

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563
Besluitnummer: EHV-DP2024-189878
Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563
Besluitnummer: EHV-DP2024-237990
Datum : 25 oktober 2024

Ruimtelijke onderbouwing Hoogstraat achter 143, Eindhoven

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Doel ruimtelijke onderbouwing	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving en vigerend bestemmingsplan	6
2.1	Voorgenomen ontwikkeling	6
2.2	Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit	7
2.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.5	Volkshuisvesting	15
Hoofdstuk 4	Milieuparagraaf	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	20
4.3	Verkeer en parkeren	22
4.4	Groen	24
4.5	Kabels en leidingen	26
4.6	Milieueffectrapportage	26
4.7	Bedrijven en milieuzonering	27
4.8	Geluid	28
4.9	Luchtkwaliteit	29
4.10	Externe veiligheid	30
4.11	Duurzaamheid	31
4.12	Bodem	32
4.13	Natuur	32
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Beleid	33
5.3	Eindhovense klimaattoets	38
5.4	Beschrijving watersysteem plangebied	41
5.5	Toekomstige situatie van het watersysteem	42
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	43
5.1	Economische uitvoerbaarheid	43
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 6	Conclusie	44

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel van de Hoogstraat 143 te Eindhoven een extra woning te realiseren. De woning zal gebouwd worden in de achtertuin van de reeds aanwezige woning. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Strijp-, Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt 2020”, omdat woningen enkel binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden en deze nieuwe woning buiten het bouwvlak gerealiseerd zal worden. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve ruimtelijk-fysieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving.

Omdat de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend bij de gemeente Eindhoven, zal de procedure onder het oude recht doorlopen worden. Er is daarom een omgevingsvergunning vereist op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Rozenknopje, in de Schrijversbuurt. De huidige woning is gelegen aan de Hoogstraat 143. De nieuwe woning zal in de achtertuin van de huidige woning gerealiseerd worden (sectie C, perceel 5496). De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen, maar kent verder ook enkele kleinschalige bedrijven en horeca. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied, ten opzichte van de omgeving, weergegeven.



Figuur 1.1 Plangebied ten opzichte van wijde omgeving

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK**
groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024



Figuur 1.2 Plangebied ten opzichte van nabije omgeving

1.3 Doel ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet dus blijken hoe het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologisch beleid en de landschappelijke toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Alvorens het (bouw)plan kan worden gerealiseerd, moet aan een aantal deels juridische randvoorwaarden worden voldaan. Het betreft daarbij met name de volgende drie voorwaarden:

1. Het motiveren van de afwijkingen van de vigerende bestemming middels het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning(en);
2. Het met de ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. Het aanvragen en verlenen van de noodzakelijke omgevingsvergunning(en).

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt derhalve een planologisch-juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plan en gaat in op vigerend bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een beschrijving van de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de slotconclusie.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK** groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en vigerend bestemmingsplan

2.1 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van één woning in de achtertuin van de bestaande woning aan de Hoogstraat 143 te Eindhoven. Het perceel van de bestaande woning is gelegen op een hoek, waardoor de achtertuin grenst aan openbaar gebied. De woning zal helemaal achterin de huidige achtertuin worden geplaatst en zal zijn entree krijgen in de richting van de Jan van Boendalelaan. Op onderstaande afbeeldingen zijn de huidige situatie en de nieuwe situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Plangebied in huidige situatie

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

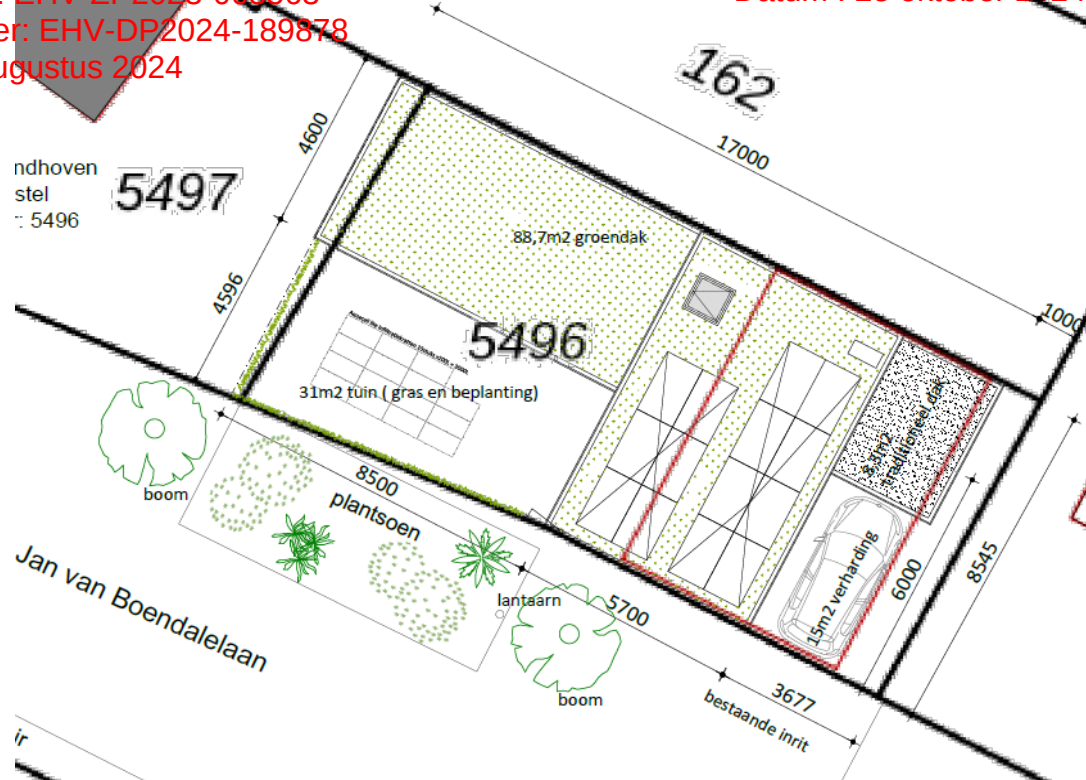
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

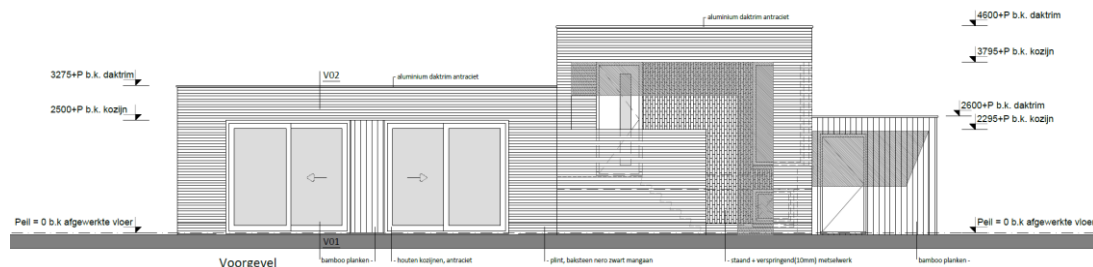
Datum : 25 oktober 2024



Figuur 2.2 Plangebied in toekomstige situatie

2.2 Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit

De bouwmassa bestaat uit 1,5 bouwlaag met een platte afwerking. De bebouwing staat op de erfgrans. De gevel aan deze zijde is blind uitgevoerd waardoor er geen evenredige effecten ten aanzien van privacy en inkijk bestaan voor het naastgelegen perceel. De entree van de woning bevindt zich aan de Jan van Boenedalelaan, waardoor de woning een duidelijke relatie met de straat krijgt. Aan de Jan van Boenedalelaan komt een inrit waarmee de woning wordt aangesloten op het maaiveld van de openbare ruimte. De inrit veroorzaakt geen afbreuk aan bestaand openbaar groen of inrichtingselementen (lantaarnpalen, meterkasten). Door de woning deels verdiept te positioneren ontstaat er een kleinere korrel met afwijkende verhoudingen ten opzichte van de andere woningen aan de Jan de Boenedalelaan. Bovendien is gekozen voor een afwijkende architectuur en loopt de erfafscheiding qua hoogte door in het muurtje langs de entreetrap. Het plan is enthousiast onthaald door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Op onderstaand figuur is een impressie van de nieuwe woning opgenomen.



Figuur 2.3 Vooraanzicht woning, gezien vanaf de Jan de Boenedalelaan

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

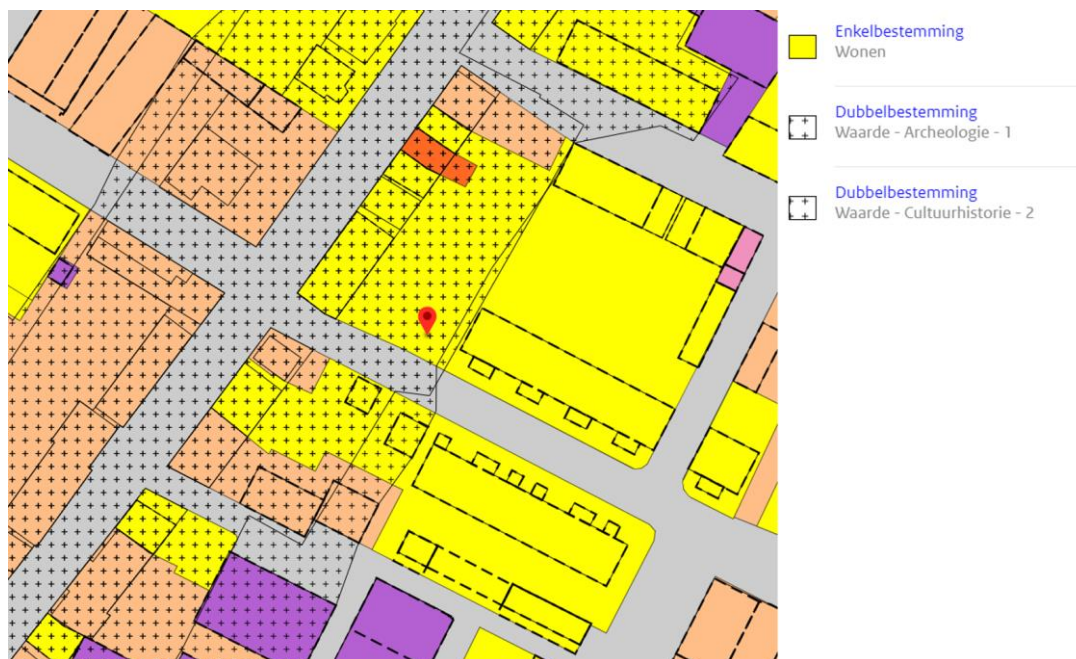
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

De planlocatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020". Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie-1" en "Waarde – Cultuurhistorie-2". Figuur 2.4 illustreert de bestemming van het plangebied.



Figuur 2.4 Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied ter plaatse van rode pin

Enkelbestemming "Wonen"

De op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor: 'wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep'. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: 'een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd'.

Het initiatief is in strijd met de bouwregels, omdat het beoogde hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-1"

De op de plankaart voor "Waarde – Archeologie-1" aangewezen gronden zijn 'behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden'. Op deze gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van: 'het bebouwen van gronden waarbij minder dan 100m² van de grond wordt geroerd;' 'het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,5 m onder maaiveld'.

Het initiatief is in strijd met de bouwregels, omdat het bebouwen van gronden de grens van 100m² mogelijk overschrijdt en de werkzaamheden tot dieper van 0,5 plaatsvinden. Afgeweken kan worden door middels archeologisch onderzoek vast te stellen dat met de oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. De resultaten en conclusies van dit archeologisch onderzoek wordt in paragraaf 4.2.1 besproken.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK**
groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

Dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie-2"

De op de plankaart voor "Waarde – Cultuurhistorie-2" aangewezen gronden zijn 'behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het aanwezen gebied en/of de aanwezige cultuurhistorische waardevolle en kenmerkende (landschaps)elementen. Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat 'advies is ingewonnen bij de cultuurhistorisch adviseur en/of commissie ruimtelijke kwaliteit waaruit blijkt dat met het bouwen van een bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en kenmerkende elementen'.

Voor het initiatief is advies ingewonnen bij de commissie ruimtelijke kwaliteit, welke heeft aangegeven enthousiast te zijn over de opzet van het plan. Er zal geen onevenredige verstoring van cultuurhistorische en kenmerkende elementen plaatsvinden.

Toetsing aan overige bestemmingsplannen

Daarnaast valt het plangebied ook binnen de grenzen van het "Paraplubestemmingsplan archeologie 2023" en is gelegen in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-4'. Archeologisch vooronderzoek is verplicht bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van 100 m² of meer die dieper reiken dan 0,3 m -mv. Een archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, waarvan de resultaten en conclusies in paragraaf 4.2.1 worden besproken.

Ook valt het plangebied binnen de grenzen van het "Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021". Het bestemmingsplan stelt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op de parkeervraag wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.

Tot slot valt het plangebied binnen de grenzen van het "Paraplubestemmingsplan waterberging". Het bestemmingsplan stelt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan klimaatbestendigheid. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.14.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK** groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

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

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

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

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

Conclusie

Onderhavig initiatief omvat de realisatie van één woning in binnenstedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling is dermate klein dat het de hoofddoelen van het Rijk minimaal verwerkt. Het initiatief vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het Rijksbeleid in het heden en in de toekomst.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ook is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK** groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

voor Eindhoven van de 380 kV hoogspanningsleiding van belang. Deze is gelegen in Eindhoven Noord en Eindhoven Zuid. Het Barro opgenomen dat de provinciale begrenzing van het Nationaal NatuurNetwerk (NNN) direct doorwerkt naar het bestemmingsplan. De gebieden die het NNN vormen worden bij provinciale Interim Omgevingsverordening aangewezen (zie ook paragraaf 3.3.3) waarmee het NNN een provinciaal belang is geworden. Tot slot worden de belangen van luchthaven Eindhoven via het Barro geborgd.

Conclusie

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied of de ontwikkeling die daar is gepland. Het plangebied is niet gelegen binnen het beperkingengebied van luchthaven Eindhoven. Het Barro vormt geen belemmering voor het plan.

3.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging gemaakt en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarmee een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6 Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak² gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

"Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt".

Conclusie

Het planinitiatief bevat de realisatie van één woning in bestaand stedelijk gebied, waardoor in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de Ladder daarom niet van toepassing is. Onderhavig initiatief past binnen de wetgeving van de Bro.

¹ ECLI:NL:RVS:2014:1442 Wierden

² ECLI:NL:RVS:2017:1724

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

Het planinitiatief heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt één woning gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee een intensivering van het bestaande stedelijke ruimtegebruik plaatsvindt. Naast intensivering zal het initiatief de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeteren.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en het initiatief zorgt voor een intensiever en duurzamer gebruik van stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling beantwoord daarmee aan de ruimtelijke beleidsdoelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

Met onderhavige ontwikkeling wordt derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

LODEWIJK
groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

3.4.1 Omgevingsvisie Eindhoven

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

De omgevingsvisie is een integraal verbindende visie voor de fysieke leefomgeving die focus aanbrengt bij het inrichten van onze stad en stimuleert om samen te werken aan de stedelijke opgaven. De omgevingsvisie is gebaseerd op bestaand beleid. Het hebben van een omgevingsvisie is onder de nieuwe Omgevingswet verplicht. Omdat een omgevingsvisie allesomvattend is, willen we die lerende wijs ontwikkelen. Dat betekent concreet dat we, eerder dan wettelijk verplicht, met een omgevingsvisie komen. Maar dan wel een 'light-variant' (versie 1.0), die we één of twee jaar later gaan aanvullen en verfijnen.

Deze omgevingsvisie (versie 1.0) is gebaseerd op het bestaand beleid. Het document vervangt niet de bestaande beleidsdocumenten, maar is een aanvullend beleidsdocument. De interim structuurvisie blijft daarom nog steeds van kracht. Bij het opstellen van een omgevingsvisie versie 2.0 wordt de interim structuurvisie wel ingetrokken.

Brainportregio

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

Ambitie

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

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

Van ambitie naar stedelijke opgaven

Als we onze ambities leggen naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen, zien we een aantal stedelijke opgaven voor de stad. Brainport Eindhoven blijft groeien, mede door de sterke economische positie.

De ambities en groei vragen om ruimte voor nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. Ruimte

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK**
groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

De we bieden door te verdichten in het gebied binnen

de Ring en door te verdichten nabij voorzieningen als HOV en winkelcentra. Met name binnen de Ring is voldoende ruimte om te verdichten, omdat er nog relatief weinig mensen wonen. Met de keuze voor verdichten binnen de Ring gaan we duurzaam om met de (groene) ruimte die de stad heeft. We behouden hiermee de kwaliteit van de groenstedelijke woonwijken, de landschapsparken en het buitengebied.

De keuze voor een compact stedelijke woonmilieu gaat gepaard met forse investeringen in o.a. bereikbaarheid, luchtkwaliteit, groen en voorzieningen.

Eindhoven wil een leefbare en een inclusieve stad zijn waar iedereen kan profiteren van het succes van de Brainport. Dat vraagt om keuzes ten aanzien van het woning- en voorzieningenaanbod. Het verschil tussen de ambitie en de huidige stand van zaken in Eindhoven leidt tot zes concrete stedelijke opgaven:

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

Samen werken aan de stedelijke opgaven

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

Plangebied

Het initiatief ziet op de realisatie van één woning in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in een achtertuin van een woning die reeds een woonbestemming heeft. Op dit moment staat er een schuur en één boom ter plaatse van de beoogde nieuwe woning. Er zal geen gemeentelijk groen verloren gaan en de woning kan met een oprit aansluiten op het bestaande maaiveld van de Jan van Boendalelaan. Er wordt met onderhavige ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en uitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Eindhoven.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK** groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

3.5.1 Regionaal beleid

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

Afsprakenkader Wonen SGE 2022

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

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

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

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

Daarnaast:

- Monitoren we de woningmarkt voortdurend. Als veranderende prognoses erop wijzen dat wel grootschalige uitbreidingslocaties nodig zijn om te voorzien in de regionale kwalitatieve of kwantitatieve woningbehoefte (Laddertoets), zal herijking van dit afsprakenkader nodig zijn.
- Toetsen we woningbouwplannen aan de 7 Brainport Principes om de kwaliteit hoog te houden. Dit zijn: 1. Koesteren van Identiteit; 2. Ruimte voor Innovatie; 3. Invloed voor bewoners; 4. Vraaggericht ontwikkelen; 5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor; 6. Benutting regionaal schaalniveau; 7. Gezonde verstedelijking.
- Laten we ons inspireren door de SGE-woningmarkt aquarel: de aquarel (voorheen 'kwadrantenbenadering') inspireert ons om met woningbouwprojecten aan te sluiten bij het karakter en de unieke kwaliteiten van het gebied. Zo creëren we diversiteit en kwalitatieve samenhang in woonmilieus in plaats van eenheidsworst.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Zuidoost-Brabant getekend. Rijk, Provincie, MRE gemeenten en woningcorporaties starten hiermee een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten. De regio Zuidoost-Brabant staat voor de opgave om minimaal 45.000 woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2030. Een gigantische opgave waar Rijk, Provincie Noord-Brabant, regiogemeenten en corporaties zich gezamenlijk voor gaan inzetten. In de Woondeal maken we afspraken over ieders rol en bijdrage aan deze opgave. De gemeente Eindhoven staat in de periode van 2022 t/m 2030 voor 19.885 woningen aan de lat.

Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Regionaal spreken we af dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente, de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn. Het lokale woonprogramma van gemeente Eindhoven voldoet aan deze voorwaarde en blijft daarmee leidend.

Met de woondeals nemen we samen de regie op de volkshuisvesting

Visie op wonen stedelijk gebied Eindhoven 2019

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

Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021

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

Kwantitatieve opgave

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

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

Kwalitatieve opgave

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-199878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK**
groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum: 25 oktober 2024

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

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

De woningbehoefte in Eindhoven is voornamelijk stedelijk georiënteerd. Het overgrote deel van de woningbehoefte gaat uit naar een grondgebonden woning in een stedelijk woonmilieu buiten het centrum. Opvallend is dat een klein deel van de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in een centrum stedelijk milieu landt. Deze vraag kan worden opgevangen door het realiseren van een meer hybride woonvorm, zoals gezinsappartementen in het centrum van Eindhoven.

Specifieke doelgroepen

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

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

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

Afsprakenkader Huisvesting Arbeidsmigranten Stedelijk Gebied Eindhoven 2020

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

Plangebied

De ontwikkeling maakt de bouw van één woning binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. In de gemeente Eindhoven is de woningbehoefte groter dan de totale harde plancapaciteit. Het initiatief draagt een klein steentje bij aan het oplossen van de woningvraag. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op een locatie in de bebouwde kom van de stad Eindhoven en op een plek welk reeds een woonbestemming kent. Het initiatief zorgt voor een duurzame stedelijke inpassing.

3.5.2 Lokaal beleid

Woonvisie 2015

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

Ambitieuze stad

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

Solidaire stad

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

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

Woonprogramma Eindhoven 2021-2025

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

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

Eindhoven streeft ernaar om jaarlijks minimaal 3.000 extra woningen aan de voorraad toe te voegen. Onderhavig initiatief draagt hieraan bij.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

Hoofdstuk 4 Milieuparagraaf

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en parkeren getoetst.

4.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.2.1 Archeologie

Wettelijk en beleidsmatig karakter

Nationaal beleid

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden *in situ* bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld wanneer andere belangen zwaarder wegen, dan moeten de waarden worden opgegraven en daarmee *ex situ* worden behouden. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente het bevoegd gezag op het gebied van archeologie en cultuurhistorie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen en het toekomstig omgevingsplan houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden door het stellen van regels. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop de archeologische (te verwachten) waarden in de ondergrond zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid

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

De geactualiseerde Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (vastgesteld op 21 juni 2022) wordt beschouwd als een bureauonderzoek op gemeentelijk schaalniveau en geldt vanaf het moment van vaststelling als onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen en – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – het omgevingsplan.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

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

Archeologisch kader

De van oorsprong hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendek, waaruit een groot deel van het gemeentelijk grondgebied bestond, blijken een goed geconserveerd bodemarchief te herbergen. Maar ook andere landschappelijke eenheden - zoals de nattere beekdalen en de flanken daarvan, de vennen of het 'restveen' - blijken vaak een waardevol archeologisch gegevensbestand te bevatten. Het gemeentelijk bodemarchief geeft blijk van een bewoningsgeschiedenis van duizenden jaren en herbergt archeologische resten daterend uit de (late) prehistorie, de Romeinse tijd, de vroege middeleeuwen, de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat geschreven bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

Een bijzondere betekenis heeft de historische kern van Eindhoven, die als stad al in de loop van de late middeleeuwen een belangrijke regionale economische en bestuurlijke rol vervulde. Daarnaast kent de gemeente uit deze periode een aantal (verdwenen) hoeven, kasteeltjes, kerken, (water)molens en dergelijke die zowel archeologisch en cultuurlandschappelijk van hoge waarde zijn. Archeologische waarnemingen binnen en ook buiten de van oorsprong laatmiddeleeuwse historische kernen bieden mogelijkheden om meer te weten te komen over de ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en bewoningsdynamiek tussen de plattelandsdorpen en de stad in wording en kunnen daarmee een verrijking vormen voor de lokale en regionale geschiedenis. Daarnaast zijn in de gemeente resten van ondergronds militair erfgoed te verwachten. In de Tweede Wereldoorlog lag hier bijvoorbeeld een militair vliegveld ('Fliegerhorst Eindhoven') en de gemeente maakte deel uit van het operatieterrein 'Market Garden' van het geallieerde bevrijdingsleger.

Doorwerking plangebied

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020" geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-1' (hoge archeologische verwachting). In gebieden met deze dubbelbestemming is archeologisch vooronderzoek verplicht bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van 100 m² of meer die dieper reiken van 0,5 m -mv. Volgens het "Paraplubestemmingsplan Archeologie 2023" ligt het plangebied in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-4' (hoge archeologische verwachting, historische kern). Volgens dit bestemmingsplan is archeologisch vooronderzoek verplicht bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van 100 m² of meer die dieper gaan dan 0,3 m -mv.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Tijdens het verkennend booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren of archeologische lagen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De archeologische verwachting voor het plangebied kan bijgesteld worden naar laag met als indicatie 'verstoord'. Op basis van het ontbreken van intacte bodems in het plangebied wordt de kans dat bij de beoogde bodemingrepen archeologische resten verloren gaan laag ingeschat. Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling. De gemeente Eindhoven heeft aangegeven dit advies op te volgen en het plangebied vrij te geven. Het volledig archeologische onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

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

4.2.2 Cultuurhistorie

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

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

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

Doorwerking plangebied

Volgens het vigerende bestemmingsplan “Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020” geldt voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie-2’. Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat advies dient te worden ingewonnen bij de gemeentelijk cultuurhistorisch adviseur en/of commissie ruimtelijke kwaliteit waaruit blijkt dat met het bouwen van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerkende elementen. Voor het initiatief is advies ingewonnen bij de commissie ruimtelijke kwaliteit, welk heeft aangegeven enthousiast te zijn over de opzet van het plan. Er zal geen onevenredige verstoring van cultuurhistorische en kenmerkende elementen plaatsvinden.

4.3 Verkeer en parkeren

De parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen zijn vastgelegd in de ‘Actualisatie Nota Parkeernormen 2019’.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Jan van Boendalelaan. De verkeersgeneratie afkomstig van de toevoeging van één woning kan worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

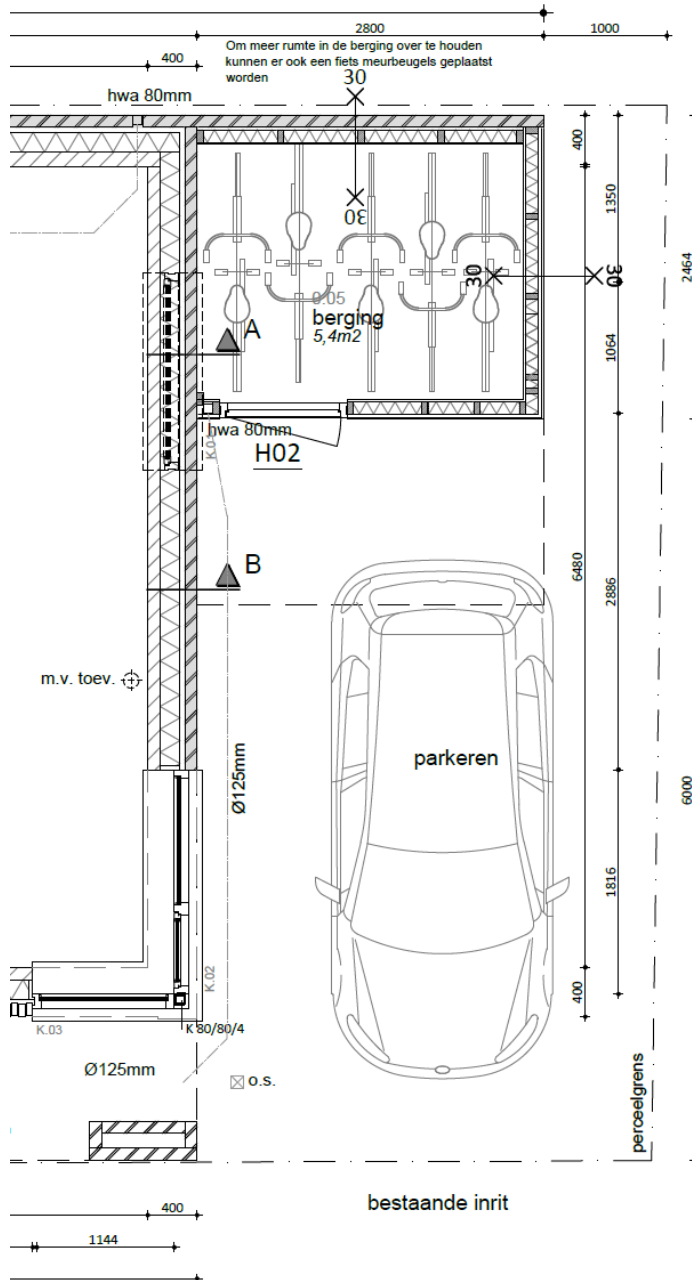
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK** groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

De gemeente Eindhoven heeft een tool ontwikkeld om de parkeerbehoefte van zowel auto's als fietsen te berekenen. De uitkomst van de rekentool parkeerbehoefte is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De realisatie van één nieuwe woning kent een auto-parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats en een fiets-parkeerbehoefte van 5 stallingen. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd (zie figuur 3.1).



Figuur 4.1 Realisatie parkeerplaatsen voor auto en fietsen.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

4.4.1 Groenbeleidsplan

Begin 2017 is een actualisatie van Groenbeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit Groenbeleidsplan 2017 is gemaakt met de veranderende rol van de overheid in het achterhoofd. Het voorziet in vier sporen "het verhaal van de stad", wat de waarde van groen is (functies als uitgangspunt), welke ambitie de gemeente daarmee heeft en het daadwerkelijke groenbeleid. Het groenbeleidsplan heeft als doel het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met daarin passende functies. Hiermee levert de toepassing van het groenbeleid een wezenlijke bijdrage aan een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving als karakteristieke kwaliteit van Eindhoven. Een omgeving die leefbaar en klimaatadaptief is en een volwaardig vestigingsklimaat biedt voor Brainport.

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

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

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

Beleidsregel groencompensatie

Op 13 maart 2018 is de 'Regeling Groencompensatiefonds' vastgesteld. Bij deze regeling hoort de 'Beleidsregel Groencompensatie'. Deze beleidsregel is bedoeld als afwegingskader bij aanvragen voor (ruimtelijke) ontwikkelingen die kunnen leiden tot aantasting van groen. Bij aantasting en verlies van groen is compensatie vereist, de Beleidsregel geeft hiervoor de richtlijnen.

4.4.2 Beleid Bomen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen is vastgelegd in de Verordening Bomen 2021. Deze is op 6 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld 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.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

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 herplanten van de te kappen bomen (compensatieplicht). De verordening bevat regels over hoe wordt omgegaan met overlast door bomen, de compensatieplicht bij kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de beoordeling (weigeringsgronden) van een kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in bomen.

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

- bomen vanaf 45 cm stamomtrek op 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.

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'.

Doorwerking plangebied

Om de gewenste woning te realiseren, zal één boom in de achtertuin van Hoogstraat 143 gekapt moeten worden. Ten behoeve van de ontwikkeling is een bomen effect analyse uitgevoerd, welk is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Een meerstammige Noorse esdoorn zal gekapt worden, waarvoor een vergunning is aangevraagd. Beoordeeld is dat de boom niet op de huidige standplaats kan blijven voortbestaan met het behoud van minimaal dezelfde restlevensduur, conditie en habitus. Tevens is beoordeeld dat de functie en waarde van de boom niet behouden kunnen worden. Er zijn geen redelijke en/of te realiseren alternatieven aan te dragen die het behoud van de boom alsnog mogelijk maken.

Als randvoorwaarde geldt dat de twee gemeentelijke bomen aan de Jan van Boendalelaan geen negatieve invloed mogen ondervinden van de bouw. Deze twee bomen zullen middels realisatie van voorliggend initiatief gehandhaafd blijven en geen hinder en invloed ondervinden van de nieuwe woning.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

4.5 Kabels, leidingen en straalpaden
In het plangebied van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen
gelegen.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK**
groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

4.6 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

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

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

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aan de hand van de volgende aspecten te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben:

1. de kenmerken van de activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen);
2. de locatie van de activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving);
3. de mogelijke gevolgen van de activiteit.

Doorwerking plangebied

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bekeken te worden of de ontwikkeling onder een activiteit op de zogenaamde D-lijst valt. Volgens onderdeel D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen een m.e.r.-beoordeling te worden gedaan. Het toevoegen van één woning wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Derhalve is voor onderhavig plan geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit en hoeft dus geen m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt en geen m.e.r.-beoordelingsbeslissing te worden genomen.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

4.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze staat is gebaseerd op bovengenoemde VNG - brochure. In deze staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met potentiële milieuemissies. Op grond van deze staat wordt een beleidsmatige selectie gemaakt van die bedrijfsactiviteiten die in het plangebied worden toegestaan. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI -codes) in deze staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elke ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven. Deze afstand moet in beginsel worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand.

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Voor dit bestemmingsplan is de staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG aangepast. Bedrijven die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten niet passend zijn op een bedrijventerrein, zijn niet in de staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen (denk bijvoorbeeld aan bioscopen, dierentuinen, sporthallen, kantoren, etc.). Daarnaast worden bedrijven die gezien hun aard en activiteiten niet in onderhavig plangebied thuishoren en/of voor kunnen komen, uitgesloten (bijvoorbeeld visserij- en visteeltbedrijven, aardolie- en gaswinning, etc.). Vervolgens is een selectie gemaakt van de bedrijven behorende tot de voor het plangebied, al dan niet met ontheffing, toegelaten milieucategorie (categorieën 1 t/m 4.2).

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

LODEWIJK
groep

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK**
groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele gemengde- en bedrijfsbestemmingen aanwezig. Het plangebied en omgeving kunnen daarom worden aangemerkt als gemengd gebied. De gemengde- en bedrijfsbestemmingen kennen ten hoogste een milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde gemengde bestemming is gelegen op 10 meter en de dichtstbijzijnde bedrijvigheid is gelegen op 60 meter. Vanuit milieuzonering en bedrijvigheid zijn geen belemmeringen voor het plan.

4.8 Geluid

Wettelijk kader

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

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

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

Doorwerking plangebied

Het plan ligt binnen de geluidzone van de 30 km/uur wegen Jan van Boendalelaan, Hoogstraat, Palingstraat, Philips de Goedelaan, Hallenweg en Bergmannstraat. 30 km/uur-wegen zijn niet zoneplichtig, waardoor formeel voor deze wegen geen hogere waarde kan worden aangevraagd of verleend. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening dient de gecumuleerde geluidbelasting van deze wegen op de gevels van de nieuw te bouwen woning wel worden bepaald. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de geluidwering van de ruimten van de woning voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit met toepassing van de materialen zoals opgenomen in de vergunningtekening. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

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

Sinds 1 januari 2015 moet voldaan worden aan de Europese grenswaarden: voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³, 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 zwevende deeltjes (PM_{2,5}) geldt met ingang van 1 januari 2015 een blootstellings-concentratieverplichting van ten hoogste 20 microgram per m³, gedefinieerd als gemiddelde blootstellingsindex.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen

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

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

Samengevat

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

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

Doorwerking plangebied

Het plan omvat de aanleg van één woning. Dit past binnen de begrenzing voor "niet in betekende mate" projecten. Daarom kan op voorhand gesteld worden dat de realisatie van het plan niet zal leiden tot overschrijding van de luchtkwaliteitseisen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is getoetst aan de grenswaarden als opgenomen in het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Ter plaatse van de Karel de Grotelaan en de Edenstraat zijn de concentraties gemeten:

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563
Besluitnummer: EHV-DP2024-189878
Datum : 29 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK** groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563
Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

	Grenswaarden	Ter plaatse van Karel de Grotelaan (x: 160417; y:382558)	Ter plaatse van Edenstraat (x: 161203; y: 382570)
Stikstofdioxideconcentratie	40 µg/m ³	17,34 µg/m ³	16,29 µg/m ³
Concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	18 µg/m ³	17,66 µg/m ³
Maximaal aantal overschrijdingsdagen PM ₁₀	35	6,54	7,15
Concentratie PM _{2,5}	20 µg/m ³	10,02 µg/m ³	9,859 µg/m ³

De grenswaarden worden niet overschreden. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 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.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (Bevt; april 2015). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het Plaatsgebonden risico en het Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Het plangebied

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen liggen. Het plangebied ligt wel binnen het 4 kilometer brede invloedsgebied van de rijksweg A2. In de 'Visie Externe Veiligheid, Risico's de maat genomen' van de gemeente Eindhoven staat benoemd dat functies voor beperkt zelfredzame groepen op meer dan 200 meter van de snelweg gelegen moeten zijn. De locatie is gelegen op 2,89 kilometer afstand van de snelweg, waardoor een rekenkundig onderzoek van het groepsrisico niet nodig is. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

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

1) CO2 reductie

Eindhoven heeft in haar Klimaatverordening⁰⁴⁰ vastgelegd dat de CO₂ emissie van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en 95% in 2050. Referentiepunt daarbij is de emissie in het jaar 1990. De gemeenteraad heeft in het Klimaatplan 2021-2025 de doelstellingen van de klimaatverordening uitgewerkt:

- Aardgasloze verwarming
- Duurzame mobiliteit
- Warmte- en energiebesparing
- Duurzame energie opwekking

2) Circulaire Economie

Eindhoven heeft in haar plan van aanpak CE 2018-2020 de rijksambitie om in 2050 een circulaire economie te hebben onderschreven, net als de ambitie om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken.

- Duurzame materialen
- Geen afval
- Flexibel en demontabel bouwen
- Deeleconomie

3) Natuur

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

- Biodiversiteit
- Oppervlakte groen

4) Sociale basisbehoeften

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

- Klimaatadaptatie
- Gezonde verstedelijking
- Participatieve stad, betrokkenheid van burgers en bereikbare voorzieningen

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

De woning zal geen gasaansluiting krijgen. Daarnaast wordt de woning gebouwd met duurzame materialen en zal de woning een sedumdak krijgen. Ook zullen er 14 zonnepanelen op het dak worden geïnstalleerd. Deze maatregelen zullen bijdragen aan een duurzaam initiatief waardoor het voorgestelde plan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

4.12 Bodem

Wettelijk kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen ontwikkeling met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt zo nodig middels een historisch onderzoek (eventueel aangevuld met een nader bodemonderzoek) bepaald. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Om erachter te komen of de bodem verontreinigd is, zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Doorwerking plangebied

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe woning. In de grond zijn geen verontreinigingen aangetoond in gehalten boven de tussenwaarden. Het uitvoeren van een nader onderzoek is niet noodzakelijk geacht. Omdat geen asbest is aangetoond in de bodem, is geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. Hoewel voor zink de tussenwaarde in het grondwater wordt overschreden, wordt gezien het ontbreken van een bekende antropogene bron of oorzaak verwacht dat sprake is van een natuurlijke oorzaak. Nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bouwactiviteiten. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.13 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) en het bijbehorende Besluit natuurbescherming (Bnb) en de Regeling natuurbescherming (Rnb) in werking getreden. Door de inwerkingtreding van deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet komen te vervallen. Het is de bedoeling dat deze nieuwe wet en de bijbehorende Bnb en Rnb uiteindelijk opgaan in de nieuwe Omgevingswet waarvan verwacht wordt dat die in 2021 in werking treedt. Met het van kracht worden van deze wet komen vrijwel alle verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van het initiatief is een bomen effect analyse uitgevoerd naar de bestaande boom in de achtertuin (zie bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing). De conclusies van dit onderzoek zijn reeds besproken in paragraaf x. Het kappen van de boom heeft geen negatieve effecten voor flora en fauna.

Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied, 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux', is gelegen op circa 3,85 km van het plangebied. Conform de 'Beleidsregel effectenafstand stikstof woningbouw' is een berekening bij kleinschalige projecten niet noodzakelijk. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief in combinatie met de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied wordt stikstofdepositie als gevolg van het project op dit Natura 2000-gebied niet verwacht.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJCK** groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

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

Het plantype plannaam 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

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

5.2.1.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

De Waterwet vereist dat de Rijksoverheid eens per zes jaar een Nationaal Waterplan voor het nationale waterbeleid en een Beheer- en ontwikkelplan voor het beheer van de rijkswateren (Bprw) opstelt. 'In de geest' van de nieuwe Omgevingswet worden deze plannen nu al in samenhang beschreven in één Nationaal Waterprogramma voor beleid en beheer. Voor het waterbeleid is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. 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 Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) vervangt het Nationaal Waterplan 2016-2021, inclusief alle tussentijdse wijzigingen en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (Brpw) 2016-2021. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid voor de periode 2022-2027: waterveiligheid, waterkwaliteit en klimaatadaptatie. Het beschrijft tevens de uitvoering daarvan en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarseinen. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, de woningbouw en de transitie landelijk gebied is noodzakelijk. Voor een integrale aanpak van de opgaven wordt het water- en bodemsysteem meegenomen als leidend principe.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

5.2.2 Provinciaal beleid

5.2.2.1 Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027 is op 3 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2021 in werking getreden. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Het doel is niet alleen meer wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

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.

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.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

LODEWIJK
groep

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

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

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

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

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor 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 gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

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

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

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

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

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

5.2.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

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

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

5.2.4 Gemeentelijk beleid

5.2.4.1 Water- en klimaatadaptatie Aanpak (WKA) 2023-2026

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

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

5.2.5 Waterplan

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

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563 **Eindhovense klimaattoets**

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, **LODEWIJK**
groep

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

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

5.3.1 Klimaatadaptiebeleid

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

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

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

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

5.3.2 Waterbergingsnorm

5.3.2.1 Minimale en maximale ontwerpnormen waterberging openbaar terrein

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-199878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum: 25 oktober 2024

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

5.3.2.2 Ontwerpnorm waterberging privaat terrein

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

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

De ontwerpnormen ter voorkoming van wateroverlast betekenen voor particulieren, ontwikkelaars
en de gemeente een opgave om klimaat adaptief te bouwen. Vanaf 1 januari 2020 geldt voor
particulieren en ontwikkelaars een wateropgave om bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaat adaptief
handelen. De datum van indiening van de omgevingsvergunning is leidend. De uitzonderingsregel is
geregeld in artikel 32.2.2 van de regels.

5.3.2.3 Stimulans klimaatadaptatiebeleid

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

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

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

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

5.3.3.1 Principewerking van de rekentool

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

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

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

De tool doorloopt hierbij vier stappen:

- Wat zijn de kerngegevens van het project?
- Welke klimaatrobuuste maatregelen worden binnen het plangebied gerealiseerd?
- Hoe lost u de resterende waterbergingsopgave op?
- Download het resultaat. Als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voeg dit resultaat dan, inclusief uitwerking, bij die aanvraag.

5.4 Beschrijving watersysteem plangebied

5.4.1 Checklist watersysteem

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	Nee
zijwatgang	Nee
Keurgebied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingszone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Landelijke afvoernorm binnen plangebied	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja, middels halfverharding en een sedumdak.
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

5.4.2 Gebied specifieke eigenschappen m.b.t. water

Het maaiveld bevindt zich op circa 18,3 m NAP. De ontwikkeling vindt plaats in een groenarme buurt van Eindhoven.

5.4.3 Oppervlaktewater

Er bevindt zich geen oppervlaktewater binnen het plangebied.

5.4.4 Verharding

Het plangebied is vrijwel volledig verhard.

5.4.5 Bodemopbouw

De bodem ter plaatse van het plangebied is onderzocht tot circa 3,4 meter diep. In deze laag bestaat de bodem hoofdzakelijk uit zand.

5.4.6 Grondwater

De grondwaterstand ter plaatse van het plangebied is gelegen op 2,24 meter beneden maaiveld.

5.4.7 Regenwater

In de regio Eindhoven valt gemiddeld per jaar 748 mm neerslag. Deze neerslag wordt niet opgevangen, maar conform de voorwaarden als gesteld door de gemeente Eindhoven gescheiden van het afvalwater.

5.4.8 Afvalwater

Het afvalwater wordt conform de voorwaarden als gesteld door de gemeente Eindhoven gescheiden van het regenwater.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563 (facultatief)

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

Het plangebied is tevens gelegen in een 'boringsvrije zone'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een 'boringsvrije zone' strekt mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Het is niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijke spoor op te nemen omdat in de Provinciale milieuverordening (PMV) al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Van opname in het bestemmingsplan van de boringsvrije zone gaat dan ook vooral een signalerende functie uit.

5.5 Toekomstige situatie van het watersysteem

5.5.1 Verharding

De woning kent een tuin van 31 m2. Op 15 m2 wordt halfverharding of open bestrating toegepast.

5.5.2 Berging

Waterberging zal plaatsvinden via een sedumdak (zie ingevulde waterbergingtool in bijlage 6)

5.5.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gecreëerd.

5.5.4 Waterkwaliteit

Binnen het plangebied zal een woning worden gerealiseerd. Er zullen geen industrie- of soortgelijke functies worden gerealiseerd die de kwaliteit van het (grond)water negatief zullen beïnvloeden. De afkoppeling van het afvalwater wordt aangesloten op het rioleringsnetwerk van de gemeente Eindhoven.

5.5.5 Advies / overleg Waterschap

Er heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap ten behoeve van het realiseren van de kelder bij de woning. Voor het aanleggen van de kelder is sprake van grondwateronttrekking. Het waterschap heeft in een reactie te laten weten in te stemmen met de realisatie van de kelder.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het kader van het onderhavige ruimtelijk besluit een onderzoek te worden gedaan naar de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de grond waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro is de definitie van het bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van die verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemers verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft in de directe omgeving van de nieuwe woning geparticipeerd. Er is een bezoek gedaan aan beide bewoners van de aangrenzende percelen. Beide burens waren positief over het plan. Er is rekening gehouden met de wensen van de burens. Het participatieverslag is bijgevoegd als bijlage 7.

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt het voornemen tot planologische afwijking inclusief de bijbehorende stukken, waaronder deze ruimtelijke onderbouwing, gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om een mondelinge dan wel schriftelijke zienswijze naar voren te brengen.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-189878

Datum : 29 augustus 2024

Hoofdstuk 6 Conclusie

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De realisatie van één woning binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de geldende beleidskaders van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Eindhoven. In hoofdstuk 3 is onderbouwd dat het toevoegen van de woning past binnen de wet- en regelgeving voor de milieuaspecten. Op basis van bureau- en veldonderzoek kan geconcludeerd worden dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zodat geoorloofd is toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, 

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer: EHV-DP2024-237990

Datum : 25 oktober 2024