

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij het besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32179

Besluitnummer: 1404477

Datum: 2 november 2018

Zorgwoningen

Oude Torenstraat - Nansenstraat

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o,
van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Datum: 27 juni 2018

Status: gereed

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Locatie van het bouwplan	3
1.3	Afwijking van het bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Ruimtelijke aspecten.....	5
2.1	Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.....	5
2.1.1	Provinciaal beleid	5
2.1.2	Regionaal beleid (woningbouw).....	5
2.1.3	Gemeentelijk beleid	5
2.2	Planologische uitgangspunten van het bestemmingsplan.....	6
2.3	Onderbouwing van het bouwplan	6
2.3.1	Planologisch en ruimtelijk	6
2.3.2	Verkeer en parkeren.....	7
2.3.3	Ladder van duurzame verstedelijking	8
2.4	Conclusie.....	9
3	Omgevingsaspecten	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Geluid en luchtkwaliteit.....	10
3.2.1	Geluid op het bouwplan	10
3.2.2	Geluid als gevolg van het bouwplan.....	11
3.2.3	Luchtkwaliteit	11
3.3	Externe veiligheid	11
3.4	Duurzaamheid	12
3.4.1	Gemeentelijke ambities.....	12
3.4.2	Bijdrage van het planinitiatief aan de ambities.....	12
3.5	Ecologie, flora en fauna.....	13
3.5.1	Flora en fauna.....	13
3.5.2	Bomen	13
3.6	Bodem.....	13
3.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	14
3.7.1	Archeologie.....	14
3.7.2	Cultuurhistorie.....	14
3.8	Water.....	14
3.8.1	Inleiding	14
3.8.2	Beschrijving van de locatie en van het plan	14
3.8.3	Planuitwerking.....	15
3.8.4	Conclusie	15
3.9	Conclusie.....	15
4	Juridische planbeschrijving.....	16
5	Financiële uitvoerbaarheid	17
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	18
6.2	Inspraak en samenspraak.....	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, BOK beleggingen, wil op de hoek van de Nansenstraat en de Oude Torenstraat een zorgwoningencomplex bouwen. Het bouwplan past qua functie in het bestemmingsplan, maar is in strijd met de bouwregels.

Dit document dient als de ruimtelijke onderbouwing van het besluit om de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen.

1.2 Locatie van het bouwplan

De locatie waar de initiatiefnemer de zorgwoningen wil bouwen ligt in Woensel-zuid, ten noorden van de Onze Lieve Vrouwestraat, een deel van de ring om het centrum van Eindhoven. De locatie bestaat uit een braakliggend terrein aan de zuidkant van de Nansenstraat. De locatie van het bouwplan wordt - grofweg - begrensd door de Oude Torenstraat, de voormalige school (op de hoek van de Oude Torenstraat en de Onze Lieve Vrouwestraat, waarin studentenhuisvesting is gerealiseerd), de Nansenstraat en de bebouwing aan de zuidoostkant van de Nansenstraat.



Foto: het plangebied ligt in het midden, de Nansenstraat erboven; links de Oude Torenstraat, rechts de Eckartseweg-zuid.

1.3 Afwijking van het bestemmingsplan

Het bouwplan valt in het plangebied van het bestemmingsplan Woensel buiten de Ring I 2004. De bestemming van de locatie is Maatschappelijk. Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat de gemeente een ruime bestemming heeft willen geven: "medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende (non-profit) instellingen en voorzieningen ten behoeve van sport" zijn toegestaan. In de toelichting staat: "Concreet gaat het hier om voorzieningen als kerken, scholen, buurtcentra, sporthallen, bejaardenhuizen, verzorgingshuizen, welzijnsvoorzieningen, medische (groeps)praktijken e.d. al dan niet in combinatie met (boven)woningen."

Zorgwoningen passen functioneel dus in de bestemming. Op de plankaart is geen bouwvlak

2 Ruimtelijke aspecten

2.1 Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

2.1.1 Provinciaal beleid

De provincie stelt in de Verordening Ruimte algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in vier structuren waarvoor apart beleid geldt.

De algemene regels hebben betrekking op zorgvuldig ruimtegebruik en op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van Brabant. In het algemeen houdt dit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie van dat gebied. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten.

De verordening kent het plangebied de structuur 'bestaand stedelijk gebied' toe, waarop artikel 4 van de verordening van toepassing is. In lid 4.2 is bepaald dat een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in 'bestaand stedelijk gebied' moet liggen. Artikel 4 stelt verder geen eisen aan het bouwen van zorgwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling is dus niet in strijd met de provinciale verordening.

2.1.2 Regionaal beleid (woningbouw)

Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose zijn afspraken gemaakt over het regionale woningbouwprogramma. Uit de prognose blijkt dat voor Eindhoven nog een duidelijke groei in huishoudens wordt verwacht tot 2030. Het betreft hier vooral éénpersoonshuishoudens voor personen in de leeftijd tot 30 jaar en ouder dan 55 jaar.

Naar aanleiding van de geactualiseerde prognose (mei 2017) is in juli 2017 een voorzet gegeven voor het bijstellen van het woningbouwprogramma in het 'Afsprakenkader Wonen 2017'. Hierin is opgenomen dat ruim baan gegeven wordt aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding ("Afspraak C"). Gelet op de geactualiseerde prognoses 2017 volgt dat voor Eindhoven in ieder geval kwantitatief ruimte voor extra woningbouw bestaat.

Onderhavige ontwikkeling voorziet overigens in zorgwoningen, een maatschappelijke voorziening die buiten het afsprakenkader valt, maar die ook als de zorgwoningen als woningen worden geteld, past binnen de actuele kwantitatieve ruimte voor Eindhoven en "Afspraak C" van het Afsprakenkader Wonen 2017.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

A. Ruimtelijk beleid

In de Interimstructuurvisie (2011) van de gemeente staat de buurt Oude Toren gemarkeerd als bebouwd gebied, wonen. De structuurvisie beschrijft het beleid op hoofdlijnen, waarbij in beginsel gebieden die groter dan 5 hectare zijn als kleinste eenheid worden gezien. Voor gedetailleerd beleid verwijst de structuurvisie naar de bestemmingsplannen. In paragraaf 2.2 wordt dat beleid besproken.

B. Beleid over wonen en zorg

In de gemeentelijke Woonvisie (2015) zijn de volgende doelen en ambities ("stip op de horizon") geformuleerd:

1. Er is voldoende keuzevrijheid om te wonen hoe en waar men wil. Er wordt uitgegaan van de eigen kracht van de burger.
2. Er zijn voldoende collectieve woonzorgvoorzieningen, ondanks alle tegengestelde ontwikkelingen zoals extramuralisering. Er zijn nieuwe netwerken ontstaan, zoals (coöperatieve) samenwerkingsverbanden.
3. Door maximaal in te zetten op technologie wordt het mensen mogelijk gemaakt om langer zelfstandig thuis te wonen.

Het plan vergroot de capaciteit van de woonzorgvoorzieningen en draagt daarmee bij aan de eerste twee doelen.

C. Groenbeleidsplan 2017

Het Groenbeleidsplan 2017 koppelt aan het plangebied de ruimtelijke strategie 'Stad, rood beeldbepalend'. Die strategie komt, kort gezegd, neer op een verweving tussen groen en rood, waarbij bouwen primair is en groen ondersteunt. Het Groenbeleidsplan vraagt ook aandacht voor de functies van groen. Zo heeft groen een belangrijke functie voor klimaatadaptatie: minder verharding en meer groen hebben een gunstig effect op de waterbergen en, vooral als er grote bomen zijn, op verkoeling. Met vergroening van het bouwplan, eventueel op innovatieve wijze zoals met groene daken en gevels, kan de kwaliteit van wonen in het gebied te behouden blijven.

2.2 Planologische uitgangspunten van het bestemmingsplan

Zowel het geldende bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan is gericht op het planologische beheer van de bestaande situatie. Dat beheer vindt veelal plaats door in de juridische regeling de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen. Ontwikkelingen die wenselijk zijn, maar niet passen binnen het juridische kader van het bestemmingsplan kunnen bij omgevingsvergunning worden toegestaan. Onderstaande citaten uit de toelichting verduidelijken wat de gemeente onder wenselijk verstaat.

- Ruimtelijk: "Aanpassingen zijn alleen toelaatbaar als de nieuwe ontwikkelingen de bestaande structuur niet aantasten en zo mogelijk verbeteren. Omdat het plangebied nagenoeg helemaal is ingevuld, zal het daarbij veelal gaan om aanpassingen van geringe aard."
- Over zorg: "Voor met name zorgbehoevende senioren en mensen met een functiebeperking is het van groot belang dat zij in hun eigen buurt en in ieder geval in hun eigen wijk kunnen blijven wonen."

Het laatstgenoemde uitgangspunt sluit aan bij de Woonvisie, op het eerste uitgangspunt wordt in paragraaf 2.3.1 ingegaan.

2.3 Onderbouwing van het bouwplan

2.3.1 Planologisch en ruimtelijk

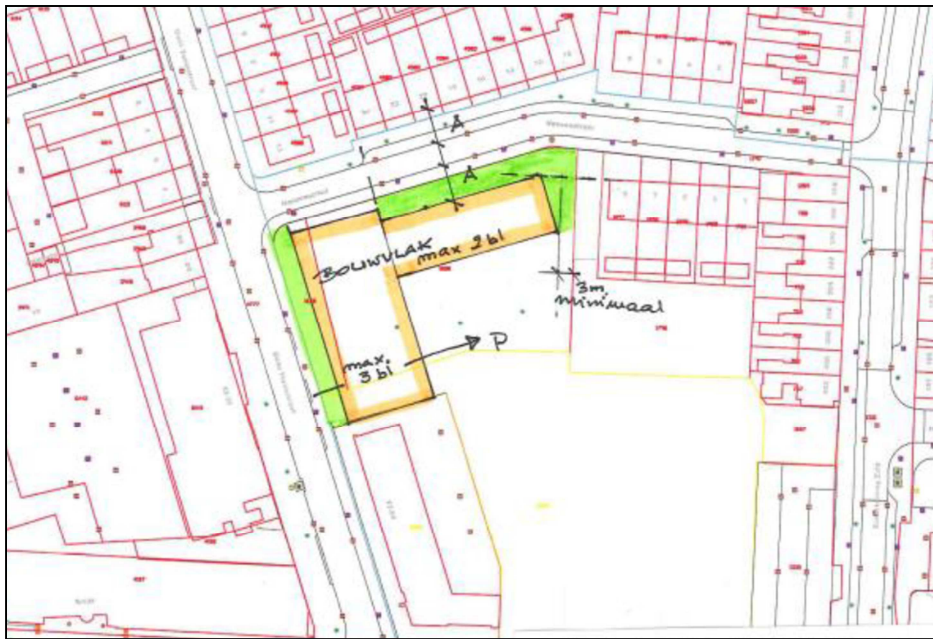
De locatie van het bouwplan ligt in de buurt Oude Toren, een van de oudste plekken in de stad. De locatie vormt de overgang van de Ring naar een kleinschalig woonmilieu met grotendeels grondgebonden woningen. De Eckartseweg is een historische radiaal met karakteristieke lintbebouwing.

Het ontwerpbestemmingsplan Woensel buiten de Ring 2017 (in procedure) beschrijft de buurt als volgt: "De woonbuurt Oude Toren bestaat uit ongeveer 800 woningen. Een kleine 100 woningen zijn voor 1945 gebouwd en de overige woningen in de periode na 1970. Er wonen relatief veel ouderen en driekwart van het woningbestand bestaat uit meergezinswoningen. De buurt ligt ingekapseld tussen de Ringweg en de radialen. Door de hoge randbebouwing heerst er een aangename stilte nabij het centraal gelegen kerkhof. Dit is ook de reden dat veel ouderen het aangenaam wonen vinden in de buurt."

Het is al jaren de bedoeling om de onbebouwde, braakliggende gronden aan de Nansenstraat, de Oude Torenstraat en de Onze Lieve Vrouwestraat (locatie van de voormalige OLV van Altijddurende Bijstandkerk) te bebouwen. Het behouden of verbeteren van de bestaande structuur is volgens de toelichting van het geldende bestemmingsplan een voorwaarde om mee te werken aan nieuwe ontwikkelingen (zie paragraaf 2.2). Het bouwplan past binnen de bestaande structuur en maakt die structuur beter zichtbaar. De locatie aan de kant van Oude Torenstraat is daarom geschikt voor het realiseren van de woon-zorgcomplex.

De gemeente heeft de initiatiefnemer geadviseerd om de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten te hanteren:

- het woon-zorgcomplex wordt als één gebouw ontworpen;
- 2 bouwlagen aan de Nansenstraat;
- 3 bouwlagen aan Oude Torenstraat en op de hoek van de Nansenstraat (een plat dak past bij de bebouwing aan de overkant van de straat);
- een 5 meter brede voortuin aan de Nansenstraat (om te zorgen voor een symmetrisch straatprofiel vanuit de rijbaan gemeten - zie maat A op de illustratie);



Afbeelding: illustratie van de uitgangspunten (stedenbouwkundige gemeente Eindhoven)

- een rooilijn aan de Nansenstraat zoals bij de naastgelegen woningen;
- minimaal 3 meter afstand tot de eigendomsgrens aan de oostkant;
- een bebouwingsdiepte aan de Nansenstraat van maximaal 12 meter.

De kleine schaal van het bouwplan past goed in deze omgeving. Aan de Oude Torenstraat komen 24 zorgwoningen met algemene ruimten. Het gebouw krijgt drie bouwlagen met een plat dak. De hoogte bedraagt 9,5 meter. Aan de Nansenstraat komen 10 zorgwoningen met een voortuin. Deze zorgwoningen worden in twee bouwlagen gebouwd, met een hoogte van 6,5 meter. De zorgwoningen krijgen een gemeenschappelijke ingang aan de Nansenstraat. Er komt ook een ingang aan de achterzijde, waar een tuin en parkeerplaatsen worden aangelegd. Het bouwplan past in bovenstaande uitgangspunten van de gemeente.

Functioneel past het bouwplan in het bestemmingsplan, zodat de functie geen nadere toelichting nodig heeft.

Het gemeentelijke advies is bijgevoegd als bijlage 2-3-1.

De inrichting van de locatie is weergegeven in bijlage 3-4-2d.

2.3.2 Verkeer en parkeren

Het complex zal plaats bieden aan 34 zorgwoningen. De 24 bewoners in het deel van het complex dat aan de Oude Torenstraat staat hebben permanente zorg nodig. Het verkeer dat door het complex gegenereerd wordt, bestaat vrijwel uitsluitend uit het komen en gaan van personeel en van bezoekers (60%): verwachting is dat 2 zorgverleners permanent aanwezig zijn. Achter het gebouw worden parkeerplaatsen aangelegd. Het aantal van 17 voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm

van 0,5 - 0,7 per eenheid¹. Er is voldoende ruimte voor fietsparkeren opgenomen in een gezamenlijke fietsenberging.

2.3.3 Ladder van duurzame verstedelijking

De gemeente moet op grond van artikel 3.1.6, tweede lid², van het Besluit ruimtelijke ordening, bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen toetsen of er behoefte is aan die ontwikkeling³. Deze toets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het doel van de 'ladder' is het voorkomen van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik.

Bij de beantwoording van de vraag of het plan voorziet in een nieuwe ontwikkeling moet volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het bouwplan, in vergelijking met het geldende regime, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het bouwplan mogelijk maakt in vergelijking met het geldende bestemmingsplan⁴. De beoogde bebouwing is niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Anders dan in de uitspraak over een vergelijkbaar bouwplan⁵, past het bouwplan van initiatiefnemer functioneel wel in de bestemming. Omdat de locatie voor het bouwplan het karakter heeft van een braakliggend terrein, is de vraag gerechtvaardigd, of het bouwplan wel voorziet in een nieuw ruimtebeslag. Het is al lang de bedoeling om op deze locatie te bouwen, wat ook al in paragraaf 2.3.1 is gesteld. Het ontbreken van een bouwvlak doet daar niet aan af. Bij de nummering van de hoofdgebouwen aan de Oude Torenstraat is indertijd bewust ruimte gelaten tussen het nummer van de voormalige Mariaschool⁶ en de nummers van de woningen ten noorden van de Nansenstraat.

Verder is het ruimtebeslag relatief beperkt: alle bebouwing beslaat in totaal minder dan 1.100 m².

Ook als het bouwplan niet gekwalificeerd hoeft te worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening van belang om te toetsen of er behoefte is aan nieuwe zorgwoningen⁷.

Het bouwplan voorziet in een zorgbehoefte die in de woonvisie als ambitie is neergelegd. Uit analyses van de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw van de bevolking blijkt al jaren dat de bevolking steeds ouder wordt. Zonder diepgaand onderzoek kan dan ook met rede gesteld worden dat de behoefte aan zorgwoningen de komende jaren zal toenemen. Daar komt bij dat in de wijk al veel ouderen wonen, zodat het bouwplan ook voor de wijk betekenis kan hebben. Zie ook de paragrafen 2.1.3 (Woonvisie) en 2.3.1 (citaat uit het ontwerpbestemmingsplan).

De actuele behoefte blijkt tenslotte uit het feit dat alle woningen inmiddels al verhuurd zijn. Dat wil zeggen: twintig geronto-psychiatrische cliënten van zorgverlener Archipel die nu op de locatie Kwadraat wonen (enkele woonhuizen die gehuurd worden van Trudo) verhuizen naar deze nieuwbouw, omdat hun huidige huisvesting niet meer past bij de zware zorgvraag van cliënten met een afnemende mobiliteit. Met het nieuwe zorgcomplex kunnen vier cliënten van de wachtlijst van Archipel een zorgwoning krijgen. In de tien appartementen aan de Nansenstraat worden door Archipel aanvankelijk somatische cliënten (mensen met een zwaardere lichamelijke zorgvraag) gehuisvest, omdat daar momenteel dringend behoefte aan is. Het Zorgkantoor dringt bij Archipel constant aan op uitbreiding van de capaciteit ten behoeve van deze doelgroep. Zowel de appartementen aan de Oude Torenstraat als aan de Nansenstraat krijgen een zodanige maatvoering

¹ Nota Parkeernormen, Gemeentebld van Eindhoven (2016, nr. 2016.041), p. 46.

² Tot 1 juli 2017 bevatte dit lid een drietal 'treden', waarmee de toets werd opgebouwd. Daar komt de naam 'Ladder ...' vandaan. Met de bepaling die nu geldt, wil de regering de toets vereenvoudigen.

³ Omdat het bouwplan in "bestaand stedelijk gebied" (artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening) wordt gerealiseerd, zijn de andere eisen die dat Besluit aan de onderbouwing stelt niet van toepassing.

⁴ Dit volgt uit 201505548/1/R2.

⁵ ECLI:NL:RVS:2015:1400.

⁶ Nu nummer 17, maar vroeger nummer 61.

⁷ Dat volgt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RVS:2017:1724.

en indeling dat ze voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Dit past bij de flexibiliteit die tegenwoordig van zorgaanbieders gevraagd wordt als gevolg van het scheiden van Wonen en Zorg. Kijkend naar de demografische ontwikkeling in dit deel van Eindhoven, is er volgens Archipel nog jarenlang behoefte aan deze woonvorm.

Uit bovenstaande mag geconcludeerd worden dat er een duurzame behoefte is aan de beoogde bebouwing.

2.4 Conclusie

Het bouwplan zorgt voor een goede invulling van de locatie aan de Oude Torenstraat en de Nansenstraat. Functioneel past het gebouw in het geldende en in het toekomstige bestemmingsplan en in het gemeentelijke beleid.

Ruimtelijk past de nieuwe bebouwing in de bestaande structuur en bij het woonmilieu van de woonbuurt.

De zorgwoningen voorzien in een behoefte die blijkt uit de trend in de leeftijdsopbouw, uit de daaruit gedestilleerde ambities in de Woonvisie en uit het feit dat de nieuwe zorgwoningen voor de bouw al verhuurd zijn.

Het bouwplan is ruimtelijk-planologisch gezien aanvaardbaar.

3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal aspecten die samenhangen met de uitvoering van het bouwplan. Eerst worden de onderzoeksresultaten besproken van een aantal milieuaspecten die van belang zijn voor de leefkwaliteit en de gezondheid. Vervolgens komen de thema's archeologie en water aan de orde.

Het onderzoek dat in dit hoofdstuk besproken wordt is nodig om te voldoen aan de wettelijk eisen van de Algemene wet bestuursrecht en van het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2 Geluid en luchtkwaliteit

3.2.1 Geluid op het bouwplan

In 2013 is ter uitvoering van artikel 77 van de Wet geluidhinder onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen. De conclusie van het onderzoek is dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen als gevolg van het verkeer op de Onze Lieve Vrouwestraat 56 dB bedraagt, 8 dB hoger dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, 48 dB, die in artikel 82 van de Wet geluidhinder is voorgeschreven. Dat betekent dat er op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder ontheffing bij burgemeester en wethouder moet worden aangevraagd.

De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting bedraagt 56 dB ten gevolge van de Onze Lieve Vrouwestraat;
- de berekende geluidsbelastingen zijn ruim lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor de Onze Lieve Vrouwestraat niet doelmatig zijn of op overwegende financiële, stedenbouwkundige of fysieke bezwaren stuiten;
- met het plan wordt met de nieuwbouw een nieuwe invulling aan het terrein gegeven.

Verder moet de initiatiefnemer zorgen dat de binnenwaarden van het geluid aanvaardbaar zijn, met een waarde van maximaal 33 dB. Dat betekent dat de standaard geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw niet voldoende, zodat een betere oplossing gezocht moet worden.

In het voorlopige ontwerp hebben een zestal woningen aan de westzijde een hogere geluidsbelasting dan 53 dB. Deze woningen hebben geen geluidsluwe gevel. Een geluidsluwe gevel kan ontstaan door bijvoorbeeld een glazenwand op de balkons van deze woningen te plaatsen. De gemeente kan als voorwaarde bij de hogere grenswaarden opnemen dat het bouwplan zo wordt uitgevoerd dat er, al dan niet met maatregelen, een geluidsluwe gevel is.

Het verkeer van de Oude Torenstraat, een 30 km-weg, veroorzaakt een overschrijding van de hoogste toelaatbare geluidbelasting van 1 dB. Omdat de maximale snelheid 30km bedraagt, stelt de Wet geluidhinder geen nadere eisen. Het binnenklimaat moet wel voldoen aan de bovengenoemde eisen.

Uit bovenstaande volgt dat het bouwplan gerealiseerd kan worden, als de nodige maatregelen getroffen worden voor de vermindering van het geluid.

3.2.2 *Geluid als gevolg van het bouwplan*

In paragraaf 2.3.2 is al aangegeven dat de aard van de bebouwing en het gebruik daarvan geen noemenswaardig effect op het verkeer zal hebben. Daarmee zal er ook geen significant effect op het geluid optreden.

3.2.3 *Luchtkwaliteit*

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 bijdrage' leveren aan de luchtverontreiniging.

Dit project valt ruim onder de drempelwaarde (1.500 nieuwe woningen), zodat een beoordeling van de luchtkwaliteit op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer achterwege kan blijven.

3.3 Externe veiligheid

De initiatiefnemer wil op de hoek van de Nansenstraat en de Oude Torenstraat een zorgwoningencomplex bouwen. Het bouwplan past qua functie in het bestemmingsplan, maar is in strijd met de bouwregels. Met de realisatie van onderhavig plan zal de populatiedichtheid toenemen en wordt er een kwetsbaar object gerealiseerd met verminderd zelfredzame personen.

Wetgeving

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

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

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hiernaast moeten nieuwe ontwikkelingen in Eindhoven passen binnen de Visie Externe Veiligheid Eindhoven.

Beoordeling

De beoogde zorgwoningen liggen niet binnen een invloedsgebied / plaatsgebonden risicocontour van een buisleiding of inrichting. Wel is het pand gelegen binnen het invloedsgebied van de John F. Kennedylaan. Deze transportroute is niet vermeld in de Regeling Basisnet, waardoor hij niet valt onder de werkingssfeer van het Bevt. Wel is deze transportroute benoemd in het rapport 'Transport gevaarlijke stoffen door de gemeente Eindhoven'.

In de 'Visie externe veiligheid Eindhoven – Risico's de maat genomen' wordt voor deze wegen gehanteerd dat er bij meer dan 50 woningen en/of functies bestemd voor een specifieke hulpbehoevende doelgroep binnen 200 meter maatwerk geleverd moet worden ten aanzien van de toepassing van de verantwoordingsplicht.

Aangezien een gedeelte van het gebouw is gelegen binnen 200 meter van de John F. Kennedylaan dient hiervoor een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden. In de rapportage 'Transport gevaarlijke stoffen door de gemeente Eindhoven' wordt vermeld dat het groepsrisico lager is dan 0,1 * de oriënterende waarde. Hierdoor volstaat een beperkte verantwoording. Hierbij moet de Veiligheidsregio wel in de gelegenheid gesteld worden een advies uit te brengen.

Op basis van advisering door de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, dat is ontvangen op 30 maart 2018, heeft de gemeente Eindhoven de externe veiligheid beoordeeld. De gemeente adviseert om de verminderd zelfredzame bewoners te informeren over de risico's van de John F. Kennedylaan. Hierdoor kunnen de bewoners zich voorbereiden op vluchtmogelijkheden uit hun woning in een andere richting dan de John F. Kennedylaan (vluchten van de bron af). De gemeente concludeert dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen levert voor het planinitiatief.

Het beoordeelde van de gemeente, de verantwoording van het groepsrisico en het advies van de Veiligheidsregio zijn respectievelijk als bijlage 3-3a en 3-3b bijgevoegd.

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 Gemeentelijke ambities

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

- Eindhoven Energieneutraal;
- het terugdringen van de CO₂-emissie, waarvoor aardgasloos bouwen noodzakelijk is;
- duurzame mobiliteit;
- een circulaire economie;
- maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- het toepassen van The Natural Step, waarbij de gemeente met de partners samenwerkt vanuit vier principes van duurzaamheid:
 - zuinig omgaan met energie en kiezen voor groene, duurzame energie;
 - gebruik recyclebare of gerecyclede materialen of materialen die door de natuur afgebroken kunnen worden en gebruik producten die geen schade toebrengen aan mens en milieu;
 - zuinig omgaan met de natuur en waar mogelijk uitbreiding daarvan;
 - uitgaan van de eigen kracht van onze inwoners en zorgen voor hen waar het even moeilijk mee gaat; mensen in de rest van de wereld ondervinden geen nadelen van ons handelen en waar mogelijk verbeteren we hun kwaliteit van leven.

3.4.2 Bijdrage van het planinitiatief aan de ambities

Er wordt geen groen dak toegepast vanwege het plaatsen van zonnepanelen op het gebouw. In combinatie met de warmtepomp ontstaat zo een zeer duurzaam systeem.

Verder wordt het gebouw uitgevoerd met een hoogwaardige isolatie.

Een waterinfiltratiesysteem zorgt voor een klimaatbestendige afvoer van het hemelwater (zie ook paragraaf 3.8).

Ten aanzien van mobiliteit: de bewoners van het gebouw zijn verminderd mobiel en er zal niet of nauwelijks gebruik gemaakt worden van eigen gemotoriseerd vervoer. Er is wel voorzien in een stalling met oplaadpunten voor scootmobielen van bewoners van het gebouw.

Het gebouw wordt rondom ingebed in een groene structuur van hagen, oeverbegroeiing en bomen.

Aan de achterzijde van het gebouw wordt een besloten tuin met veel groen aangelegd voor de bewoners van het complex.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de ambities op het vlak van duurzaamheid.

3.5 Ecologie, flora en fauna

3.5.1 Flora en fauna

In 2017 is op basis van een 'quick scan' een rapport opgesteld over de flora en fauna in het plangebied. Het rapport bevat de volgende conclusie: "Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen – zie tabel IV en bovenstaande – goed mogelijk is."

Verder wordt in het rapport opgemerkt dat de nodige zorgvuldigheid in acht moet worden genomen, zoals rekening houden met het broedseizoen, met, onder andere, algemene zoogdieren en amfibieën en met het gemeentelijke kapbeleid. Tenslotte wordt aangegeven dat het behoud van het braamstruweel in de noordoostelijke hoek van de locatie belang is, omdat dit een geschikt habitat vormt voor kleine marterachtigen, en, als dat behoud niet kan, nader te onderzoeken of en hoe kleine marterachtigen gebruik maken van het struweel.

Het rapport is als bijlage 3-4-1 bijgevoegd.

3.5.2 Bomen

In 2013 is er een boom-effect-analyse opgesteld. Deze analyse is in 2017 met een notitie geactualiseerd. Op basis van die notitie is het inrichtingsplan zo aangepast dat een linde behouden kan worden. Met het definitieve inrichtingsplan is de notitie uit 2017 in 2018 aangevuld met een tweede notitie. Deze drie documenten vormen gezamenlijk de analyse.

Uit de analyse blijkt dat er vijf bomen op of nabij de bouwlocatie staan. Twee van de vijf bomen, een kastanje en een gewone esdoorn zijn ziek en kunnen beter gekapt worden. Twee lindes zijn wel gezond. Een daarvan moeten wijken voor de bouw. Dat betekent dat deze boom gecompenseerd moet worden. Verder is er nog een esdoorn die behoudenswaardig is. In de analyse wordt verder opgemerkt: "Met het behoud van twee forse vitale bomen, boom 2 en 4 krijgt de nieuwe locatie een volwassen uitstraling. Ze leveren namelijk niet alleen een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit, beleving en herkenbaarheid van de woonomgeving, maar zijn ook groene structuurdragers.

Daarnaast bieden zij verkoeling bij een klimaat met steeds meer uitersten. Aandacht voor de groeiplaats bij behoud van de vitale bomen bij de inrichting van de buitenruimte is echter cruciaal."

De drie documenten en het kaartje zijn als bijlage, 3-4-2a tot en met 3-4-2d, toegevoegd. De bomen 2 en 4 zijn op het kaartje de bovenste en de onderste van het verticale rijtje van drie bomen.

In de analyse, met name op pagina 5 en 6 van de notitie 3-4-2c, staan de randvoorwaarden en de controlemaatregelen die bij het bouwen, het bouwrijp maken en het inrichten van het terrein in acht genomen moeten worden.

3.6 Bodem

Bij de aankoop van de locatie in 2013 heeft de initiatiefnemer een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem laten uitvoeren.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- het grondwater is niet verontreinigd;
- er is een lichte verontreiniging aangetroffen door kobalt, kwik, lood en PAK in de bovengrond en kobalt in de ondergrond, maar de gehalten waarin deze stoffen in de bodem voorkomen zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet nodig is.

Omdat het onderzoek al enige jaren geleden heeft plaatsgevonden, worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen actuele gegevens overlegd, waaruit blijkt of er voor het bouwen nog maatregelen nodig zijn of vergunningen in verband met het afvoeren van grond.

Het onderzoek en een kaartje met de onderzoekslocatie zijn als bijlage 3-5a en 3-5b bijgevoegd.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

3.7.1 Archeologie

Met een proefsleuvenonderzoek is in 2014 onderzocht of er op de locatie van het bouwplan archeologische resten te verwachten zijn. Het onderzoeksbureau concludeert dat de te verwachten resten niet behoudenswaardig zijn en adviseert de gemeente daarom om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Het bouwplan kan, gezien de uitkomsten van dit onderzoek, zonder nader onderzoek gerealiseerd worden.

Het onderzoeksrapport is als bijlage 3-6 bijgevoegd.

3.7.2 Cultuurhistorie

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

beschermd stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen.



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

In of direct aangrenzend aan het plangebied (zie de uitsnede uit de waardenkaart - het plangebied valt in de groene cirkel) zijn geen objecten of structuren met cultuurhistorische waarden gelegen. Onderhavige ontwikkeling stuit op basis van cultuurhistorische waarden niet op belemmeringen.

3.8 Water

3.8.1 Inleiding

Econsultancy heeft van de initiatiefnemer opdracht gekregen voor het opstellen van een watertoets voor een ontwikkeling aan de Oude Torenstraat te Eindhoven. De watertoets is uitgevoerd in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning. In het rapport van Econsultancy is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap De Dommel en de gemeente Eindhoven).

De watertoets is in de volgende paragrafen samengevat en is in zijn geheel als bijlage 3-7a bijgevoegd. De watertoets gebruikt informatie over de planlocatie uit watertoets-rapport uit 2013 dat als bijlage 3-7b is bijgevoegd.

3.8.2 Beschrijving van de locatie en van het plan

De planlocatie is in de huidige situatie braakliggend en is voor zover bekend altijd onbebouwd en onverhard geweest. De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van 34 zorgappartementen. Het toekomstig verhard oppervlak bedraagt met inbegrip van bijgebouwen, erfverharding of bestrating ongeveer 1.730 m².

In 2013 heeft een terreininspectie plaatsgevonden waarbij de bodemopbouw en de doorlatendheid van de bodem op de locatie is onderzocht. Hieruit is gebleken dat de bodem voornamelijk bestond uit matig siltig, zeer fijn zand. De bovengrond was daarnaast zwak humeus en geroerd. De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Op basis van grondwatergegevens uit het archief van TNO en de grondwaterstromingsrichting is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) gelegen op circa 15,9 m +NAP. Hiermee zou de GHG voor de planlocatie zich op ± 3,3m -mv bevinden.

3.8.3 Planuitwerking

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt conform de uitgangspunten van het bevoegd gezag. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal. De wateropgave ten aanzien van het bouwplan bedraagt, uitgaande van de bergingseis die de gemeente Eindhoven stelt, 73m^3 . De initiatiefnemer is voornemens om hemelwater ondergronds te bergen middels infiltratiekratten. Bij de berekening van het benodigd aantal kratten is uitgegaan van een systeem met een netto inhoud van $0,855\text{ m}^3/\text{m}^1$. Om de volledige opgave te kunnen bergen zijn in totaal 166 units nodig. Het systeem kan via het maaiveld overstorten richting het riool in de openbare weg.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Het aanbod dan wel de toename bedraagt circa 6 m^3 per dag.

3.8.4 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. In het kader van de omgevingsvergunning is nog wel een door het bevoegd gezag (waterschap en gemeente) goedgekeurd technisch uitgewerkt plan nodig.

3.9 Conclusie

De omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan en daarmee ook geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan Woensel buiten de Ring I 2004.

4 Juridische planbeschrijving

Voor het afwijken van het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2004 (zie paragraaf 1.3) is een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik nodig op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo moet de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Dit document geeft die ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee deel uit van de omgevingsvergunning.

5 Financiële uitvoerbaarheid

De bouw van de zorgwoningen is een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1, onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vereist.

Initiatiefnemer heeft de plankostenbrief van de gemeente ondertekend. Daarmee is het verhaal van de gemeentelijke kosten, zoals de eventuele planschadekosten, geregeld. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Gelet op bovenstaande wordt voldaan aan artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Uit hetgeen in paragraaf 2.1.1 naar voren is gebracht, volgt dat bij dit initiatief geen belangen van andere gemeenten, de provincie Noord-Brabant of het Rijk een rol spelen. Vooroverleg met deze overheden is dan ook niet nodig.

Het bouwplan is waterneutraal uit te voeren, zodat ook de belangen van het Waterschap niet in het geding zijn.

6.2 Inspraak en samenspraak

Er is hier sprake van een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleid (artikel 4, lid 3, sub a van de Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008).

De initiatiefnemer heeft daarom een lichte vorm van inspraak toegepast door een inspraakavond te organiseren voor omwonenden. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren naar voren gebracht die moeten leiden tot aanpassing van het plan.