

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024



ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

Ruimtelijke onderbouwing



Eckartseweg Zuid 187 - 189



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477
Besluitnummer: EHV-DP2024-200349
Datum: 12 augustus 2024

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven
Zaaknummer EHV-ZP2023-003477
Besluitnummer EHV-DP2024-124648
Datum: 30 mei 2024

Colofon

Gemeente:	Eindhoven
Projectlocatie:	Eckartseweg Zuid 189, Eindhoven
Datum:	26-7-2023 / 9-10-2023 / 26-4-2024
Status:	Definitief
Opgesteld door:	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer:	22114.004 / DdB

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Plangebied	5
1.3. Voorgaande plannen	6
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1. Bestaande situatie	7
2.2. Beoogde situatie	7
3. Beleidskader	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	8
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	8
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.3. Gemeentelijk beleid	12
3.3.1. Omgevingsvisie	12
3.3.2. Interim structuurvisie 2009	13
3.4. Volkshuisvesting	15
3.4.1. Regionaal beleid	15
3.4.2. Lokaal beleid	16
3.4.3. Kamerverhuur en woningsplitsing	17
3.5. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	18
3.5.1. Archeologie	18
3.5.2. Cultuurhistorie en aardkunde	19
3.6. Verkeer en parkeren	20
3.7. Groen	22
3.7.1. Groenbeleidsplan	22
3.7.2. Groenplan	23
3.7.3. Beleid bomen	23
3.8. Kabels, leidingen en straalpaden	24
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	25
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
4.2. Bedrijven en milieuzonering	25
4.2.1. Plan specifiek	26
4.3. Geluid	26
4.3.1. Wegverkeer en overige geluidsbronnen	26
4.4. Luchtkwaliteit	26
4.4.1. Niet in betekenende mate	27
4.5. Externe veiligheid	27
4.5.1. Regelgeving	27
Toetsing aan beleid	28

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-3124648

Datum: 30 mei 2024

4.6. Duurzaamheid	29
4.6.1. Planbeschrijving	30
4.7. Bodemkwaliteit	31
4.8. Natuur	32
5. Waterparagraaf	33
5.1. Inleiding	33
5.2. Beleid	33
5.2.1. Rijksbeleid	33
5.2.2. Provinciaal beleid	33
5.2.3. Beleid waterschap	35
5.2.4. Gemeentelijk beleid	36
5.3. Eindhovense klimaattoets	37
5.3.1. Klimaatadaptiebeleid	37
5.3.2. Waterbergingsnorm	37
5.4. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	38
5.4.1. Checklist watersysteem	38
5.5. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	39
5.6. Afspraken waterschap	39
6. Planologische afweging	40
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1. Economische uitvoerbaarheid	41
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.2.1. Overleg artikel 3.1.1 Bro	41
7.2.2. Samenspraak	41
8. Bijlagen	42

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

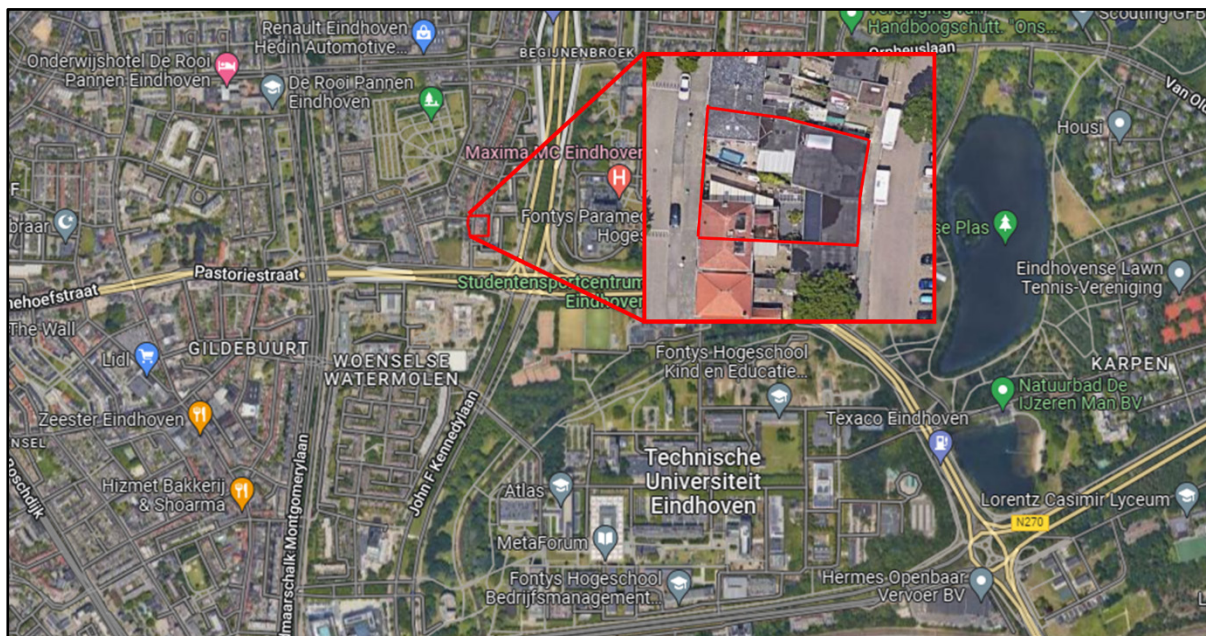
1.1. Aanleiding en doel

Op de projectlocatie, Eckartseweg Zuid 187-189 te Eindhoven, bevinden zich bedrijven met bedrijfswoningen. De aanvragers zijn voornemens om de bedrijfsmatige activiteiten te staken, en hebben hiertoe eerder een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, welk is afgewezen. Op 20 juni 2022 is een principeverzoek ingediend, waar op 19 juli 2022 een aanvulling op is verstrekt. Dit principeverzoek is afgewezen op basis van het behouden van de bedrijfsbestemming door de burens op Eckartseweg Zuid 187. Er is gesproken met deze bewoners, en zij staan positief tegen het gebruiken van de bedrijfsbestemming als woonfunctie. Op basis van deze aanvulling heeft de gemeente Eindhoven (d.d. 23-09-2022) aangegeven positief te staan tegenover een gebruik als woonbestemming voor beide percelen. Met deze ontwikkeling ontstaat er, bij het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, op de locatie een strijdigheid met het bestemmingsplan.

Het doel van voorliggend plan is om de bedrijfswoningen als reguliere woningen in gebruik te nemen, de bijgebouwen ten behoeve van de woningen te gebruiken en de onbebouwde gronden als tuin te gebruiken, onder de voorwaarden dat de overige gronden op beide percelen niet meer bedrijfsmatig worden gebruikt, met uitzondering van een beroep of bedrijf aan huis zoals dat in het bestemmingsplan bij woningen is toegestaan. Er vinden geen bouwkundige veranderingen plaats. Met het oog op de toekomst zal het gewijzigde gebruik positief zijn, een toekomstige bewoner zal niet een beroep uit hoeven te oefenen om op de locatie te kunnen wonen. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, dit biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom dient een zogenoemd 'project afwijkingsbesluit' genomen te worden. Dit besluit – ingevolge artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wabo – moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die voorziet in de motivering van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Eindhoven, stadsdeel Woensel, richting het centrum. De onderhavige locaties zijn gelegen tussen de Eckartseweg Zuid en de Hudsonlaan, met de huisnummers aan de Eckartseweg Zuid (zie Afbeelding 1), kadastrale aanduidingen WSL01-K2025 en WSL01-K2024. De locatie ligt in de buurt Oude-Toren en behoort tot de wijk Begijnenbroek in stadsdeel Woensel-Zuid. De gemiddelde leeftijd van de bewoners van deze wijk is relatief hoog. De directe omgeving bestaat vrijwel geheel uit burgerwoningen in de vorm van rijtjeswoningen, geschakelde woningen en gestapelde woningen.



Afbeelding 1: ligging plangebied

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-ZP2024-000349

Datum: 12 augustus 2024

1.3. Voorgaande plannen

Op de projectlocatie Eckartseweg Zuid 187-189 te Eindhoven bevinden zich bedrijven met bedrijfswooning. Deze locatie heeft de bestemming "bedrijf - 1" in het bestemmingsplan "Woensel buiten de ring I 2017". Dit bestemmingsplan is 2 oktober 2018 vastgesteld. Voor dit gebied gelden ook de paraplubestemmingsplannen "parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021", "waterberging" en "archeologie 2023". De bepalingen in deze plannen zijn van toepassing wanneer er bouwkundige wijzigingen plaatsvinden of werkzaamheden plaatsvinden met grondroering, wat in deze beoogde situatie niet het geval is.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-ZP2024-000349

Datum: 30 juni 2024



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring I 2017" ter hoogte van plangebied

Het beoogde gebruik past niet binnen het geldend ruimtelijk beleid, de bestemming biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Deze aanvraag heeft betrekking op het afwijkende gebruik van de bedrijfsbestemming ten behoeve van woondoeleinden op de percelen, bekend onder kadastrale aanduidingen WSL01-K2025 en WSL01-K2024, behorend bij de woningen aan respectievelijk de Eckartseweg Zuid 189 en 187. Het bedrijf aan de Eckartseweg Zuid 187A is ook onderdeel van perceel WSL01-K-2024.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit document dient ertoe het projectvoornemen juridisch-planologisch te onderbouwen volgens een goede ruimtelijke ordening.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskaders voor het opstellen van het projectafwijkingsbesluit. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en verantwoording van alle relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. In deze paragraaf is beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van de omgevingsvergunning voor de waterhuishouding. De planologische afweging is verantwoord in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP 2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

2.1. Bestaande situatie

De huidige planologische situatie op de projectlocatie maakt dat wonen alleen op de locatie niet is toegestaan, daar de percelen de bestemming 'Bedrijf – 1' hebben. Ter plaatse is sprake van woningen en bedrijfsgebouwen, waarbij de woningen op beide percelen een bebouwd vloeroppervlak hebben van ca. 85 m². De bedrijfsgebouwen van beide percelen hebben een vloeroppervlak van ca. 85 m² en ca. 135 m² voor respectievelijk nummer 189 en 187. In de omgeving van dit perceel bevinden zich voornamelijk percelen met de bestemming 'Wonen', en (op afstand) een detailhandel en een maatschappelijke bestemming. De bedrijfsvoering op de locatie is in de vorm van een auto reparatie bedrijf op nummer 189 en een autodealer op nummer 187. De wijk kenmerkt zich door het Rijksmonument de Oude Toren, en is vanaf de tweede helft van de vorige eeuw ontwikkeld, waarmee het een van de oudere wijken van Eindhoven is.

Opvallend is dat woon-werk locaties in de omgeving geregeld circa 250 m² of meer ruimte voor de bedrijfsactiviteiten hebben. Ook zijn deze locaties beter ontsloten dan onderhavige locatie, en zijn de parkeermogelijkheden ruimer. De locatie aan de Eckartseweg Zuid beschikt over minder dan 100 m² aan mogelijke bedrijfsgebouwen en is qua ontsluiting en parkeren minder goed bereikbaar. Deze locatie leent zich beter voor een bedrijf of beroep aan huis bij een woonbestemming dan een bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning.

2.2. Beoogde situatie

Het is de wens van de aanvragers om te blijven wonen op de locatie en de bedrijfsactiviteiten te staken. Ze geraken inmiddels op leeftijd en het voorzetten van het bedrijf is, gezien de leeftijd, niet meer realistisch. Wel willen ze, gezien de prettige woonomgeving en de binding met de hechte buurtgemeenschap, op de locatie blijven wonen. De burens op het naastgelegen perceel, welk eveneens de bestemming 'Bedrijf – 1' heeft, willen graag mee in dit initiatief. De beoogde situatie houdt in dat de gronden niet langer in gebruik zijn ten behoeve van de bedrijfsbestemming maar uitsluitend nog ten behoeve van woondoeleinden. Aanvrager is niet voornemens om de bestaande bedrijfsgebouwen te saneren. Zij willen deze gaan gebruiken als bijgebouw bij de woning en géén beroep aan huis meer uitvoeren. De gebouwen worden niet gesloopt. Gezien de wijziging enkel het gewijzigde gebruik van het perceel betreft wordt er geen verdere ruimtelijke inpassing ontworpen, in onderstaande afbeelding is een ruimtelijke weergave van de locatie te zien, ook terug te vinden in bijlage 5. De beoogde situatie omvat het gebruik van de locatie voor enkel wonen, waarbij er enkele bijgebouwen aanwezig zijn waarin een beroep aan huis plaats kan vinden.



Afbeelding 3: Situatieschets beoogde situatie

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP-2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

3.1. Rijksbeleid

Voor de ontwikkeling van woningen kan er sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. Voor een dergelijke ontwikkeling dient er getoetst te worden aan de ladder duurzame verstedelijking. In navolging van uitspraak ECLI:NL:RVS:2017:1724 van de Raad van State, wordt geconcludeerd dat een stedelijke ontwikkeling pas plaatsvindt wanneer er meer dan 11 woningen worden voorzien in een bestemmingsplan. In de beoogde ontwikkeling wordt er slechts voorzien in twee woningen. Derhalve hoeft er niet aan de ladder duurzame verstedelijking getoetst te worden.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'Werken aan de slimme netwerkstad'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.'

Brabant doet het goed. Om top kennis- en innovatieregio te blijven en deze positie te versterken is het nodig dat Brabant zich sterker inzet voor een toekomstbestendig woon-, leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem. Binnen het netwerk zullen de verschillen toenemen. In en rond de grote steden is er een relatief hoge dynamiek: de economie en de bevolking van de stedelijke regio's groeit. Andere delen van Brabant, met name de grensregio's, krijgen te maken met krimp. De verschillen vragen om maatwerk: enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang de laagdynamische gebieden die rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur bieden te koesteren.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-124648

Datum: 10 mei 2024

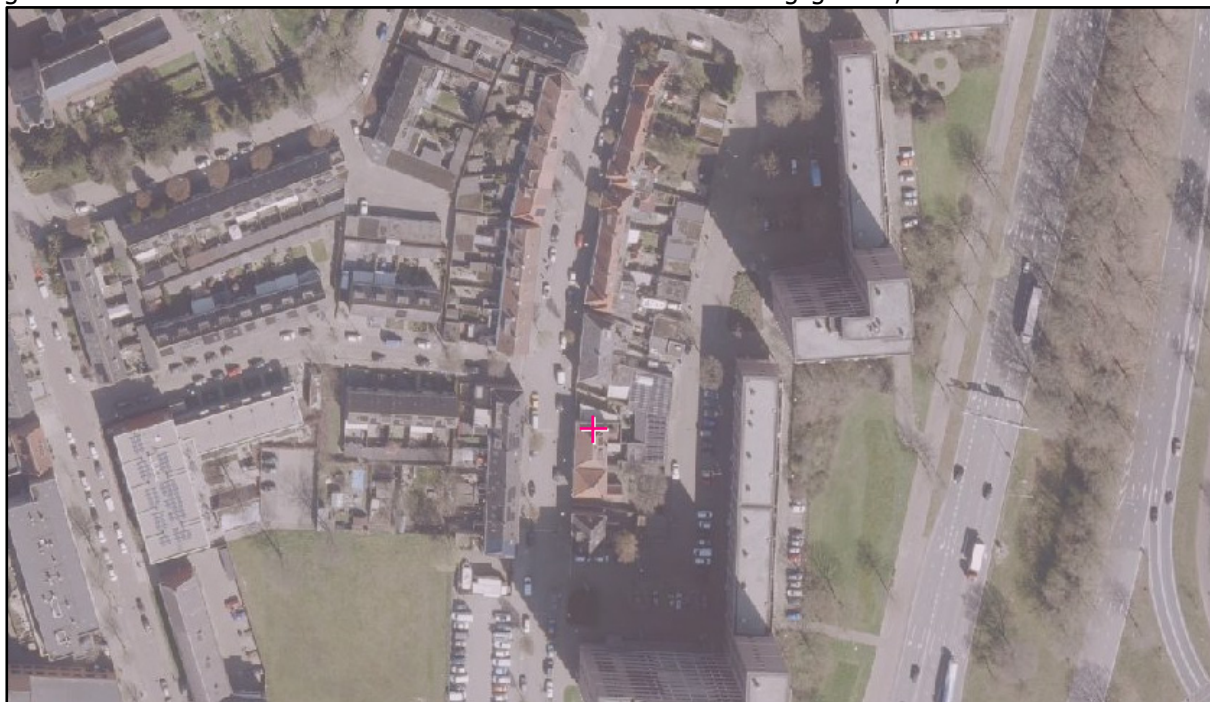
Om de doelen te bereiken wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er namelijk nog een forse woningbouwopgave, maar daarna loopt deze in omvang af. Dit betekent dat er de komende 10 jaar interessante kansen liggen om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

Zowel op nationaal niveau als op provinciaal niveau is er op dit moment sprake van een woningtekort. De bevolkings- en woningbehoefteprognose geeft daarbij richting aan de gewenste toename van de woningvoorraad tot 2040. Volgens de provinciale prognosecijfers wordt er in de gemeente Eindhoven een toename van 19.225 woningen gewenst geacht. In de beoogde ontwikkeling wordt het straatbeeld met betrekking tot bestemming gelijk getrokken, de bebouwing in de straat wordt enkel bestemd voor wonen. Met de beoogde ontwikkeling worden er effectief geen wooneenheden gerealiseerd, de huidige woningen worden toegankelijker voor de doorsneemers op de woningmarkt. De ontwikkeling is daarom wenselijk vanuit een concrete marktvraag.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Concentratiegebied', 'Stedelijk gebied' en 'Stalderingsgebied', zie



Afbeelding 4. Daar er geen activiteiten plaatsvinden met dieren, zijn de regels van 'Stalderingsgebied' niet van toepassing.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024



Afbeelding 4: Uitsnede kaart interim omgevingsverordening, hoofdstuk 3 en 5

Voor de ontwikkeling van onderhavige aanvraag zijn de voorwaarden in artikel 3.42 van toepassing, er wordt enkel getoetst aan artikel 3.42 en derhalve aan afdeling 5.4.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Toetsing aan de ladder is niet nodig, er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwvlak, waarbij er geen bouwkundige activiteiten plaatsvinden. Derhalve wordt er dus zorgvuldig gebruik gemaakt van ruimte.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In deze omgevingsvergunning wordt meerwaarde gecreëerd door het afwijkende gebruik van de bedrijfsbestemming voor woondoeleinden, waardoor de straat een duidelijkere woonfunctie krijgt en toekomstige bewoners geen bedrijf hoeven te exploiteren, enkel op locatie te hoeven wonen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen een stedelijk gebied moet passen binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in afdeling 5.4. Daarnaast dient onderbouwd te worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Met een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt bedoeld dat de omgevingskwaliteit wordt bevorderd, het zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden, wordt bevorderd, er optimale invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie wordt gegeven, er rekening gehouden wordt met klimaatverandering, er optimale invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en de ontwikkeling bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie.

Daar de ontwikkeling het afwijkende gebruik van twee percelen betreft, waarbij de bestemming bedrijf wordt gebruikt voor woondoeleinden, kan worden gesproken van het positief beïnvloeden van de omgevingskwaliteit. Doordat er op de locatie niet langer een bedrijf uitgeoefend kan worden zal er minder verkeer worden aangetrokken naar de locatie, wat de omgevingskwaliteit bevordert. In paragraaf 3.6 wordt hier nader op ingegaan. Zoals beschreven in paragraaf 2.1 van voorliggende toelichting, is de projectlocatie gesitueerd in een van de oudere wijken van de stad. De beoogde ontwikkeling waarborgt het stadsbeeld, waarbij er zich in de omgeving uitsluitend woonfuncties bevinden. Hiermee wordt zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd. Gezien het oppervlak van de percelen, is er beperkte ruimte om duurzame energie te produceren, met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten zal er wel minder energie verbruikt gaan worden. De komende jaren zal er een grote energietransitie plaatsvinden, waarbij woningen duurzamer worden. Het initiatief om hier op in te spelen ligt bij de particulier. Door het gewijzigde gebruik van de percelen komt er voor de aanvragers meer ruimte om de buitenruimte zodanig in te richten dat hittestress wordt verminderd en er rekening wordt gehouden met klimaatverandering door bijvoorbeeld het verwijderen van de verhardingen. In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich voldoende mobiliteitsvoorzieningen. Om deze te realiseren op de projectlocatie zelf zorgt niet voor een significante toevoeging aan het mobiliteitsnetwerk.

Afdeling 5.4 regionaal samenwerken

De afdeling Regionaal samenwerken bevat regels omtrent het omgevingsoverleg, welk tussen gemeenten, regio's en waterschappen plaatsvindt. Voor de regio zuidoost Brabant is er een omgevingsagenda vastgesteld door de gemeentes Eindhoven, Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre, de waterschappen de Dommel en Aa en Maas, de Provincie Noord-Brabant en Metropool Regio Eindhoven. In deze omgevingsagenda wordt het concept wonen niet expliciet benoemd als een los thema, wonen is echter doorvlochten in alle onderwerpen.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP-2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP-2024-24648

Datum 30 september 2024

Zo wordt wonen onder andere benoemd onder schaa sprong, waarin er wordt benadrukt dat het voorzieningenniveau en woningaanbod zich mee moet ontwikkelen met de veranderende bevolkingssamenstelling. Zoals benoemd in paragraaf 2.2 van voorliggende toelichting, is de voornaamste reden voor het willen afwijken van het huidige gebruik, dat de aanvragers ouder worden. Hierbij speelt mee dat bij beëindiging van het bedrijf zij anders niet meer in de regio willen wonen, omdat dit bedrijfswoningen zijn. In de omgevingsagenda wordt ook benoemd dat er rekening gehouden dient te worden met de bevolkingsprognose, hier is reeds een toelichting op gegeven in de laatste alinea van paragraaf 3.2.1 van voorliggende toelichting. De regio wordt voornamelijk getypeerd als hightechregio en voedselproducerende regio. De huidige bedrijfsvoering op de projectlocatie valt niet in een van beide categorieën, en is niet van essentieel belang in het waarborgen van een van deze pijlers. De beoogde ontwikkeling past hiermee in de omgevingsagenda van de regio zuidoost Brabant. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in afdeling 5.4, en hiermee voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 3.42.

Conclusie

Gelet op bovenstaande, is de ontwikkeling passend binnen de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie "omgevingsvisie Eindhoven" en de "Interim structuurvisie 2009". Voor het afwijkende gebruik van de bestemming van de locatie is er in het bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring I 2017" geen wijzigingsbevoegd opgenomen, derhalve is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het afwijkende gebruik van de locatie voor woondoeleinden met grote bijgebouwen.

3.3.1. Omgevingsvisie

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

De omgevingsvisie is een integraal verbindende visie voor de fysieke leefomgeving die focus aanbrengt bij het inrichten van onze stad en stimuleert om samen te werken aan de stedelijke opgaven. De omgevingsvisie is gebaseerd op bestaand beleid. Het hebben van een omgevingsvisie is onder de nieuwe Omgevingswet verplicht. Omdat een omgevingsvisie allesomvattend is, wilt de gemeente die lerende wijs ontwikkelen. Dat betekent concreet dat de gemeente, eerder dan wettelijk verplicht, met een omgevingsvisie is gekomen. Maar dan wel een 'light-variant', die één of twee jaar later aangevuld verfijnd wordt. Het document vervangt niet de bestaande beleidsdocumenten, maar is een aanvullend beleidsdocument. De interim structuurvisie blijft daarom nog steeds van kracht. Bij het opstellen van een omgevingsvisie 2.0 zal de interim structuurvisie wel worden ingetrokken.

In de omgevingsvisie zijn de volgende relevante onderwerpen opgenomen:

Brainportregio

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

Ambitie

Als centrumstad vervult Eindhoven een cruciale rol bij de versterking van Brainport Eindhoven als economische wereldspeler op het gebied van kennisintensieve maakindustrie en design. Om internationaal concurrerend te blijven, streeft Eindhoven samen met de regio naar een excellent woon-

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

en werkklimaat. Eindhoven zet daarom in op gezonde en duurzame verstedelijking met behoud van stedelijke en dorps kwaliteiten en met bijzondere aandacht voor sociale cohesie en inclusie. Eindhoven is in staat om zich snel aan te passen aan de steeds veranderende vraag naar geschikte en betaalbare ruimte om te wonen, werken, verblijven en recreëren. Deze ambitie vertaalt zich naar vier deelambities. Eindhoven als:

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

Van ambitie naar stedelijke opgaven

Als de ambities naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen wordt gelegd, zijn er een aantal stedelijke opgaven voor de stad. Brainport Eindhoven blijft groeien, mede door de sterke economische positie.

De ambities en groei vragen om ruimte voor nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. Ruimte die wordt geboden door te verdichten in het gebied binnen de Ring en door te verdichten nabij voorzieningen als HOV en winkelcentra. Met name binnen de Ring is voldoende ruimte om te verdichten, omdat er nog relatief weinig mensen wonen. Met de keuze voor verdichten binnen de Ring wordt er duurzaam omgegaan met de (groene) ruimte die de stad heeft. De kwaliteit van de groenstedelijke woonwijken, de landschapsparken en het buitengebied wordt hiermee behouden.

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

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

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

Samen werken aan de stedelijke opgaven

Bovenstaand zijn de opgaven waar de gemeente de komende jaren samen met haar partners aan gaat werken. De gemeente werkt zelf aan deze opgaven, maar stimuleert ook andere partijen in de stad om dit te doen. Samen met de stad en regio wordt bepaald wat kansrijke initiatieven en locaties zijn. Er wordt prioriteit geven aan initiatieven die bijdragen aan meerdere stedelijke opgaven tegelijkertijd en kwaliteit toevoegen aan de stad. Hiernaast wordt er ingezet op het beschermen en versterken van de stedelijke en groene hoofdstructuur van de stad. De gemeente organiseert het werken aan de stedelijke opgaven met thematische- en gebiedsprogramma's en stimuleert o.a. via regels en uitgangspunten, zoals opgenomen in de omgevingsvisie, dat ook andere initiatiefnemers bijdragen aan het realiseren van de opgaven.

Plangebied

De omgevingsvergunning richt zich op functieverandering binnen een bestaand woonmilieu buiten de Ring. Ook is in het plan een regeling opgenomen voor waterberging wanneer zich ontwikkelingen voordoen. Dit draagt bij aan een beter functionerend watersysteem. In de omgevingsvisie is ook aangegeven dat de gemeente ruimte biedt aan de buurteconomie, deeleconomie en andere initiatieven die bijdragen aan de levendigheid van wijken. Denk aan kleine bedrijfjes aan huis en ruimte voor creatief ondernemerschap. Wat betreft de groenvoorzieningen wordt invulling gegeven aan het in januari 2017 door de gemeenteraad vastgestelde groenbeleidsplan. (zie paragraaf 3.7 van voorliggende toelichting). Het plan is dus in lijn met de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

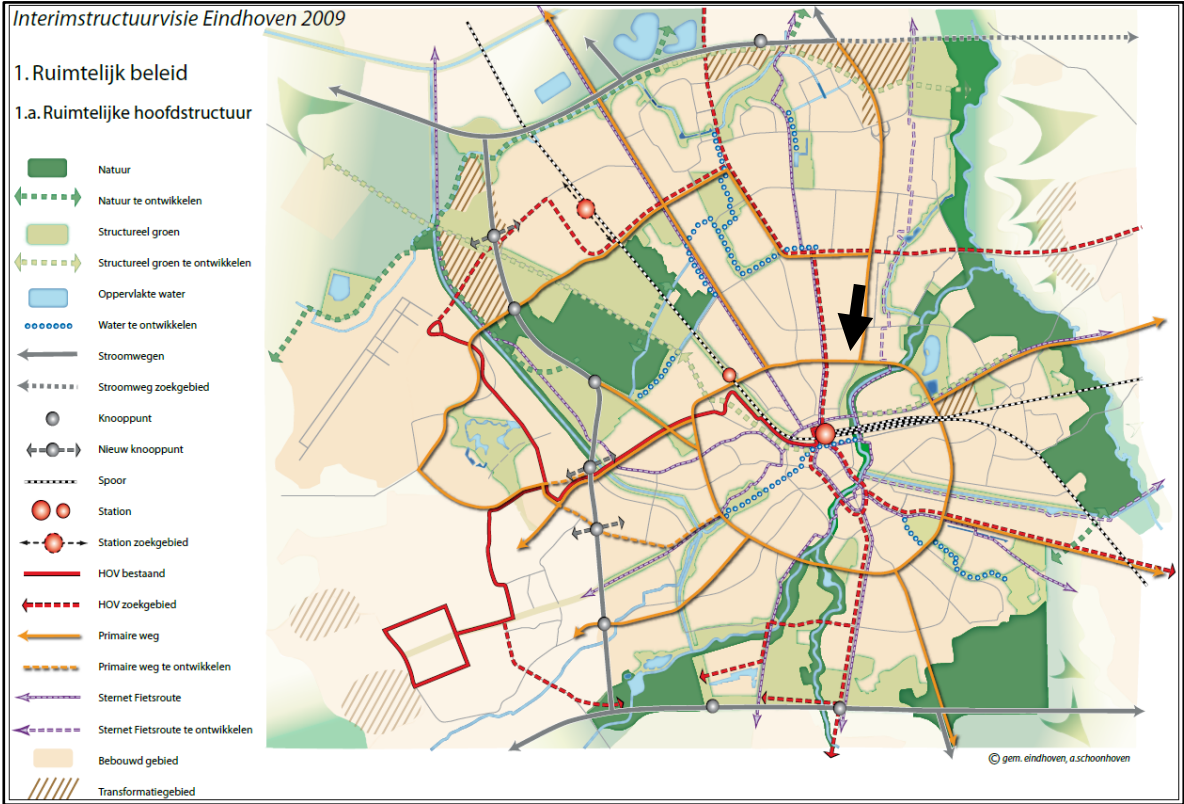
3.3.2. Interim structuurvisie 2009

In december 2009 is de Interim structuurvisie 2009 door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door

te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kerngemeente van Brainport Zuidoost Brabant stuurt Eindhoven aan op het bieden van ruimte aan een krachtige ontwikkeling van deze economische kernzone, een hoge kwaliteit van de leefomgeving en aandacht voor sociale betrokkenheid en ondernemend burgerschap tot op buurtniveau. Op deze wijze geeft de raad invulling aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit. De Kaart Ruimtelijk beleid 2009, onderdeel van de interim structuurvisie, is opgebouwd uit twee lagen, Ruimtelijke hoofdstructuur en Gebruik van de ruimte.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de ontwikkelingen ten opzichte van de ruimtelijke hoofdstructuur. De kaart geeft de ontwikkelingen aan binnen de hoofdstructuur. De onderdelen van de ruimtelijke hoofdstructuur vormen een raamwerk waarnaar het grondgebruik zich richt. De hoofdstructuur ligt grotendeels vast, in fysieke en/of beleidsmatige zin. Het gaat op hoofdlijnen om onderdelen als de hoofdwegenstructuur, spoorlijnen, waterlopen, het bebouwde gebied en de Groene Hoofdstructuur. De kaart geeft ook nieuwe, te ontwikkelen onderdelen van de hoofdstructuur aan, voortvloeiend uit vastgesteld beleid. Voor de evenwichtige doorontwikkeling van Eindhoven zijn deze essentieel. Het plangebied ligt niet in een op de kaart aangegeven transformatiegebied.



Afbeelding 5: Ruimtelijke hoofdstructuur Interimstructuurvisie Eindhoven, projectlocatie met pijl aangegeven

Gebruik van de Ruimte

In onderstaande afbeelding is de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie opgenomen. Het plangebied is globaal aangeduid met een zwarte pijl. Het plangebied is aangeduid als "wonen". De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor wonen.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

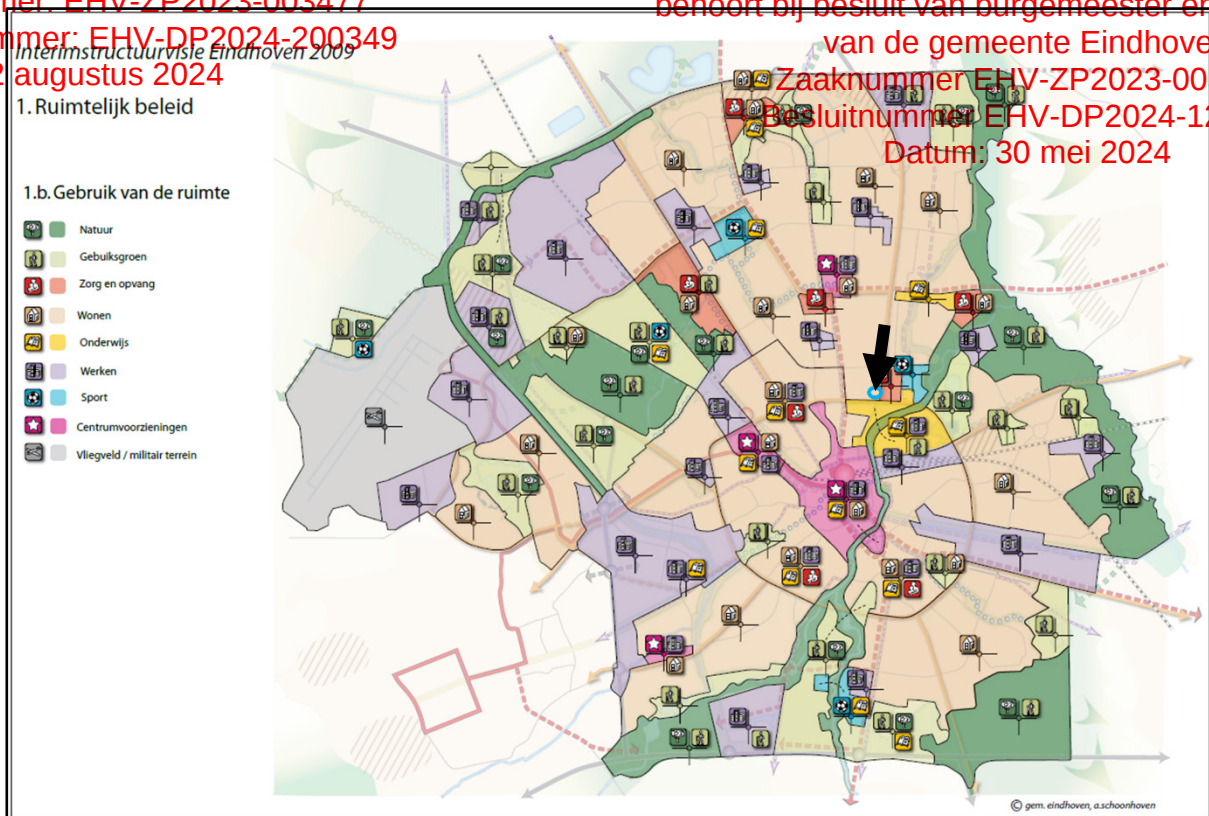
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024



Afbeelding 6: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven
Wonen

Deze gronden zijn voornamelijk bedoeld voor wonen, inclusief alle afgeleide wijk- en buurtgerichte functies op het gebied van (middelbaar-/ basis-)onderwijs, zorg, opvang, cultuur, religieuze voorzieningen, ontspanning en vrije tijd, groen (o.a. buurt- en wijkparken, sportfaciliteiten en -velden, buurtontmoetingsruimten), detailhandel en werken (woonwerkcombinaties en kleine bedrijven met milieucategorie 1, 2 en gedeeltelijk 3). Deze functies zijn noodzakelijk voor het functioneren van een gebied als woongebied. Zij vallen dus onder deze definitie en worden niet afzonderlijk in beeld gebracht, mede omdat hun ruimtebeslag relatief beperkt is. Door het beoogde afwijkende gebruik wordt het gebied getransformeerd naar een binnenstedelijk woonmilieu. Het plan is derhalve niet strijdig met de Interim structuurvisie.

3.4. Volkshuisvesting

In het onderhavige plangebied zijn geen concrete nieuwe ontwikkelingen voorzien. Daar de woonfunctie ter plaatse geen bedrijf meer bevat, enkel wonen, wordt de voorgenomen ontwikkeling onderstaand getoetst aan het volkshuisvestingsbeleid.

3.4.1. Regionaal beleid

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) staan samen aan de lat om een woon- en leefklimaat van hoge kwaliteit te realiseren en de veranderende kwalitatieve en kwantitatieve vraag zo goed mogelijk te bedienen. Dit is een voorwaarde voor een aantrekkelijke vestigingsplek voor nieuwe inwoners en om te kunnen blijven concurreren met andere (inter)nationale topregio's. Dit gaat niet alleen. Men heeft elkaar, maar vooral bewoners en partners, zoals corporaties, ontwikkelaars, beleggers, bouwondernemingen en makelaars, nodig. Die investeren mee in de kwaliteit van de regio en het woonklimaat. Als samenwerkende partners in een creatieve regio wordt daarbij gezocht naar mogelijkheden om innovaties in het bouwproces te realiseren.

Het Regionaal Ruimtelijk Overleg (gemeenten, provincie) heeft op 13 december 2017 het 'Afsprakenkader Wonen 2017' bekrachtigd dat door de afzonderlijke negen gemeenteraden is vastgesteld. Hierin zijn onder andere de volgende afspraken over woningbouwontwikkelingen opgenomen:

1. Ruim baan geven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP-2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP-2024-124648

Dichtingavond 2024

2. Alle overige initiatieven worden op elkaar afgestemd, waarbij het uitgangspunt is dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld, tenzij het regionaal portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt. Uitleglocaties liggen immers buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant.
3. In principe wordt de kwantitatieve provinciale prognoses 2017 als richtlijn gevolgd op het niveau van het Stedelijk Gebied. De indicatieve prognose voor Eindhoven is gemiddeld 1182 woningen per jaar voor de komende 10 jaar. Hierbij dient er zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt te worden van de ruimte die de Brabantse Agenda Wonen biedt. Door de woningbouwontwikkelingen goed te monitoren kan er worden ingegrepen op het moment dat dat nodig is en voorkomen worden dat goede plannen voor de korte termijn (2021) worden tegengehouden op basis van de programmering op langere termijn (2030). Hierdoor ontstaat meer ruimte om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.
4. Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft een bestuursopdracht voor de aanpak van negen majeure projecten gegeven. Deze opdracht wordt in 2018 concreet uitgewerkt en vervolgens jaarlijks gemonitord in SGE-verband en met de provincie. Het gaat hierbij vooral om een nadere positionering en profilering van de locatie in de regio, de daarop afgestemde programmering en de fasering in tijd. Voor Eindhoven zijn Blixembosch, Tongelrese Akkers en Bosrijk/Meerrijk aangewezen als majeure projecten.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het afwijkende gebruik van 2 bedrijfswoningen teneinde deze enkel als burgerwoningen te gebruiken, deze woningen hoeven hierdoor niet langer gebonden te zijn aan een bedrijf. In het geval van de huidige eigenaren houdt dit in dat zij na beëindiging van het bedrijf op de locatie kunnen blijven wonen. Dit voornemen past binnen de kwantitatieve prognose voor Eindhoven. Bovendien is de locatie gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarmee past het planvoornemen binnen de afspraken voor woningbouwontwikkelingen.

3.4.2. Lokaal beleid

Woonvisie

De Woonvisie is op 15 december 2015 vastgesteld. In de woonvisie gaat de gemeente in op haar ambities op het gebied van bouwen en wonen. Daarmee wordt de ontwikkelingsrichting duidelijk aan de stad, haar bewoners en alle partijen die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad.

Ambitieuze stad

Eindhoven groeit, en dat creëert een nieuwe vraag naar wonen. Eindhoven wil verder verstedelijken. Onder stedelijkheid wordt verstaan een gemengde en gevarieerde omgeving waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. En een stad die tegelijk ook groen en gemoedelijk blijft.

De gemeente staat voor de unieke kans om de stad als geheel, en het gebied binnen de Rondweg in het bijzonder, de komende jaren te laten groeien. Er wordt verwacht dat het inwonersaantal van Eindhoven de komende tien jaar fors zal toenemen; harder dan de prognoses nu voorspellen. De bijzondere bevolkingsopbouw van Eindhoven (een relatief jonge bevolking) draagt daaraan bij. Die groei moet ook op het vlak van wonen gefaciliteerd worden.

Tot 2030 is de gemeente van plan om minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen de Rondweg realiseren. Voor het gebied binnen de Rondweg staan met projecten als Strijp S, Stations-omgeving, NRE en Philips Lighting in deze periode al circa 5.000 nieuwe woningen in de planning. Daarnaast is de wens dat boven winkels wooneenheden worden gerealiseerd en kantoren worden omgebouwd tot woningen. Hierin is de markt aan zet.

Eindhoven formuleert in deze Woonvisie geen concreet woningbouwprogramma, gegoten in cijfers en categorieën. Dat zou niet passen bij de rol van een gemeente anno 2015. De gemeente wil ruimte geven aan de markt om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Zonder op voorhand aan te geven wat-waar-wanneer gebouwd moet worden. Dat wordt gedaan door gebruik te maken van een model voor de onderbouwing van de wenselijkheid van nieuwe initiatieven. Daarin wordt gevraagd van initiatiefnemers (projectontwikkelaars, corporaties, gemeentelijke grondexploitaties) om in te gaan op een aantal punten zoals bijvoorbeeld het marktsegment, het woonmilieu en de periode van oplevering.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

De gemeente wil dat Eindhoven een samenleving is, waarvan iedereen onderdeel is. De meeste inwoners kunnen zelfstandig hun plaats vinden in die samenleving, sommigen hebben een steuntje in de rug nodig. Er wordt gezord dat er voor hen een vangnet is.

Er is oog voor mensen in lastige situaties: asielzoekers, daklozen, mensen in psychische nood en ex-gedetineerden. Door de decentralisatie in de zorg moeten meer mensen met een beperking een plek in de wijk vinden. De vergrijzing zet de komende jaren stevig door. Veel ouderen, met of zonder zorgvraag, zullen langer thuis blijven wonen. Het is belangrijk dat er voor al deze mensen een plek blijft op de woningmarkt. Concentratie in bepaalde wijken is ongewenst.

De sociale woningvoorraad is onderdeel van de sociale basisinfrastructuur. In theorie is in Eindhoven de sociale woningvoorraad in balans met de doelgroep. Twee ontwikkelingen vragen echter om aandacht: de samenstelling van de sociale woningvoorraad en de positie van de 13.500 huishoudens met een middeninkomen. Met de inwerkingtreding van de woningwet 2015 moeten woningcorporaties hun woningen 'passend toewijzen'. Minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan huishoudens met een laag inkomen worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Het aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens groeit. Dit betekent een grote uitdaging. Niet alleen in woonwensen maar ook in betaalbaarheid, want alleen wonen is relatief duur. Er wordt ingezet op transformatie en ander gebruik. Bij de transformatie van grotere kantoren, zorg- en onderwijsgebouwen kunnen (collectief) particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten een oplossing bieden. Het gebruik van eengezinswoningen door bijvoorbeeld twee eenpersoons huishoudens, met name in het gebied buiten de Rondweg, behoort tot de mogelijkheden.

Innovatieve stad

De gemeente gaat partijen uitdagen om klantgeoriënteerd, sneller, goedkoper en duurzamer te produceren. En ook in de aanpak van de bestaande voorraad en in de transformatie van kantoren en zorggebouwen is er een grote behoefte aan vernieuwing en aan creatieve, betaalbare oplossingen.

Een andere ontwikkeling is het zogenaamde flexwonen. Tot voor kort kende de woningmarkt een vrij overzichtelijk aanbod: koop- of huurwoningen, zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, grondgebonden woningen of appartementen. Maar de vraagkant is de afgelopen jaren sterk veranderd. Er komen steeds meer groepen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte. Denk bijvoorbeeld aan studenten, expats, arbeidsmigranten, mensen die een echtscheiding achter de rug hebben, ex-gedetineerden en mensen die uit een opvangvoorziening komen. Deze mensen zijn op zoek naar goede tijdelijke huisvesting, met passende voorzieningen, die snel beschikbaar is en tegen een prijs die past bij hun budget. Dit flexwonen wordt een belangrijke nieuwe woonvorm in Eindhoven. Het biedt tevens kansen voor de transformatie van leegstaand vastgoed.

In de koopsector wil de gemeente dat inwoners zoveel mogelijk invloed hebben op hun eigen woning en woonomgeving, bijvoorbeeld door het stimuleren van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Zelf bouwen moet niet alleen bereikbaar zijn voor de huishoudens met een hoger inkomen. Ook in de huursector is er sinds de herziening van de Woningwet meer aandacht voor mede-eigendom en zelfbeheer, bijvoorbeeld via het model van wooncoöperaties. Wooncoöperaties zijn een soort tussenvorm van huur en koop. Samen met de corporaties is de gemeente van plan om de vraag naar deze eigendoms- en beheervorm en de mogelijkheden in Eindhoven onderzoeken.

3.4.3. Kamerverhuur en woningsplitsing

Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan 'parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing 2021' vastgesteld. Tot het moment van inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan, werd via de huisvestingsverordening voorkomen dat woningen zonder vergunning werden gesplitst, omgezet, onttrokken en samengevoegd. Hoewel kamerverhuur en woningsplitsing verschillend zijn en andere toetsingskaders kennen, hebben beiden wel een zelfde soort

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP 2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

3.5. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van het beoogde afwijkende gebruik moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische en cultuurhistorische waarden.

3.5.1. Archeologie

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

De gemeente Eindhoven heeft een eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het 'Beleidsplan archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012', dat de raad in september 2008 heeft vastgesteld. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise. De gemeente kent archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Het gemeentelijk bodemarchief herbergt tevens fundamentele gegevens over de geschiedenis van stad en platteland gedurende en na de middeleeuwen. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat archivalische bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

De archeologische gebieden binnen de gemeente Eindhoven staan aangegeven op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, onderdeel van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Het beleid is om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de ondergrond en daarbij uit te gaan van de gemeentelijke archeologische waardenkaart (Afbeelding 7).

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders.

Zaaknummer: FHV-7P2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP-2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024



behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

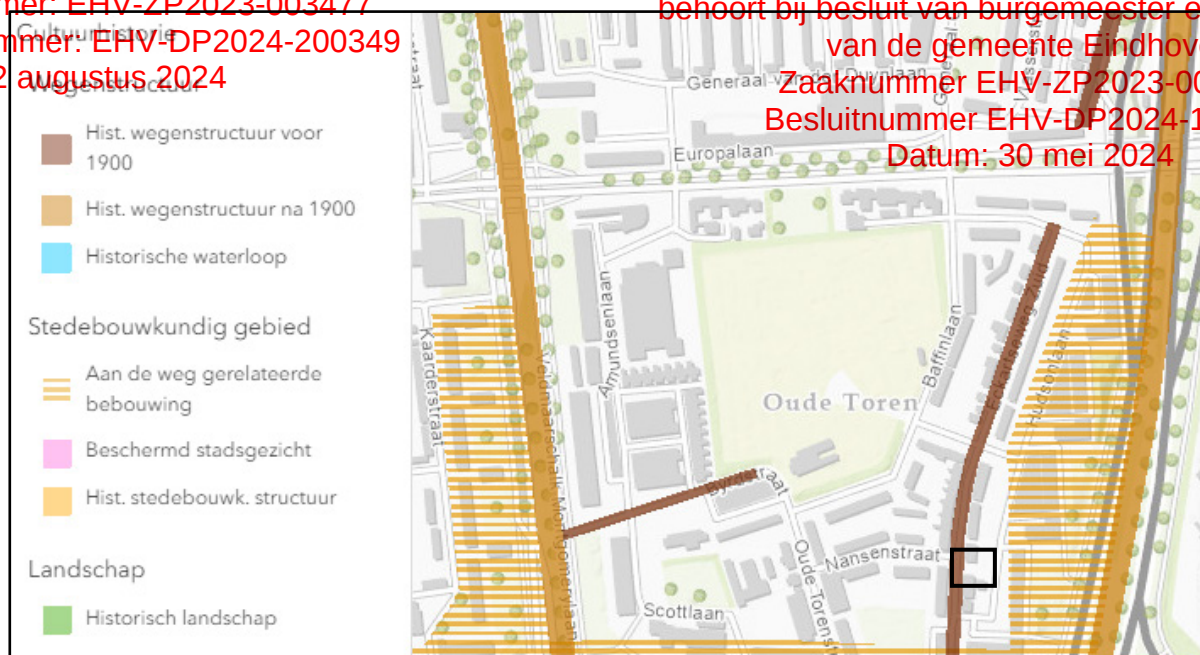
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024



Abbeelding 8: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart omgeving plangebied, plangebied zwart omkaderd

De omgeving van Eindhoven werd - vóór de eerste stadsuitbreidingen en de annexatie van de randgemeenten Woensel, Gestel, Stratum, Strijp en Tongelre in 1920 - gekenmerkt door een radiale wegenstructuur die nog altijd goed herkenbaar is. Het waren wegen die de stad met de dorpen en met de regio verbonden. De oudste wegen volgden het natuurlijk beloop van de zandruggen tussen de beekdalen. De Woenselsestraat vormt een restant van het oude Woenselse dorpslint, dat thans gefragmenteerd gelegen is over de stadsdelen Woensel-Noord en Woensel-Zuid. Dit lint was de doorgaande weg tussen Eindhoven/Woensel en Son. De Eckartseweg Zuid en Noord vormden de verbinding door het broek tussen Eindhoven/Fellenoord en Eckart/Nuenen. Ook de Generaal Dibbetslaan (voorheen Bleekersweg, verbinding tussen Woenselsestraat en Eckart) en de Byrdstraat (verbinding Woenselse dorpslint en Oude Toren) behoren tot de infrastructuur die in het begin van de 19e eeuw al aanwezig was. Met de komst van de Sint Petruskerk in 1874 werd een nieuwe dorpskern gecreëerd met de Kloosterdreef als belangrijke verkeersroute.

Al voor de oorlog werd in fragmenten een start gemaakt met de aanleg van de ring. Deze werd in het uitbreidingsplan van Cuypers en Kookken uit 1918 ontworpen als verbinding tussen de stadsdelen en in gewijzigde vorm voltooid in 1957. De Pastoriestraat maakt onderdeel uit van de naoorlogse aanleg van de ring. Vanaf eind jaren '50 kwamen in Woensel grootschalige stadsuitbreidingen tot stand. Deze stadsuitbreidingen gingen gepaard met de aanleg van ruim opgezette boulevards met veel groen. De Veldmaarschalk Montgomerylaan is de as van het uitbreidingsplan Woensel uit 1957 en was oorspronkelijk als doorgaande weg geprojecteerd. De J.F. Kennedylaan, uitgevoerd in de periode 1960-1970 als parkway met viaducten, werd de nieuwe uitvalsweg richting Son en Nijmegen.

Onderhavig plangebied bevindt zich aan de cultuurhistorisch waardevolle wegenstructuur voor 1900. Het afwijkende gebruik van de percelen voor woondoeleinden maakt dat het straatbeeld in deze wegenstructuur gewaarborgd wordt, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan deze waardevolle wegenstructuur.

3.6. 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.

Autoverkeer

De wegencategorisering is in Eindhoven op Weg geactualiseerd. Er is een nieuwe tussencategorie opgenomen ten opzichte van de vorige wegencategorisering: de zogenaamde 'wijk- en buurtontsluitingsweg'.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DB2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DB2024-124648

Datum: 10 mei 2024

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Onze Lieve Vrouwestraat aan de zuidkant van de Eckartseweg Zuid en via de Vroenhof en Baffinlaan naar de Europalaan, deze wegen zijn onderdeel van De Ring en daarmee een primaire gebiedsontsluitingsweg. Gelet op de capaciteit van de Eckartseweg Zuid is het plangebied goed ontsloten. Uitgaande van 7,2 verkeersbewegingen per woning per dag (ingevolge normering CROW), heeft deze locatie een verkeersintensiteit van circa 54256 motorvoertuigbewegingen per jaar. Er is geen sprake van een toename van dit aantal verkeersbewegingen.

Fietsverkeer

De gemeente Eindhoven wil het gebruik van de fiets stimuleren. In de mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg' is een fietsnetwerk opgenomen dat bestaat uit drie soorten fietsroutes. In volgorde van belangrijkheid; snelfietsroutes, primaire fietsroutes en secundaire fietsroutes.

Het plangebied is ook goed ontsloten voor fietsverkeer. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een fietsroute langs de John F Kennedylaan naar het centrumgebied van Eindhoven en het Centraal Station. Op enige afstand ten westen van het plangebied ligt ook de fietsroute langs de Veldmaarschalk Montgomerylaan, waarmee men snel in verschillende locaties in Eindhoven en omstreken kan zijn. Beide ontsluitingen liggen binnen een fietsafstand van minder dan 500 m van de projectlocatie.

Openbaar vervoer

'Eindhoven op Weg' gaat uit van twee netwerken voor het openbaar vervoer: een Hoogwaardig Openbaar Vervoer netwerk (HOV-netwerk) en een netwerk van ontsluitende buslijnen.

De dichtstbijzijnde bushaltes zijn gelegen op circa 450 meter afstand van de projectlocatie, aan de John F Kennedylaan, ter hoogte van de Fontys Hogescholen. De buslijnen die deze halte aandoen geven iedere 10-15 minuten een rechtstreekse verbinding met het Centraal Station Eindhoven. De reistijd bedraagt 6 minuten. Verder zijn op fietsafstand HOV-haltes bereikbaar vanwaar bedrijventerrein ASML, de Hightech-Campus en ASML Veldhoven worden ontsloten. Hiermee is het plangebied ook goed ontsloten op het openbaar vervoer.

Auto en fiets parkeren

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. De gemeente moet dan ook de schaarse ruimte efficiënt gebruiken. Daarom worden bij een bouwplan eisen aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen gesteld. Uitgangspunt daarbij is dat deze op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij besluit van 17 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld.

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

Voor onderhavige locatie is de parkeertool ingevuld om te bepalen aan hoeveel parkeerplaatsen en fiets parkeerplaatsen er behoefte is. Als uitgangspunten voor de berekening zijn de woningen aangemerkt als een 'grondgebonden woning midden (60 tot 120 m² bvo)'. Voor de huidige situatie wordt bij de twee woningen de bedrijfsruimte van 220 m² in totaal aangemerkt als arbeidsintensief/bezoeker extensief. Aanvragers wensen om enkel nog ter plaatse te wonen en geen bedrijfsmatige activiteiten meer uit te voeren, in de nieuwe situatie is er geen functie 'werken' meegenomen derhalve. Indien er in de toekomst een bedrijf aan huis op de locatie wordt geëxploiteerd dient bij dat initiatief worden voorzien in extra parkeerplaatsen.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024



Afbeelding 9: oplossing parkeermogelijkheden binnen kavel

De rekentool geeft op basis van voorstaande invoer aan dat er sprake is van een behoefte van 3 parkeerplaatsen en 9 stallingen voor fietsen voor de gehele locatie. Dit zijn 1 of 2 parkeerplaatsen per woning en 4 of 5 fietsparkeerplaatsen per woning. Wat betreft parkeren wordt er in de Nota Parkeernormen geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen, dus verandert er in de parkeersituatie niks in negatieve zin. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig zou zijn voor het bedrijfsmatige gebruik valt weg en blijft voor de woningen gelijk. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de parkeerbehoefte voor auto's af met 5. De berekening is als bijlage bijgevoegd. Op nummer 189 is meer ruimte voor het hebben van meerdere parkeerplaatsen, er is sprake van een dubbele inrit met poorten. De inrit aan de zijde van de woning komt te vervallen waardoor er in de openbare ruimte van de straat ruimte ontstaat voor de gemeente om de straat een andere inrichting te geven. Op Afbeelding 9 is aangegeven dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn voor de 3 auto's. In de openbare ruimte, aan de Eckartseweg Zuid en Hudsonlaan is ook ruimte voor bezoekers om te parkeren. De fietsen kunnen in de garage en onder de carports worden gestald op eigen terrein. Gezien het in de beoogde situatie enkel om een woonfunctie gaat is een nadere uitwerking van hoe de fietsen gestald worden niet relevant in het kader van de omgevingsvergunning. Wanneer er nader naar het plan wordt gekeken gaat het om twee woningen met een individuele behoefte van 4 of 5 fietsparkeerplaatsen per woning, dit valt in de uitzondering van het toepassingskader.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

3.7. Groen

3.7.1. Groenbeleidsplan

Begin 2017 is een actualisatie van het 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

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-124648

Devormd.30mbasis2024

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

Het Groenbeleidsplan heeft in principe betrekking op al het groen van Eindhoven, dus niet alleen het groen in eigendom van de gemeente. Omdat niet al 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.

3.7.2. Groenplan

Onderhavig plangebied is in het Groenbeleidsplan 2017 aangeduid als 'Stad, rood beeldbepalend'. In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen. Binnen de aangeduide groenarme buurten wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal. In de huidige situatie zijn de erven van de percelen overwegend bestraat, met het eindigen van de bedrijfsvoering komt er voor de aanvragers de mogelijkheid om hier verandering in aan te brengen, in positieve zin.

De beleidsregel Groencompensatie is verder niet van toepassing. Uit de beleidsregel volgt dat deze van toepassing is op aanvragen voor (ruimtelijke) ontwikkelingen die kunnen leiden tot aantasting van groen. Bij aantasting en verlies van groen is compensatie vereist, de Beleidsregel geeft hiervoor de richtlijnen. De Beleidsregel is verder van toepassing bij aanvragen voor beheer van gemeentelijk groen door derden en bij aanvragen tot verkoop van gemeentegrond. De toepassingsgronden zijn niet van toepassing op de onderhavige aanvraag, de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van groen. Dit neemt echter niet weg dat het wenselijk is in verband met het verminderen van hittestress meer groen op het erf aan te leggen.

3.7.3. Beleid bomen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen is vastgelegd in de Verordening Bomen 2021. Deze is op 6 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en de verordening met bijbehorende regels is op 23 april 2021 in werking getreden. De Verordening en (uitwerking daarvan in) nadere regels voor compensatie is van toepassing op bomen die niet vallen onder de regelgeving van de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming is van toepassing op:

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

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

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-BP 2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-BP2024-124648

Datum: 30 juni 2024

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

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

Groene kaart

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

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

De informatie op de groene kaart is nodig om :

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

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

Compensatieplicht bomen

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

Nadere regels voor compensatie

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

Conclusie

Op de locatie vinden er in het kader van de beoogde activiteiten geen activiteiten met groen plaats. De erven van de aanvragers dienen door henzelf aangepast te worden.

3.8. Kabels, leidingen en straalpaden

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. Voor onderhavige ontwikkeling vinden er geen bouwwerkzaamheden plaats, derhalve zijn er ook geen mogelijke verstoringen. Bij toekomstige bodemingrepen kan een KLIC-melding gedaan worden.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

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

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Gezien er geen bouwkundige wijzigingen plaatsvinden en de beoogde situatie enkel een afwijkend gebruik betreft, zullen er geen significante negatieve effecten plaatsvinden op Natura2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

Het afwijkende gebruik van de bedrijfsbestemming voor woondoeleinden, waarbij er geen bouwkundige wijzigingen plaatsvinden, komt in de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. niet voor. Er geldt voor het initiatief derhalve geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DR2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DR2024-124648

Datum: 30 mei 2024

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de directe omgeving bevinden zich naast woningen andere functies zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke functies en bedrijven. Daarnaast, doordat de locatie naast de John F. Kennedylaan en Onze Lieve Vrouwestraat ligt, is er tevens sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

4.2.1. Plan specifiek

In onderhavige omgevingsvergunning wordt het afwijkende gebruik van de bedrijfsbestemming goor woondoeleinden vastgelegd, hierdoor verbetert het leefklimaat van de bewoners in de directe omgeving. Andere bedrijven bevinden zich op een dusdanige afstand van het perceel, dat zij verder dan de minimale milieuaafstand van de woning gelegen zijn. Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.3. Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximumhoogte, mag worden afgeweken. De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen.

4.3.1. Wegverkeer en overige geluidsbronnen

Op de projectlocatie bevinden zich momenteel twee woningen bij de bedrijven, welk dienen te voldoen aan de geluidsnorm. De geluidsdruk van de randwegen (Onze lieve Vrouwestraat en John F Kennedylaan), zal niet anders zijn dan in de huidige situatie.

De Spoorlijn Eindhoven – Boxtel is weergegeven op de geluidplafondkaart. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in het artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Het geluidplafond bedraagt 73 dB. Dit vertaalt zich naar een zone van 900 meter breed aan weerszijden van de spoorweg. De projectlocatie is niet gelegen binnen de zone van deze spoorweg. Het aspect railverkeerslawaai is niet aan de orde op onderhavig plan.

Het plangebied 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 op onderhavig plan.

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 6 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 plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.

Conclusie

Daar de beoogde ontwikkeling het afwijkende gebruik van de bedrijfsbestemming voor woondoeleinden betreft, met daarbij behorende geluidsnormen, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde invulling van het plangebied.

4.4. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit gebeurt zodanig dat voldaan

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DB2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DB2024-124648

Datum: 30 mei 2024

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

4.4.1. Niet in betekenende mate

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

- woningbouwlocaties die niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties die niet meer dan 3.000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties die niet meer dan 100.000 m² bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties die niet meer dan 200.000 m² bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het initiatief betreft het afwijkende gebruik van twee bestaande woningen. Voor de volledigheid wordt er uitgegaan dat de ontwikkeling het toevoegen van 2 woningen betreft. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien met het initiatief slechts twee woningen mogelijk worden gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.5. Externe veiligheid

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

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

4.5.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; april 2015)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10⁻⁶ per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10⁻⁸ per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

In navolging van de risicokaart, zoals weergegeven in afbeelding 10, zijn er de volgende risicovolle inrichtingen in of nabij het gebied gelegen, het vervoer van gevaarlijke stoffen in het gebied die plaatsvinden en zijn er risicovolle buisleidingen gelegen.

- Er is geen Bevi-inrichting binnen noch een inrichting nabij het plangebied die invloed heeft;
- Nabij of binnen het plangebied liggen geen buisleidingen die invloed hebben op het plan;
- Nabij het plangebied zijn gemeentelijke wegen die invloed hebben op het plan;
- Nabij het plangebied zijn geen snelwegen gelegen die invloed hebben op het plan;
- Nabij het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen die invloed hebben op het plan.

Gemeentelijke wegen

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de J.F. Kennedylaan. In 2010 is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van bulktransport over gemeentelijke wegen binnen Eindhoven ("Transport Gevaarlijke stoffen door de Gemeente Eindhoven: SRE Milieudienst, 25 oktober 2010, Rapportnr. 491815-491816). Hieruit blijkt dat er voor de gemeentelijke wegen geen plaatsgebonden risicocontouren (10⁻⁶/jaar) worden berekend. Verder ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Begin 2008 zijn met de Veiligheidsregio afspraken gemaakt dat in bepaalde gevallen niet om advies gevraagd hoeft te worden, maar dat kan worden volstaan met een standaard advies. Het betreft ontwikkelingen langs lokale wegen met kleine omvang (< 50 woningen). Het plan maakt geen ontwikkeling mogelijk. Onderhavig initiatief voldoet dan ook aan de gestelde criteria.

Toetsing aan beleid

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

ONTWERPVERGUNNING

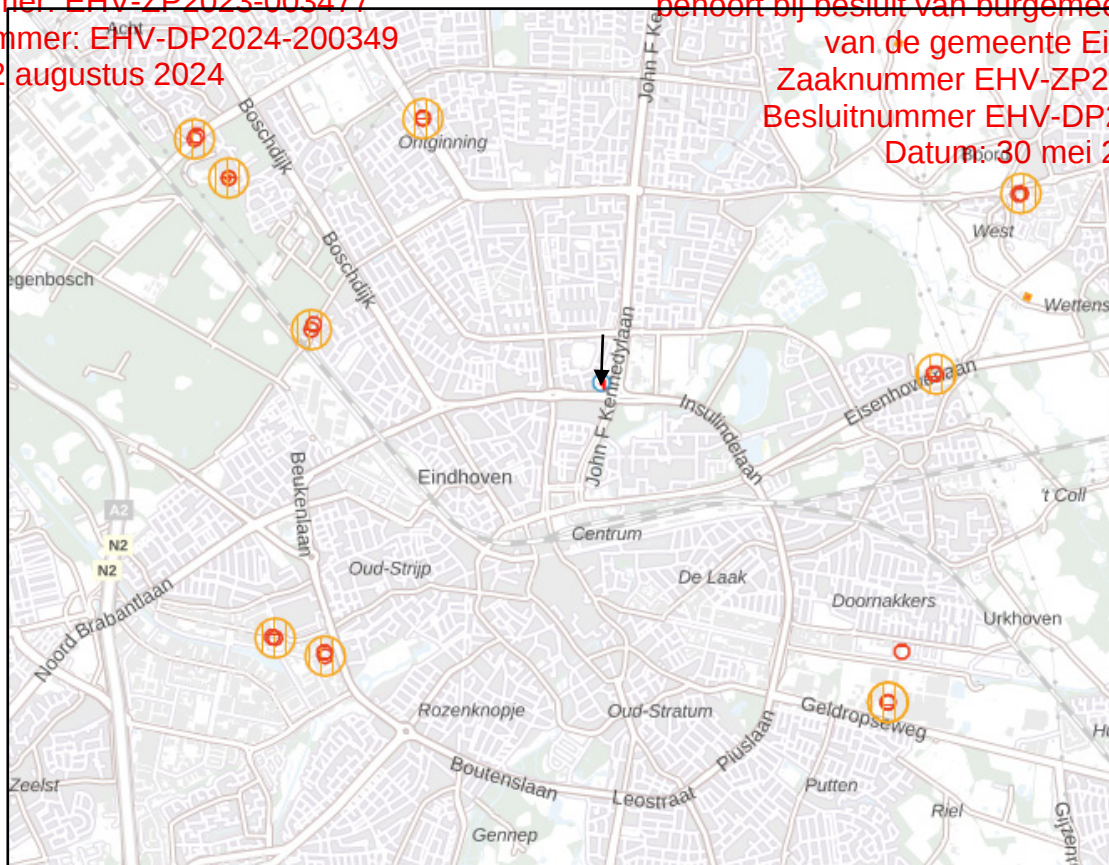
VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024



Afbeelding 10: risicokaart, plangebied aangegeven met pijl

Met de visie Externe veiligheid 'Risico's op de maat genomen' wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoorde, veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de Brainportontwikkelingen en het Programma Brabant veiliger. In de visie wordt aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en onder welke veiligheidsverhogende condities dat mogelijk is. Tevens wordt aangegeven op welke locaties in de stad geïnvesteerd dient te worden in een beter niveau van beheersbaarheid. Tot slot wordt beschreven waar de veiligheid in de bestaande woonomgeving door het 'aanpakken' van bestaande knelpunten kan worden verbeterd.

Conclusie

De aanvraag levert geen belemmeringen op voor het aspect externe veiligheid.

4.6. Duurzaamheid

De ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het raadsprogramma Duurzaamheid. Een duurzame stad is een stad die rekening houdt met de behoeften van de huidige generatie zonder die van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Belangrijke thema's daarbij zijn:

- Eindhoven Energieneutraal
Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken. Eindhoven heeft in 2008 de ambitie vastgelegd om 'energieneutraal' te worden in de toekomst (2035 - 2045). Dat wil zeggen dat alle energie die de stad dan nog gebruikt, duurzaam wordt opgewekt.
Daarbovenop heeft de gemeenteraad in de 'Klimaatverordening gemeente Eindhoven 2016' 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. Dit betekent dat bij elk project of ontwikkeling enerzijds ingezet moet worden op een zo groot mogelijke bijdrage aan de beperking van de CO₂ emissie, en anderzijds dat in de planontwikkeling gekwantificeerd moet worden wat voor en na de ingreep de omvang van de CO₂ emissie is, uitgedrukt in kg CO₂/jaar.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DB-2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DB-2024-124648

Datum: 30 mei 2024

Om de vereiste 95% reductie in CO2 uitstoot te realiseren is op termijn een volledig aardgasloze verwarming van de gebouwde omgeving noodzakelijk. Hoewel er op dit moment geen eis tot 'aardgasloos bouwen' kan worden opgelegd, is het verstandig voor bouwers en ontwikkelaars om zich te realiseren dat aardgas uitgefaseerd zal gaan worden. Het is wijs om nu al aardgasloos te bouwen of in ieder geval zodanig dat een alternatieve warmtevoorziening in de toekomst mogelijk is.

- **Duurzame mobiliteit**
Duurzame Mobiliteit richt zich onder andere op het voorkomen van verplaatsingen, het veranderen van de keuze van vervoermiddelen naar meer duurzaam vervoer en het verschonen van het vervoer (Trias Mobilica). Duurzame mobiliteit leidt tot minder energiegebruik en het gezonder worden van de leefomgeving. Duurzame mobiliteit en energiebesparing zijn belangrijke ambities in de in 2013 vastgestelde visie 'Eindhoven op weg, duurzaam verbinden van mensen en locaties in Eindhoven veelzijdige stad'. De visie geeft met een inspirerend vergezicht voor 2040 invulling aan de ambities.
- **Circulaire Economie**
Circulaire economie is een economisch systeem dat bedoeld is om de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren. Een afvalloze stad, waar producten in gesloten technologische en biologische kringlopen gebruikt worden, is gewenst. (Grond)stoffen, materialen en producten die gebruikt worden 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.
- **Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen**
Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) is een belangrijke en uitdagende opgave. Aan de ene kant is de gemeente er voor het verbeteren van de kwaliteit van de samenleving en doen zij impliciet dus aan MVO. Aan de andere kant is de gemeente een organisatie als elke andere en kunnen MVO-thema's ook gewoon binnen de eigen muren aan de orde komen. MVO richt zich enerzijds op het verduurzamen van de eigen bedrijfsvoering en anderzijds op samenwerking met en het stimuleren van MVO bij partners in de stad, waaronder bedrijven en kennisinstellingen.

The Natural Step

Samenwerking tussen de partners in de stad en co-creatie zijn essentieel. Om te zorgen dat er een gedeelde taal gesproken wordt, wordt de aanpak van The Natural Step (TNS) gebruikt om duurzaamheid vorm te geven. In het kort komt het erop neer dat er duurzaam gehandeld wordt door met vier principes van duurzaamheid rekening te houden:

- Zuinig omgaan met energie en kiezen voor groene, duurzame energie
- Kiezen voor recyclebare of gerecyclede materialen of materialen die door de natuur afgebroken kunnen worden en producten gebruiken die geen schade toebrengen aan mens en milieu
- Zuinig omgaan met de natuur en die uitbreiden waar mogelijk
- Uitgaan van de eigen kracht van inwoners en zorgen voor hen waar het even moeilijk mee gaat. Mensen in de rest van de wereld ondervinden geen nadelen van het handelen van de gemeente en waar mogelijk wordt hun kwaliteit van leven verbeterd.

4.6.1. Planbeschrijving

In de relatie tussen de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaam bouwen en de omgevingsvergunning, is bij nieuwbouwlocaties met name het 'zongericht bouwen' van belang. Bij nieuwbouwlocaties zal de gemeente eisen dat straten zoveel mogelijk van oost naar west verlopen zodat alle gebouwen over een naar het zuiden gerichte gevel beschikken. Bij partiële herzieningen van bestemmingsplannen is de bebouwingsoriëntatie grotendeels reeds vastgelegd en is dit aspect minder van belang. Deze omgevingsvergunning richt zich op een afwijkend gebruik van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Er worden geen nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP-2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP-2024-124648

Datum: 30 mei 2024

4.7 Bodemkwaliteit
Het (industriële) verleden van Eindhoven heeft zijn sporen in de bodem nagelaten. In de afgelopen jaren is op zeer veel locaties in Eindhoven om diverse redenen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, bijvoorbeeld in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen of in het kader van de aan- of verkoop van locaties. Uit al deze onderzoeken blijkt dat op diverse locaties in Eindhoven de bodem verontreinigd is of verontreinigd is geweest. Het komt echter zelden voor dat er als gevolg van bodemverontreiniging sprake is van risico's voor de gezondheid van mensen.

Hoewel er binnen het plangebied voor zover bekend dus geen gevallen van bodemverontreiniging (meer) aanwezig zijn die een risico voor de mens en/of milieu vormen, kan er in sommige gevallen toch sprake zijn van beperkingen in het gebruik of extra kosten die gemaakt moeten worden als grond moet worden afgevoerd. Het verdient dan ook sterk aanbeveling om bij grondtransacties, bouwactiviteiten of grondverzet vooraf het bodeminformatiesysteem van de gemeente te raadplegen. In sommige gevallen zal het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Dit geldt bijvoorbeeld bij het aanvragen van sommige omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen en bij het afvoeren van vrijkomende partijen grond.

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Gezien het afwijkende gebruik van de locatie, waarbij de bedrijfsbestemming wordt gebruikt voor woondoeleinden, moet er worden uitgesloten dat gedurende de gebruiksfase van het bedrijf schadelijke elementen in de bodem terecht zijn gekomen.

Er is daarom door Moerdijk bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse. Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatie inspectie) blijkt dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van bodemverontreiniging. In verband met het aantreffen van bijmenging met puin in de grond is ter plaatse aanvullend een verkennend asbestonderzoek verricht.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is plaatselijk bijmenging met puin aangetroffen. Voor het overige zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materiaal aangetroffen.
- In bovengrondmonster M01 zijn licht verhoogde gehalten aan koper, zink, cadmium, lood en PAK aangetroffen. De nadere onderzoekswaarden worden niet overschreden.
- In ondergrond mengmonster M02 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In grondwatermonster GW01 is een licht verhoogde concentratie aan zink en barium aangetroffen. Aangenomen wordt dat de verhoging aan barium een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft.
- In bovengrond mengmonster AM01 is geen verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en het grondwater overschrijden de nadere onderzoekswaarden echter niet.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor het initiatief. Een nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect bodem geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.8. Natuur

De Wet Natuurbescherming die per 1 januari 2017 van kracht is, biedt bescherming aan Natura2000-gebieden, soorten en houtopstanden en aan hout en houtproducten. Aanwezigheid van beschermde gebieden of beschermde soorten en/of hun beschermde leefomgeving kan van invloed zijn op de uitwerking van bestemmingen. In het onderhavige gebied liggen geen Natura2000-gebieden. In het kader van deze omgevingsvergunning worden ook geen negatieve effecten verwacht op elders gelegen Natura2000-gebieden.

Met het beëindigen van de bedrijfsvoering op de locatie zal de verkeersaantrekkende werking van de locatie afnemen, waarmee er een lagere stikstofdepositie wordt gegenereerd. Ter illustratie is van deze nieuwe situatie een AERIUS berekening gemaakt, waarbij er in acht genomen wordt dat de woningen vallen in de categorie "koopwoning, tussen/hoek", de locatie is zeer sterk stedelijk gelegen in de rest bebouwde kom. De verkeersgeneratie per woning is derhalve 7,2 verkeersbewegingen per woning, resulterend in 5.256 verkeersbewegingen per jaar. Daar de ontsluiting via de Onze Lieve Vrouwestraat eenrichtingsverkeer is aan een primaire ontsluiting, zal er vanaf deze weg 40% van het verkeer aan komen rijden, het weggrijden zal ongeveer 20% bedragen. De overige 40% aan verkeersbewegingen wordt geschat te ontsluiten via de Europalaan. Met een AERIUS berekening van deze situatie is er te zien dat er geen resultaten zijn, en er derhalve geen significante stikstofdepositie plaatsvindt. Dit resultaat is te vinden in de bijlagen.

In de omgeving van het plangebied zijn de laatste jaren beschermde soorten waargenomen, zowel in groengebieden als in bebouwd gebied. Voorkomende soorten als huismus, gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis hebben hun verblijfplaatsen, die het hele jaar door zijn beschermd, in gebouwen. Het is aan te bevelen de gunstige staat van instandhouding van deze soorten te bevorderen door in eventuele toekomstige nieuwbouwprojecten standaard verkrijgbare alternatieven te verwerken (bijvoorbeeld nestpannen, neststenen en vleermuizenkokers).

Deze omgevingsvergunning betreft het afwijkende gebruik van de bedrijfsbestemming voor woondoeleinden zonder bouwkundige ingreep en richt zich voornamelijk op bestemming van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Hierdoor zijn dan ook geen effecten op beschermde soorten te verwachten.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DB-2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DB-2024-124648

Datum: 30 mei 2024

5. Waterparagraaf

Voor ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 ingevolge artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting van een waterparagraaf. De waterparagraaf is een van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de waterparagraaf wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De waterparagraaf betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de waterparagraaf voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

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 plangebied beschreven als de watereisen waaraan ontwikkelingen (binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan) moeten voldoen. Ruimtelijke plannen moeten onder meer worden getoetst aan het criterium "hydrologisch neutraal" conform het landelijke en lokale waterbeleid.

Het bestemmingsplan Woensel buiten de Ring I 2017 heeft een conserverend karakter. Mogelijke ontwikkelingen binnen de planperiode spelen zich daarom hoofdzakelijk af binnen bestaande (water)structuren. 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

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en milieu. Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft moet dit plan worden gezien als een structuurvisie en is het bindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. Het waterplan beschrijft de strategische doelen voor het waterbeheer. De condities en maatregelen voor het bereiken van deze doelen staan beschreven in het 'Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren' van Rijkswaterstaat. Lagere overheden dienen het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 in hun beleid te verwerken.

5.2.2. Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (hierna: PMWP) is op 18 december 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. Het plan staat voor het samen werken aan een provincie waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving en waarin de zorg voor een

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DB2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DB2024-124648

Datum: 12 augustus 2024

duurzaam, schone en veilige fysieke leefomgeving centraal staat. De agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het PMWP integreert de milieu- en de wateropgave en het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Behalve het PMWP is er een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Natuurdoelgroepen 2024), een energieplan (Energieagenda) en is er beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan daar waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Gedacht kan dan worden aan de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

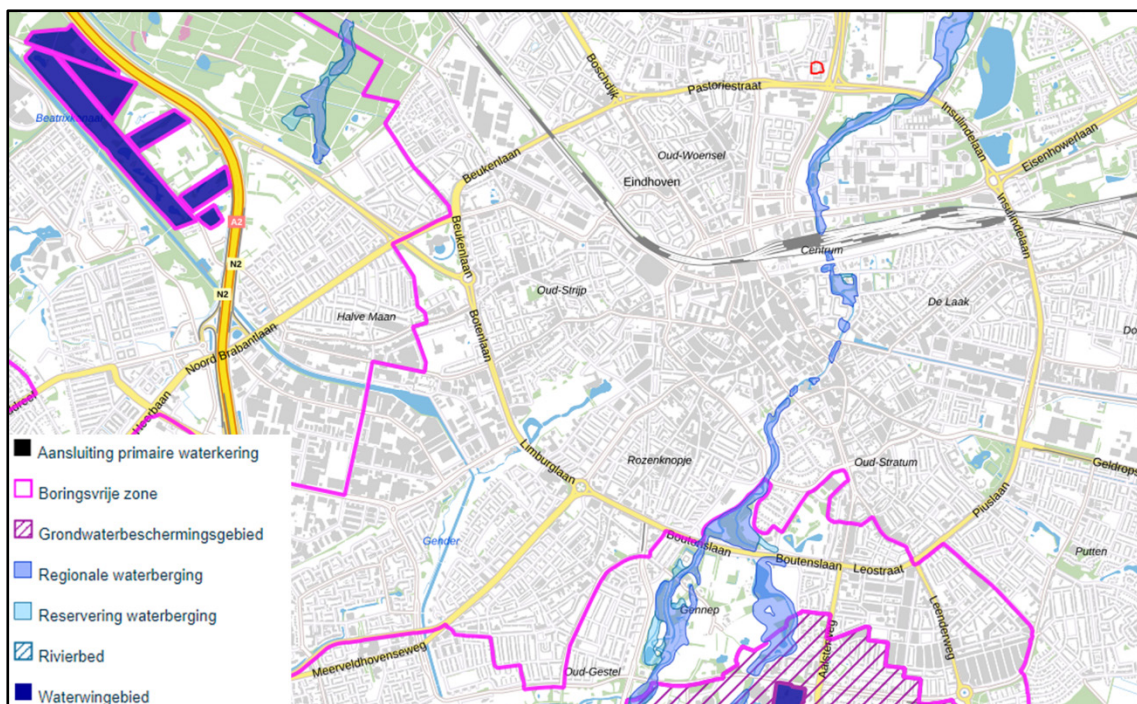
Wettelijke taken

De wettelijke taken op het gebied van milieu en water worden zorgvuldig uitgevoerd. Voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving binnen het omgevingsrecht besteedt de provincie de uitvoering van taken uit aan de drie Brabantse omgevingsdiensten. De gemeente Eindhoven valt onder het werkgebied van de Omgevingsdienst Oost Brabant (ODZOB). Afstemming vindt plaats in het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht. De provincie bereid zich voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Integrale en gezamenlijke aanpak

Provincie en partners blijven samenwerken (lokaal, regionaal, nationaal en internationaal). De provinciale rol hangt af van het onderwerp en van de onzekerheid die er is over doel en route. De provincie werkt waar mogelijk gebiedsgericht samen en dat moet uiteindelijk vanzelfsprekend worden. Daarbij worden alle belangen zoveel mogelijk meegenomen. De provincie nodigt de Brabantse partners (gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders, bedrijven en maatschappelijke organisaties) uit om een gezamenlijke klimaatagenda voor Brabant op te stellen. De provincie heeft daarbij de rol van kennismakelaar en verbinder (integratie van projecten en uitrol van goede voorbeelden). In de klimaatagenda worden gezamenlijke ambities en maatregelen vastgelegd. Ook op Europees niveau blijft de provincie samenwerken aan de milieu- en wateropgaven.

Bij grote ruimtelijke en infrastructurele werken wordt gezocht naar oplossingen met minder milieueffecten, bijvoorbeeld door de hoogwaardige inzet van secundaire materialen. Groene inpassing krijgt veel aandacht. De gronden en provinciale wegen die bij de provincie in bezit zijn worden beheerd op een natuur- en milieuvriendelijke manier. De provincie brengt de duurzaamheidsaspecten van nieuwe grote projecten en programma's bij aanvang in beeld middels een duurzaamheidsscan.



Afbeelding 11: waterkaart, locatie rood omkaderd

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Regels 30 gms 2024

De provincie gaat verder met het Programma 'DuurzaamDoor'. Provincie en partners kijken samen wie welke rol kan oppakken bij het stimuleren van gedrag dat bijdraagt aan gezondheid, veiligheid en groene groei in relatie tot milieu en water.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels ligt de planlocatie niet in de werkingsgebieden behorende bij additionele regels, zie afbeelding 11.

Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027)

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaat robuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is bekend dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

5.2.3. Beleid waterschap

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterschap de Dommel hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur 2015 en de legger waterstaatswerken 2021.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 waterschap de Dommel

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 het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. 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. Er worden drie principes gehanteerd 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

Het waterschap moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als, naast de wateropgaven, ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners,

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

- bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit vooral in de vraag hoe dit bereikt wordt. Hierbij wordt door het waterschap een omschakeling gemaakt;
- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de 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 maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
 - van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

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 zoals 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 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 geïnfilteerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Legger waterstaatswerken 2021

Het dagelijks bestuur van waterschap De Dommel heeft op 30 november 2021 de legger waterstaatswerken 2021 vastgesteld. Ook heeft het dagelijks bestuur besloten de leggers oppervlaktewaterlichamen 2018, waterberging 2019 en waterkeringen 2020 in te trekken. Het waterschap heeft ervoor gekozen de drie bestaande leggerbesluiten samen te voegen. Dit is gedaan met het oog op de nieuwe waterschapsverordening en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De samenvoeging is beleidsneutraal met een vernieuwing van de bestaande drie leggers.

Waterschap De Dommel neemt in de legger alle waterstaatswerken op die van belang zijn voor het functioneren van het watersysteem in het beheergebied van de Dommel. Er zijn vele soorten waterstaatswerken, die onderverdeeld zijn in vier categorieën, te weten: oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, waterkeringen of ondersteunende kunstwerken. De legger vormt daarmee een uitstekend hulpmiddel bij de toetsing welke regels van de Keur op en nabij waterstaatswerken van toepassing zijn.

5.2.4. Gemeentelijk beleid

De Water- en Klimaatadaptatie Aanpak (WKA) 2023-2026 is het beleidsmatig en financieel kader voor het uitvoeren van de taken die nodig zijn om de drie wettelijke zorgplichten (afval-, hemel- en grondwater) in te vullen. Deze drie wettelijke zorgplichten vormen samen met de gemeentelijke taken voor het stedelijke oppervlaktewater en de water gerelateerde klimaatadaptatie opgave de basis voor de aanpak voor dit plan.

Een goed functionerend rioolstelsel en watersysteem is belangrijk voor een leefbare en gezonde stad. Door klimaatverandering en toenemende extreme situaties (wateroverlast door hevige buien, droogte door lange periode zonder neerslag en hittestress door te veel verharding en te weinig groen) neemt de druk op de stad, het rioolstelsel en het watersysteem toe. In de WKA wordt uiteengezet hoe gemeente Eindhoven de komende vier jaar aan de slag gaat om aan de drie wettelijke zorgplichten (inzameling en transport van afval-, hemel- en grondwater) te voldoen. Daarnaast zijn in de WKA de taken beschreven voor het oppervlaktewater en de water gerelateerde klimaatadaptatie opgaven. De WKA is een actualisatie van het GRP 2019-2022 en geeft het beleidsmatig en financieel kader voor het uitvoeren van de hiervoor beschreven zorgplichten en taken.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DB2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DB2024-24648

Datum: 30 maart 2024

De waterregels zijn een doorwerking van het water- en klimaatadaptatiebeleid en binden derden aan de doelen van dit beleid. De bestaande Eindhovense water- en klimaatadaptatieregels zijn opgenomen in het Paraplu bestemmingsplan waterberging 2020 en de Algemene plaatselijke verordening (APV). Voor opvolging van regels voor waterberging heeft gemeente Eindhoven een rekentool ontwikkeld waarmee initiatiefnemers eenvoudig kunnen nagaan wat de omvang van de klimaatadaptatie maatregelen moet zijn. In de planperiode 2023-2026 worden verplichte vergroeningsopgaven bij bouwontwikkelingen geïmplementeerd in de rekentool. Met deze toevoeging wordt bijgedragen aan de doelen uit de WKA en het Groenbeleidsplan. De waterregels worden gecontroleerd met de toets omgevingsvergunning en de watertoets. Een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwwerken (woningen, panden, etc.) wordt getoetst op diverse waterhuishoudkundige aspecten, zoals de waterbergingsopgave en de huisaansluitingen van afval- en hemelwaterriool. De watertoets is een proces waarbij initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan om de waterhuishoudkundige belangen mee te laten wegen bij het uitwerken van de ruimtelijke ontwikkeling in de ruimtelijke plannen en besluiten.

De exacte omvang van de benodigde waterberging en de omvang van andere maatregelen is sterk afhankelijk van de kenmerken van het bouwplan en de locatie. In groenarme gebieden geldt bijvoorbeeld een hogere eis, omdat daar een grotere opgave ligt. Ook kan een deel van de vereiste waterberging worden gecompenseerd met andere maatregelen die in lijn zijn met het beleid voor klimaatadaptatie. De exacte waterbergingsopgave wordt berekend met de daarvoor beschikbaar gestelde rekentool via <https://www.eindhovenduurzaam.nl/klimaat/ga-je-bouwen>. Ook worden op de website voorbeelden geïllustreerd hoe er invulling gegeven kan worden aan de opgave.

5.3. Eindhovense klimaattoets

Het klimaat verandert. Dat heeft gevolgen voor Eindhoven. De samenleving krijgt 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 deze groeiende stad, is het noodzakelijk nú maatregelen te nemen. Dit betekent dat er 'klimaatrobuust' te werk moet worden gegaan.

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.
- Infilteer 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

Minimale en maximale ontwerpnormen waterberging openbaar terrein

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

Bij ontwikkelingen op privaat terrein ligt de verantwoordelijkheid voor het opvangen en verwerken van hemelwater in eerste instantie bij de eigenaar van het perceel waar de druppel valt. De landelijke voorkeursvolgorde (her)gebruiken, vasthouden, bergen en vervoerd 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/.

Zoals benoemd in paragraaf 1.2 van voorliggende toelichting, geldt er voor de planlocatie ook de paraplubestemming waterberging. In deze paraplubestemming staan de regels die van toepassing zijn omtrent waterberging, wanneer er bouwkundige activiteiten plaatsvinden. Ten behoeve van deze aanvraag omgevingsvergunning is de aanvraag uitsluitend gericht op een afwijkend gebruik van de bedrijfsbestemming en vinden er geen bouwactiviteiten plaats. De voorwaardelijke verplichting zoals deze op grond van het paraplubestemmingsplan Waterberging geldt, is om die reden op deze aanvraag niet van toepassing. De rekentool hoeft om die reden niet te worden ingevuld.

5.4. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

5.4.1. Checklist watersysteem

Tabel 1 checklist watersysteem

checklist Watersysteem	
A-wateren binnen plangebied	nee
B-wateren binnen plangebied	nee
beschermde keurgebieden binnen plangebied	nee
binnen 25-100 jaar zone	nee
binnen boring vrije zone	nee
binnen ecologische verbindingzone	nee
binnen reserveringsgebied waterberging 2050	nee
attentiegebied EHS	nee
rioolwatertransportleiding	nee
waterschap gemaal	nee
verdachte/verontreinigde locaties	vermeld in de Bodemparagraaf
infiltratie praktisch mogelijk	nee
uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	nee

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er van de locatie enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende riolering of opgenomen in de bodem. Er is sprake van good-housekeeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende riolering of opgenomen worden in de bodem.

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum in het stadsdeel Woensel-Zuid. Binnen het plangebied zijn geen legger watergangen van het waterschap aanwezig. Binnen het plangebied is geen

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-124648

Datum: 20 mei 2024

oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied bevat voornamelijk verharde oppervlakten. Verharding bestaat uit woningen met terreinverharding. Het plangebied grenst aan bestaand stedelijk gebied. In het plangebied treft men een toplaag aan die sterk is geroerd door de stedelijke ontwikkelingen. De bodemopbouw in dit deel van Eindhoven bestaat uit fijn leemhoudend zand afgewisseld met leemlagen en is te typeren als (zeer) slecht doorlatend. Zonder het treffen van bodemverbeterende maatregelen wordt infiltratie van hemelwater in de bodem binnen het plangebied niet reëel geacht. Eventueel bekende bodemverontreinigingen zijn toegelicht in de bodemparagraaf van onderhavige toelichting. Toekomstige ontwikkelingen mogen niet bijdragen aan een verdere verspreiding van de verontreiniging. In het plangebied bevinden zich geen peilbuizen. De grondwaterstand fluctueert in de loop van het jaar. Ter indicatie: de grondwaterstand varieert thans tussen de NAP 14,20 & 15,80 meter.

Het regenwater dat op daken en wegen valt stroomt overwegend af naar de gemengde riolering. In het gebied dat wordt aangegeven met het moederplan, zijn twee type rioolstelsels aanwezig. Deze riolering is hoofdzakelijk gemengd uitgevoerd, waarbij regenwater samen met afvalwater naar de zuivering wordt afgevoerd. In de huidige situatie loost het hemelwaterstelsel in het plangebied op het gemengd rioolstelsel. Bij afronding van waterstructuur Eindhoven Noord wordt het hemelwaterstelsel afgekoppeld en wordt het hemelwater via de waterstructuur afgevoerd. Overtollig regenwater infiltreert, afhankelijk van de doorlatendheid, in de bodem. Alle panden in het plangebied zijn aangesloten op het gemengd riool dan wel het vuilwaterriool. Beide stelsels voeren onder vrij verval af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Van Oldebarneveltlaan.

5.5. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Momenteel zijn er geen ontwikkelingen beoogd die een verandering in het verharde oppervlak teweegbrengen. In deze afwijking van het bestemmingsplan 'Woensel buiten de Ring I 2017', vinden er geen bouwkundige veranderingen plaats die kunnen zorgen voor een verandering in de waterhuishouding. Met de beëindiging van het bedrijf vinden er geen bedrijfsmatige lozingen meer plaats. Voor eventuele verandering aan het rioolstelsel vanuit de gemeente zijn er mogelijkheden. Indien zich in de toekomst binnen het plangebied kansen voordoen om het gemengde rioolstelsel verder om te bouwen naar een gescheiden stelsel zal de gemeente deze kansen, indien effectief en doelmatig, proberen te benutten.

De ombouw naar een gescheiden stelsel, in overleg met het waterschap, vindt plaats op de momenten dat de aanleg gecombineerd kan worden met een wijk- dan wel herinrichting of rijbaan vernieuwing binnen het plangebied.

Bij het afkoppelen - en duurzame watersystemen in het algemeen - verdient de waterkwaliteit van het afstromende regenwater bijzondere aandacht. Sommige af te koppelen of nieuw aan te sluiten verharde oppervlakken kunnen de waterkwaliteit nadelig beïnvloeden (bijvoorbeeld olie van parkeerterreinen en uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, lood en koper verwerkt in daken). In het kader van duurzaamheid worden initiatiefnemers gestimuleerd om alleen met niet uitloogbare bouwmaterialen te werken. Conform de handreiking 'afkoppelen & niet aankoppelen' dienen de verharde oppervlakken gekwalificeerd te worden.

5.6. Afspraken waterschap

Deze omgevingsvergunning is voorgelegd aan waterschap de Dommel, er zijn geen bezwaren.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor het afwijkende gebruik van de bestemming 'Bedrijf – 1' voor woondoeleinden aan de Eckartseweg Zuid 187, 187A en 189, 5623 PB te Eindhoven.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de ontwikkeling toch mogelijk (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo). Met het verlenen van de omgevingsvergunning, onder de voorwaarden dat het bedrijfsmatige gebruik gestaakt dient te worden en gestaakt dient te blijven, is het planologisch niet langer toegestaan om te bouwen of activiteiten uit te voeren ten behoeve van de bedrijfsbestemming.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met het initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving. Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de verschillende gemeentelijke beleidsstukken.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur, ammoniak en luchtkwaliteit tonen aan dat het initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief een verantwoord initiatief betreft. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie aan de Eckartseweg Zuid 187, 187A en 189, 5623 PB te Eindhoven doorgang vinden.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DR2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DR2024-124648

Datum: 30 mei 2024

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De kosten die de gemeente daarvoor moet maken worden verhaald op basis van de bepalingen in de legesverordening. Aan het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt daarmee voldaan.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Overleg artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omdat geen Rijksbelangen in het geding zijn, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk. Met de provincie heeft het vooroverleg plaatsgevonden middels het digitale vooroverlegformulier. Hieruit is gebleken dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Met het Waterschap de Dommel heeft vooroverleg plaatsgevonden. De resultaten van dit vooroverleg zijn verwerkt in hoofdstuk 5 van de toelichting.

7.2.2. Samenspraak

Per 19 december 2023 is de "Verordening Inwonersparticipatie Eindhoven" in werking getreden. Het doel hiervan is het betrekken van burgers bij de besluitvorming. Voor de ontwikkeling heeft er, door middel van formulieren, een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Omwonenden hebben geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling. De ingevulde formulieren zijn terug te vinden in bijlage 4.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

- 8. Bijlagen**
- Bijlage 1: Parkeerberekening Eckartseweg Zuid
 - Bijlage 2: Bodemonderzoek
 - Bijlage 3: Notitie stikstof met AERIUS berekening
 - Bijlage 4: Weergave omgevingsdialoog
 - Bijlage 5: Situatieschets

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer: EHV-DP2024-200349

Datum: 12 augustus 2024

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-003477

Besluitnummer EHV-DP2024-124648

Datum: 30 mei 2024



www.ontwerp-planologie.nl