsing

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is er door IDEN Architecten een bezoningsstudie uitgevoerd. Deze studie maakt als bijlage 5 onderdeel uit van deze onderbouwing. Op basis van deze studie kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-BP2024-252738

Datum : 20 januari 2025

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op milieu- en omgevingsaspecten. Omdat op deze locatie reeds een woning is toegestaan en deze aanvraag enkel voorziet in stedenbouwkundige wijzigingen ten opzichte van een eerder verleende vergunning, wordt alleen ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Dat betekent dat milieuaspecten zoals 'bedrijven- en milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid al eerder gemotiveerd zijn bij de vergunningverlening voor de realisatie (toevoegen) van één woning.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Wettelijk kader

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

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

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommstikstofdepositie en:

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

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

4.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Binnen het projectgebied is op deze locatie reeds een woning toegestaan en deze omgevingsvergunning voorziet enkel in stedenbouwkundige wijzigingen ten opzichte van een eerder verleende vergunning. Daarnaast is plangebied niet gelegen in een kwetsbaar gebied en of gebied met beschermde status. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het realiseren van een woning op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. Gezien deze feiten en gezien de aard en omvang van het planvoornemen, leidt het plan naar verwachting tot geen belangrijke nadelige milieugevolgen. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

4.2.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.2.2 Weg- en railverkeerslawaaï

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

Voor de locatie Parklaan 30 is in het verleden al een omgevingsvergunning afgegeven voor de realisatie van een woning (geluidsgevoelig object). Voor wat betreft de geluidbelasting op de gevels is die destijds beoordeeld aan de hand van het 'Akoestisch onderzoek toevoegen woning' van Jansen raadgevend ingenieurs bureau d.d. 21 maart 2015,

De resultaten van dit onderzoek zijn nog steeds actueel voor de nieuwe aanvraag, omdat:

- er nog steeds sprake is van een maximum snelheid van 30km/uur aan de Parklaan en de weg geen hoge intensiteit heeft en;
- de destijds gehanteerde geluidproductieplafonds van ca. 62dB (zie blz. 3 van het onderzoek) op de referentiepunten 53.706 en 53.708 nu verlaagd zijn naar 61.2dB. Daarnaast is de aangegeven streefwaarde voor 2020 nog aanzienlijk lager (53,8dB).

Conclusie

Het aspect weg- en railverkeerslawaaï levert géén belemmering op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie.

4.2.3 Industrielawaai

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

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: ~~E.214-Z-2009-009224~~

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

Het projectgebied ligt op hemelsbreed circa 7,8 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het projectgebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig projectgebied.

4.3 Natuur

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

4.3.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen beschermd natuurgebied, zoals Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4,3 kilometer en betreft het 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dichtstbijzijnd NNB of NNN-gebied is gelegen op 735 meter. Dit betreft de groene wal bij Kanaaldijk-Noord.

Uit de berekening met AERIUS Calculator in bijlage 7, blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van die berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase voor onderhavige ontwikkeling van slechts één woning ook uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de werkzaamheden (worst-case) volledig zijn berekend over één jaar, terwijl de duur van de werkzaamheden wordt geschat op 24 maanden. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: ~~4.3.12-Z-20019-000024~~

Besluitnummer: ~~EHV-DP2024-252758~~

Datum : 20 januari 2025

Om in beeld te brengen of het planvoornemen mogelijk verbodsbepalingen uit de Wnb veroorzaakt is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De quickscan heeft als doel de effecten op (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna te toetsen alvorens de werkzaamheden gestart kunnen worden. Om te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkelingen negatieve effecten hebben op beschermde soorten, is een veldbezoek uitgevoerd. Daarbij is beoordeeld of er mogelijk beschermde soorten in de invloedssfeer van het plangebied voorkomen en of de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Daarnaast is beoordeeld of er nader onderzoek nodig is om de aan- of afwezigheid van beschermde soorten uit te sluiten en of er een ontheffing nodig is voor de uitvoering van de werkzaamheden. Hierna volgen beknopt het advies en de vervolgstappen. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 6 bij dit plan. De belangrijkste conclusies staan hieronder aangegeven:

Het plangebied bestaat uit grasland en struweel. Het struweel is veelal opgebouwd uit inheemse (hulst, hazelaar, berk, gewone esdoorn, populier, hondsroos) en uitheemse soorten (laurier, laurierkers, sering, mahonie, sneeuwbes, alpenbes, Amerikaanse eik en acacia). Tevens zijn er twee bomen aangetroffen binnen het onderzoeksgebied, een atlasceder en een eik (*Quercus spec.*). De eik zal worden gehandhaafd en de atlasceder zal worden verwijderd.

Binnen een straal van 5 kilometer rondom het onderzoeksgebied zijn waarnemingen bekend van Wnb-andere soorten, kartuizer anjer, knolspirea en stijve wolfsmelk. De kartuizer anjer groeit op graslanden, bermen en rotsachtige plaatsen die zonnig, droog, matig voedselarm en vaak kalkhoudend zijn. Deze omstandigheden komen voor in het onderzoeksgebied, tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat deze soort niet voorkomt in het onderzoeksgebied. De knolspirea heeft als groeiplaats graslanden, bermen en bosranden, op zonnige, vrij droge, matig voedselarme tot matig voedselrijke, niet bemeste, neutrale en vaak kalkhoudende gronden. Deze omstandigheden komen echter niet voor binnen het onderzoeksgebied. Het is dan ook niet te verwachten dat de soort binnen het onderzoeksgebied voorkomt. De stijve wolfsmelk heeft als groeiplaats akkers, bosranden, heggen, kapvlakten, waterkanten, bermen en dijken op open vochtige, zonnige tot licht beschaduwde, matig voedselrijke, weinig tot niet bemeste, kalkrijke gronden. Echter komen deze omstandigheden niet voor binnen het onderzoeksgebied. Het is dan ook niet te verwachten dat deze soort binnen het onderzoeksgebied voorkomt.

Volgens de verspreidingsatlassen komen geen andere beschermde planten voor in de omgeving van het onderzoeksgebied de afgelopen 10 jaar. Door het huidige gebruik van het onderzoeksgebied ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat er beschermde en/of kwetsbare plantensoorten dan wel vegetaties aanwezig zijn binnen het onderzoeksgebied.

Vleermuizen

In de omgeving van het onderzoeksgebied zijn waarnemingen bekend van vleermuissoorten volgens NDFF-data. Dit betreffen de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis, bosvleermuis, gewone grootvleermuis, grijze grootvleermuis en meervleermuis.

De gewone dwergvleermuis, grijze grootvleermuis en meervleermuis zijn uitsluitend gebouw bewonende soorten. Binnen het onderzoeksgebied zijn geen geschikte gebouwen aanwezig welke als verblijfplaats gebruikt kunnen worden, waarmee overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb voor deze soorten uitgesloten zijn.

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

De overige soorten zijn uitsluitend of deels boom bewonend. Dit zijn de rosse vleermuis, wintermuis, gewone grootvleermuis, ruige dwergvleermuis en bosvleermuis. Tijdens het veldbezoek zijn er geen holtes waargenomen, waarmee overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb voor deze soorten uitgesloten zijn.

Tot slot kan het onderzoeksgebied een geschikt foerageergebied bieden voor de gewone dwergvleermuis, bosvleermuis en gewone grootvleermuis door de aanwezigheid van open terreinen en groenelementen. Het onderzoeksgebied is als foerageergebied naar verwachting echter geen essentieel onderdeel van het leefgebied van deze soorten, gezien er in de omgeving nog voldoende alternatieven voorhanden zijn met eenzelfde dan wel betere kwaliteit. Er zullen naar verwachting geen verbodsbepalingen worden overtreden uit de Wnb die betrekking hebben op het foerageergebied van de vleermuizen. Nader onderzoek of ontheffing is niet nodig.

Vogels

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

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

Bij het verwijderen van de atlasceder en het struweel binnen het onderzoeksgebied geldt dat dit alleen kan worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Buiten het broedseizoen kan overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb worden uitgesloten vanwege het ontbreken van jaarrond beschermde nesten.

Amfibieën

In de directe omgeving van het onderzoeksgebied zijn verschillende beschermde amfibiesoorten waargenomen, namelijk de habitatrichtlijnsoort kamsalamander, heikikker, knoflookpad, poelkikker, rugstreeppad, vroedmeesterpad en de nationaal beschermde soorten alpenwatersalamander, bastaardkikker en vinpootsalamander. Tijdens het veldbezoek is een bruine kikker aangetroffen binnen het onderzoeksgebied.

Voor de bastaardkikker en bruine kikker geldt echter o.b.v. artikel 2.52 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, dat het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen is toegestaan in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De zorgplicht is wel nog altijd van stand.

Binnen het onderzoeksgebied is geen geschikt voortplantingsbiotoop of overwinteringsbiotoop aanwezig. Door de afwezigheid van geschikt leefgebied binnen het onderzoeksgebied, kan

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

Reptielen

In de omgeving van het onderzoeksgebied zijn waarneming bekend van de beschermde habitatrichtlijnsoort muurhagedis en van de nationaal beschermde soort levendbarende hagedis. Vanwege de afwezigheid van geschikt leefgebied binnen het onderzoeksgebied, wordt overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb uitgesloten. Vanuit de huidige indeling en gebruik van het onderzoeksgebied worden andere beschermde amfibieën en reptielen binnen het onderzoeksgebied niet verwacht. Derhalve is aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag niet nodig.

Grondgebonden zoogdieren

Volgens de NDFF-data komen verschillende beschermde zoogdiersoorten voor in de omgeving van het onderzoeksgebied. Dit betreffen de habitatrichtlijnsoort bever en otter en de nationaal beschermde soorten bunzing, das, eekhoorn, egel, konijn, rosse woelmuis steenmarter, eikelmuis, haas, ondergrondse woelmuis, waterspitsmuis, wezel en wilde zwijn. Tijdens het veldbezoek is een rosse woelmuis aangetroffen binnen het onderzoeksgebied.

Het onderzoeksgebied biedt geen essentieel onderdeel voor beschermde grondgebonden zoogdieren, waarmee overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb uitgesloten is.

Vlinders en libellen

Volgens de NDFF-data komen verschillende beschermde vlindersoorten voor in de omgeving van het onderzoeksgebied. Dit betreft de habitatrichtlijnsoort gevleete witsnuitlibel, teunisbloempijlstaart en de nationaal beschermde soorten grote vos, iepenpage, bosbeekjuffer, grote weerschijnvlinder, kleine ijsvogelvlinder en beekrombout.

Doordat ook deze biotopen niet aanwezig zijn binnen het onderzoeksgebied, kan het voorkomen van deze soorten worden uitgesloten. Daarmee zijn overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wnb uitgesloten.

Met het huidig gebruik van het onderzoeksgebied en aanwezige biotoop, zijn er geen andere vlinder- en libelsoorten te verwachten. Het onderzoeksgebied biedt geen onderdeel van het leefgebied voor beschermde vlinders en libellen, waarmee overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb uitgesloten is.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Bodem

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

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: ~~E.41V-ZP2020-00224~~ Verkenning bodemonderzoek

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

Ten behoeve van dit projectvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten en conclusies.

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

De bodem bestaat tot 3,60 m -mv voornamelijk uit zeer fijn siltig zand. De bovengrond is bovendien matig tot sterk humeus. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de boorstaten in de bijlage 8.

Voor de lichte verontreinigingen met cadmium, kwik en lood in de zintuiglijk onverdachte bovengrond is, op basis van de verkregen gegevens van het onderzoek, geen eenduidige verklaring voorhanden. Bovengenoemde parameters overschrijden de lokale achtergrondwaarden. De gemeten gehalten geven geen aanleiding tot het verrichten van een vervolgonderzoek.

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

Grondwaterstroming

Vanwege de diepte van de kelder wordt de kelder gerealiseerd binnen een met CSM-wanden gesloten bouwput. Om die reden is er een onderzoek (zie Bijlage 9) uitgevoerd om de toekomstige obstructies in de ondergrond in relatie tot de natuurlijke grondwaterstroming te analyseren.

Op basis van het onderzoek wordt verwacht dat er enige mate van barrièrewerking kan optreden na de realisatie van de kelder en CSM wand (een toe- dan wel afname van de grondwaterstand van ca. 2 cm bovenstrooms en benedenstrooms). Deze over-/onderlast zijn beperkt en er worden derhalve geen nadelige gevolgen op aangrenzende percelen verwacht.

4.5 Duurzaamheid

4.5.1 Algemeen

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.

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: **CO₂reductie**
ENV-ZP-2023-002224

Besluitnummer: **ENV-DP2024-252758**

Datum : 20 januari 2025

CO₂reductie
Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO₂. Dat gaat sneller dan we gedacht hadden. De temperatuur op aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, heviger neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO₂ uitstoot drastisch dalen. Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: het klimaatakkoord van Parijs. Eindhoven onderschrijft dat akkoord door de in 2016 vastgestelde Klimaatverordening040. Hierin is vastgelegd dat de CO₂ emissie van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en 95% in 2050. Referentiepunt daarbij is de emissie in het jaar 1990. De gemeenteraad heeft in het Klimaatplan 2021-2025 de doelstellingen van de klimaatverordening uitgewerkt.

1A) Aardgasloze verwarming

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

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

1B) Duurzame mobiliteit

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

1C) warmte- en energiebesparing

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

1D) duurzame energie opwekking

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

zonne-energie zijn er kansen in Eindhoven.

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

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 service concepten

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

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

3) Natuur

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

3A) biodiversiteit

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

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DB2024-252758

Datum : 20 januari 2025

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. 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 Eindhoven

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DR2024-252758

Datum : 20 januari 2025

In het kader van klimaatadaptatie en energie staat hieronder puntsgewijs aangegeven welke maatregelen uitgevoerd worden:

Klimaatopgave:

- Behoud 500m² tuin
- 14m² groen dak.
- Behoud oude Italiaanse Eik,
- herplanting ceder na afloop bouwperiode en de
- aanplant van drie meerstammige Magnolia's. gunstig voor temperatuurhoogte in stad en wateropname.
- 27m³ waterberging met leegloop op het gemeentelijk riool

Energie:

- Grondwarmtepomp
- 16 Zonnepanelen
- Aardgasvrij

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-BP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Beleid

5.2.1 Rijksbeleid

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

5.2.1.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

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

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

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: ~~5.2.2-ZP-2023-00594~~

Besluitnummer: ~~EHV-DP2024-252758~~

Datum : 20 januari 2025

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

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

5.2.3 Beleid Waterschap

5.2.3.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

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

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie,

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

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

5.2.3.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

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

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

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

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

Indien een voorziening nodig is, dan bedraagt de maximale toegestane afvoer uit een voorziening 2 l/s/ha bij een neerslagsituatie van 60 mm. Groene (vegetatie)daken gelden hierbij niet als verhard oppervlak. Bij meer dan 10.000 m² toename nieuw verhard oppervlak of het afkoppelen van 10.000m² bestaand verhard oppervlak is altijd een voorziening noodzakelijk volgens de geldende beleidsregels van het waterschap.

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: ~~ENV-ZP2023-002224~~ 5.2.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Besluitnummer: ~~ENV-DR2023-352758~~

Datum: 20 januari 2025

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

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

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

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

5.2.4 Gemeentelijk beleid

5.2.4.1 Water Klimaatadaptatie Aanpak (2023-2026)

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

Speerpunt van het WKA is het inspelen op de klimaatverandering welke extreme regenbuien, langdurige droogteperiodes en hittestress met zich meebrengt. Hiervoor zijn uitgangspunten, richtlijnen en ontwerpnormen uit het klimaatplan 2016-2020 en de hierin benoemde beleidsregel 'Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen' nader uitgewerkt. Concreet betekent dit dat voor het aspect water bij nieuwe ontwikkelingen tot max. 75 mm berging gerealiseerd dient te worden over het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied. Daarbij kan de waterbergingseis gereduceerd of verhoogd worden naargelang de hoeveelheid groen of grijs binnen datzelfde plangebied. Dit om overlast van hittestress, verdroging en biodiversiteit te beperken. Om initiatiefnemers te ondersteunen heeft de gemeente een website ontwikkeld waar de benodigde waterberging kan worden berekend en voorbeelden zijn

ONTWERP-VERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

beschreven om invulling te geven aan de waterklimaatopgave.

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DR2024-252758

Datum : 20 januari 2025

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

5.3 Eindhovense klimaattoets

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

5.3.1 Klimaatadaptatiebeleid

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

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

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

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

5.3.2 Waterbergingsnorm

5.3.2.1 Minimale en maximale ontwerpnormen waterberging openbaar terrein

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP-2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP-2024-252738

Datum : 20 januari 2025

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

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

5.3.2.2 Ontwerpnorm waterberging privaat terrein

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

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

De ontwerpnormen ter voorkoming van wateroverlast betekenen voor particulieren, ontwikkelaars en de gemeente een opgave om klimaat adaptief te bouwen. Vanaf 1 januari 2020 geldt voor particulieren en ontwikkelaars een wateropgave om bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaat adaptief handelen. De datum van indiening van de omgevingsvergunning is leidend.

5.3.2.3 Stimulans klimaatadaptatiebeleid

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

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

ruimtelijke ontwikkelingen op privaat terrein.

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

5.3.3 Toelichting rekentool

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

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

5.3.3.1 Principewerking van de rekentool

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

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

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

De tool doorloopt hierbij vier stappen:

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

5.4 Beschrijving watersysteem projectgebied

5.4.1 Checklist watersysteem

Checklist Watersysteem	
Hoofdw atergang cq open water	Nee

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DB2024-052758

Datum : 20 januari 2025

zijkwatergang	Nee
Keurgetuigd binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingszone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee, zie ook paragraaf 4.4 bodem
Uitwerkingplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

5.4.2 Oppervlaktewater

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

5.4.3 Verharding

Het projectgebied is onverhard.

5.4.4 Bodemopbouw

De bodem bestaat tot 3,60 m -mv voornamelijk uit zeer fijn siltig zand. De bovengrond is bovendien matig tot sterk humeus.

Uit archief- en literatuurgegevens (grondwaterkaart TNO-DGV) blijkt dat alhier sprake is van een circa 30 meter dikke matig doorlatende deklaag, overwegend bestaande uit sterk slibhoudend matig fijn tot zeer fijn zand en leem. Het betreft dan overwegend afzettingen uit de Pleistocene Nuenen-Groep. Het onderliggende eerste watervoerend pakket is circa 60 meter dik en bestaat hoofdzakelijk uit (grindhoudend) matig grof tot grof zand.

Uit deze archief- en literatuurgegevens valt tevens af te leiden dat de regionale stroming van het freatisch grondwater een overwegend noordwestelijke richting heeft.

5.5 Toekomstige situatie van het watersysteem

5.5.1 Gevolgen voor/door de waterhuishouding

Bij de realisatie van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen het projectgebied toe. Op basis van de rekentool van de gemeente Eindhoven is de waterbergingsopgave berekend. De berekening is opgenomen in Bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

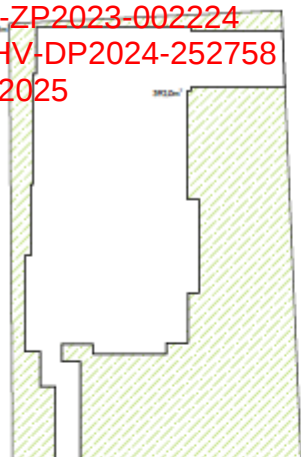
ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025



bestaand groen 499,7 m²



traditioneel dak 285,5 m²



bestrating 171,3 m²



groen dak 14,3 m²

Situatieschets oppervlakte bestaand en nieuw

Middels extra waterberging in ondergrondse voorzieningen (infiltratiekratten) met leegloop op het gemeentelijk riool en aanplant van nieuwe bomen wordt de waterbergingsopgave tot 0,0 m³ teruggebracht en wordt aan de opgave voldaan.

In Bijlage 11 is getoetst of de ondergrond geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Voor een voldoende infiltratiecapaciteit dienen de infiltratiekratten zo te worden gepositioneerd dat er een bergingsvolume van tenminste 30 m³.

Het is van belang dat er voldoende contactoppervlak is tussen de infiltratiekratten en de bodem, zodat het afgevangen hemelwater in veel verschillende richtingen kan wegstromen. Derhalve wordt aangeraden om meerdere rijen/blokken infiltratiekratten te gebruiken.

In paragraaf 4.4 is tevens ingegaan op de toekomstige obstructies in de ondergrond in relatie tot de natuurlijke grondwaterstroming.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: 5.5.2-ZW-2024-000124

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

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

5.5.3 Advies / overleg Waterschap

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

Hoofdstuk 6 Juridische planvorming

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-BP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg artikel 3.3.1 Bro

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

Samenspraak

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden geïnformeerd over het beoogde planvoornemen. Alle contactmomenten zijn door initiatiefnemer schriftelijk vastgelegd.

In februari 2022 heeft overleg plaatsgevonden met de meest nabije burens en zijn er bezonningsdiagrammen gepresenteerd hetgeen heeft geleid tot de 'verklaring geen bezwaar' die aan de vergunning is toegevoegd.

Vervolgens is er op 21 september 2022 een informatiebijeenkomst belegd met buurtgenoten ten kantore van aannemer van Rijswijk waarin onderstaande aspecten zijn besproken:

Recentelijke wijzigingen:

Een omwonende vraagt wat de laatste wijzigingen zijn. De architect bevestigt dat het hoofdhuis niet gewijzigd is t.o.v. de tekeningen welke de betreffende persoon bij zich heeft, enkel de kelder heeft wat aanpassingen gehad maar dit betreft enkel wijzigingen m.b.t. de indeling.

Wel is het dak vlak van het bijgebouw aangepast i.v.m. de ligging van PV- panelen, maar het

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

dakvlak is veel lager dan oorspronkelijk was aangegeven.

Zaaknummer: EHV-ZP2023-002224

Besluitnummer: EHV-DP2024-252758

Datum : 20 januari 2025

Geluidsoverlast:

Een omwonende geeft aan zich zorgen te maken over mogelijke geluidsoverlast tijdens de bouwfase maar vooral tijdens het pompen.

De aannemer geeft aan hier de nodige maatregelen tegen te willen nemen om dit zoveel als mogelijk te beperken. Een van de mogelijkheden is het toepassen van een elektrische pomp en door isolatie en omkasting van deze installatie.

Weekend rust:

De aannemer geeft aan indien het niet nodig is zal er zeker in het weekend niet gewerkt worden, zodat de rust in het weekend gerespecteerd kan worden. Mocht dit wel nodig zijn dan zal deze de buurt tijdig informeren. Uitgangspunt is geen werkzaamheden in het weekend.

0-Meting:

Voor de start van de bouw zal de firma van Rijswijk een 0-meting laten uitvoeren dit is een standaardprocedure welke altijd bij een bouw van dergelijke omvang rond de locatie uitgevoerd wordt alvorens te starten met de bouw.

Informatie buurt:

Afspraak dat de buurt tijdig geïnformeerd gaat worden zodra er meer duidelijkheid is m.b.t start bouwactiviteiten.

Groenvoorziening:

I.v.m. beschermd stadsgezicht moet de mooie grote boom welke op de erf scheiding staat van tuin en Pluvierlaan moet blijven staan alle andere bomen op het terrein zullen i.v.m. bouwactiviteiten geruimd gaan worden, maar dienen gecompenseerd te worden met nieuwe aanplant. In de Bomen Effect analyse van Renders is dit omschreven.

Flora en fauna:

Door bureau van Nierop is een Quikscan flora en fauna gemaakt Dit rapport omschrijft de gevolgen van de bouw m.b.t. de aanwezige flora en fauna in het gebied en hoe hier mee om gegaan moet worden.

Waterparagraaf:

De waterparagraaf maakt standaard deel uit van de vergunning en beschrijft op welke wijze in het plangebied met water en water gerelateerde aspecten wordt omgegaan. Het gaat onder andere om: Het reserveren van voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer). Aandacht voor de effecten op de waterkwaliteit (lozingen, uitlopende bouwmaterialen, e.d.).

In 2023 is er nog enkele keren contact geweest met enkele omwonenden die vooral geïnteresseerd waren in de planning van de bouw.