

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022

Ruimtelijke onderbouwing

Eindhoven, Pastoriestraat

Gemeente Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders, adviseurs in

Zaaknummer: V18/32502 ruimtelijke

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905 ontwikkeling

Datum: 23 november 2022

Datum: 15 april 2022

Projectnummer: 200161

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING INHOUD VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 19 augustus 2022

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	De ontwikkeling	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Historisch perspectief	7
2.3	Stedenbouwkundige structuur	8
2.4	Functies in het besluitgebied en omgeving	9
2.5	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieu- en omgevingsaspecten	31
4.1	Milieueffectrapportage	31
4.2	Bodem	31
4.3	Geluid	33
4.4	Luchtkwaliteit	34
4.5	Externe veiligheid	36
4.6	Bedrijven en milieuzonering	36
4.7	Geur	37
4.8	Water	38
4.9	Archeologie	45
4.10	Cultuurhistorie	47
4.11	Flora en fauna	49
4.12	Stikstof	50
4.13	Verkeer en parkeren	50
4.14	Windhinder, bezonning en privacy	52
4.15	Duurzaamheid	53
5	Uitvoerbaarheid	58
5.1	Economische uitvoerbaarheid	58
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6	Conclusie	59

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

Bijlagen

1. Kaart besluitgebied
2. Groenplan
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Asbestrapportage
5. Akoestisch onderzoek
6. Waterbol
7. Quick scan natuur
8. Onderzoek stikstofdepositie
9. Parkeerdrukonderzoek
10. Bezonningsstudie

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: 1597510

Datum: 19 augustus 2022

Het voornemen bestaat om op het perceel behorende bij het adres Pastoriestraat 135 te Eindhoven 7 studio's te realiseren. In 2012 is voor dit project een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 7 ateliers. Door de crisis is dit project echter nooit gerealiseerd en hebben er tevens geen sloopwerkzaamheden plaatsgevonden.

In het vigerende bestemmingsplan 'Oud Woensel 2012' is ten aanzien van de bestemming 'Wonen' gesteld dat gebouwen alleen binnen bouwvlakken mogen worden gerealiseerd. De beoogde locatie beschikt niet over een bouwvlak. De gemeente Eindhoven heeft aangegeven te willen meewerken aan het omzetten van de bestemming van 7 ateliers naar 7 studio's. Wel verlangt zij een geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing, zodat een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de realisatie van 7 studio's.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. In artikel 2.12 onder lid 1 is bepaald dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De gemeente is bereid om in principe medewerking te verlenen aan een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure ter afwijking van het bestemmingsplan om het initiatief mogelijk te maken. Verlening van de vergunning is slechts mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om aan te kunnen tonen dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om het voorliggende initiatief inzichtelijk te maken, aan te tonen dat deze aansluit bij de huidige beleidskaders en om de ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid te onderbouwen.

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het besluitgebied op de hoek van de Pastoriestraat en de Wassenaarstraat te Eindhoven. Ter plaatse van het besluitgebied is momenteel een woning aanwezig. De navolgende afbeeldingen geven inzicht in de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022



Ligging besluitgebied (geel) in relatie tot de kern Eindhoven (Bron: PDOK viewer).



Het besluitgebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan 'Oud Woensel 2012'. Dit bestemmingsplan kent sinds 12 november 2012 de status onherroepelijk. Het besluitgebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'.

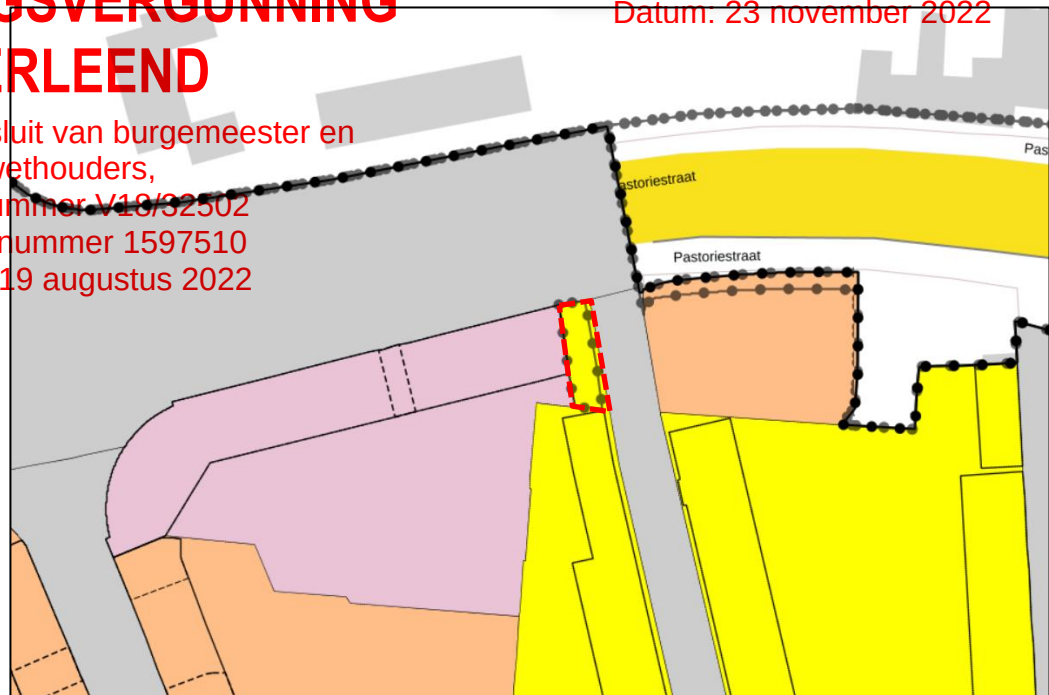
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022



Uitsnede van vigerend bestemmingsplan 'Oud Woensel 2012' met daarop de ontwikkelingslocatie globaal rood omlijnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woongebouwen, ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep (tot 50 m²) en aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Ook voorziet de bestemming in bijbehorende functies zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. Daarnaast is de voorgescreven maximale bouwhoogte van een gebouw 10 meter en de maximale goothoogte van een gebouw 6 meter. Aangezien de beoogde ontwikkeling op een locatie zal worden gerealiseerd waarin het bestemmingsplan nu niet voorziet in een bouwvlak en de voorgescreven bouwhoogtes zal overschrijden, is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk op grond van de huidige juridisch-planologische kaders. De gemeente Eindhoven is voornemens medewerking te verlenen aan het voornemen voor de realisatie van 7 studio's en vraagt de initiatiefnemer een geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing aan te leveren waaruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie van de ontwikkelingslocatie en de voorgestane ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De economische uitvoerbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 5. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 de conclusie.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING 2 De ontwikkeling VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502
Besluitnummer: EHV-DP2022-067905
Datum: 23 november 2022

2.1 Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het besluitgebied en de feitelijke situatie van het besluitgebied en omgeving beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het besluitgebied en omgeving.

2.1.1 Locatie besluitgebied

Het besluitgebied Pastoriestraat 135 is gelegen in het centrum van de kern Eindhoven in het stadsdeel Woensel-zuid, in de wijk Oud Woensel. Stadsdeel Woensel-zuid is volop in ontwikkeling en karakteriseert zich door haar verscheidenheid aan bouwstijlen en bewoners/gebruikers. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden afgewisseld met wonen. Openbare ruimtes zijn prominent aanwezig.

De wijk Oud Woensel ligt binnen de ring en grenst aan de noordkant aan de andere twee wijken van Woensel-zuid, namelijk Erp en Begijnenbroek. Aan de zuidkant grenst de wijk aan het centrum en westelijk aan Oud-Strijp.

2.1.2 Feitelijke beschrijving besluitgebied

Onderhavig besluitgebied is gelegen op de hoek van de Pastoriestraat en de Wasse-naarstraat. In het besluitgebied is een woning gelegen met op het achterterrein een patio. De hoofdbebouwing bestaat uit twee bouwlagen en wordt afgedekt met een schilddak. Ten zuiden van deze bebouwing is een aanbouw aanwezig die bestaat uit één bouwlaag en wordt afgedekt met een plat dak. Het dak van de aanbouw is deels in gebruik als dakterras. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de bestaande bebouwing in het besluitgebied.

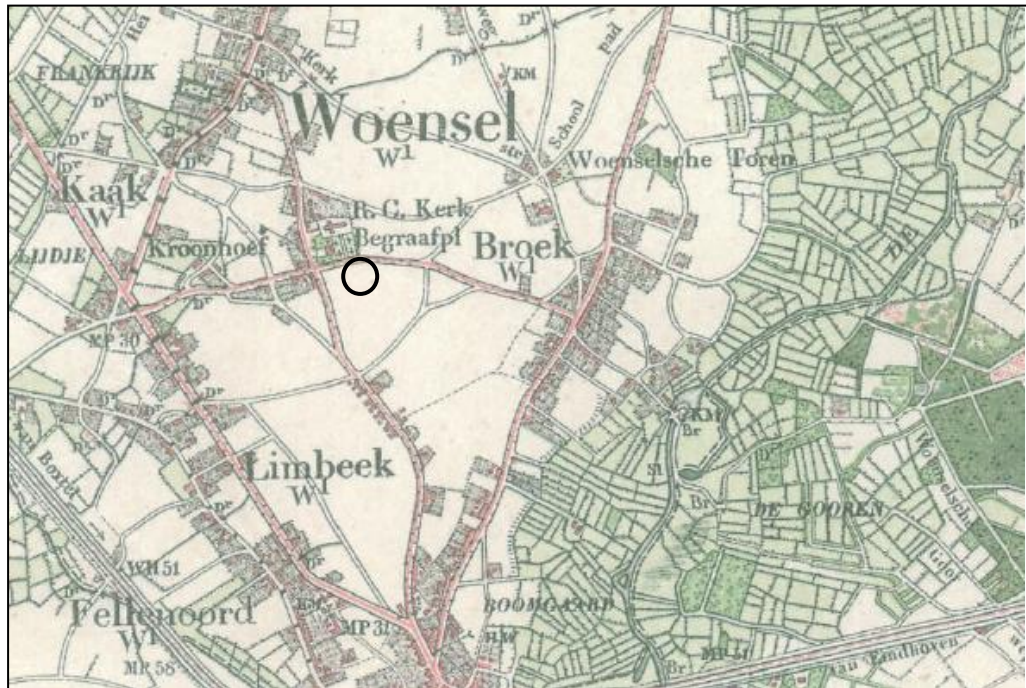


Huidige bebouwing in het besluitgebied met zicht op de westelijk gelegen moderne bebouwing aan de Pastoriestraat.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

2.2 Historisch perspectief

Eindhoven ontstond op een hoger gelegen terrein tussen de riviertjes de Dommel en de Gender. Daarnaast stroomde vroeger nog de Laak vanuit het oosten de Dommel in, terwijl stroomopwaarts, binnen het huidige stadsgebied, de Tongelreep in de Dommel stroomt. Er zijn in de omgeving van Eindhoven weliswaar veel archeologische voorwerpen opgegraven uit de steentijd, de bronstijd en de Romeinse tijd, maar permanente bewoning trad waarschijnlijk pas sinds de 8^e eeuw op. Er ontstond een knooppunt van wegen dat zowel militair als economisch van belang was. Eindhoven lag op het knooppunt van belangrijke handelswegen: van 's-Hertogenbosch naar Luik en van Antwerpen naar Duitsland. De Demer, Rechtestraat en het Stratumseind zijn een deel van de enige verharde weg, die van 's-Hertogenbosch naar Eindhoven lopen. Rond 1820 wordt deze verharde weg doorgetrokken tot onder Valkenswaard en aangesloten op de straatweg naar Luik. In 1866 kreeg Eindhoven een station en werd geleidelijk aan een spoorwegknooppunt. De eerste lijn liep naar Boxtel, in 1870 kwam de verbinding met Utrecht gereed en in 1877 die met Rotterdam. De IJzeren Rijn, de verbinding van Antwerpen, kwam ten zuiden van Eindhoven te lopen. De verbinding van Eindhoven met Weert kwam in 1913 gereed. Dit vereiste een ingrijpende uitbreiding van het emplacement en het station. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de historische atlas. De globale ligging van het besluitgebied is aangeduid met een zwart kader. Tevens is een kaart toegevoegd waarin de bouwjaren van omliggende gebouwen inzichtelijk is gemaakt, waarin het besluitgebied is aangeduid met een geel kader.



Fragment historische atlas omtrent 1910 (Bron: www.topotijdreis.nl).

ONTWERP OMGEVINGOVERSTROMING VERBOD

behoort bij besluit

van

Zaaknumm

Besluitn

Datum 12



Een kaart met daarop de bouwjaren van gebouwen inzichtelijk gemaakt, met daarbij het besluitgebied globaal geel omlijnd (Bron: www.code.waag.org).

Onderhavig besluitgebied is gelegen in de wijk Woensel. Tot 1920 was Woensel een zelfstandige gemeente, die bestond uit verschillende gehuchten. De middeleeuwse kern van Woensel lag bij de Oude Toren (vroegere dorpskerk). De nederzetting verplaatste zich later meer in noordwestelijke richting naar de rand van een zandrug die loopt langs de Frankrijkstraat, Woenselsestraat en Vlokhovenseweg. In het eerste decennium van de twintigste eeuw bood de bestaande structuur niet meer voldoende ruimte voor huisvesting van de groeiende bevolking. De historische structuur is in de omgeving van het besluitgebied daardoor niet meer als zodanig herkenbaar.

2.3 Stedenbouwkundige structuur

2.3.1 Stedenbouwkundige structuur, architectuur en openbare ruimte in Oud Woensel

Oud Woensel is qua bebouwingstypologie zeer gevarieerd en is opgebouwd uit doorgaans grotere, heldere stedenbouwkundige eenheden. Het gebied wordt gedefinieerd door een aantal duidelijke stedenbouwkundige 'landmarks' en structuren in de vorm van markante en historische gebouwen (zoals Sancta Maria en de boerderij aan de Woenselse Markt) respectievelijk de ruimtelijke structuren die gevormd worden door de Kloosterstraat, Van Brakelstraat, Kruisstraat, Woenselse Markt, Van Kinsbergenstraat, Hemelrijken, Verwerstraat-Schoenmakersstraat en Vredesplein-Trompstraat. Dragende elementen zijn hierbij het pleinkarakter en de (opbouw van de) bebouwingswanden. De verschillende buurten hebben over het algemeen een stenig karakter. De kwaliteit van de openbare ruimte is daardoor op veel plekken aan de magere kant. Er zijn weinig aantrekkelijke verblijfplekken en er is weinig groen in de wijk. De ambitie is de huidige stedenbouwkundige structuur en markante gebouwen grotendeels te behouden. Dat bepaalt de herkenbaarheid van Oud Woensel en de verschillende buurten als onderdelen daarvan. De wijk herbergt nagenoeg geen hoogbouw. De Sint Petruskerk is een landmark van de wijk.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

2.3.2 Stedenbouwkundige structuur in het besluitgebied

De bebouwing in het besluitgebied bestaat uit een hoekwoning die wat betreft schaal ondergeschikt is aan de omliggende bebouwing. De westelijk gelegen recentere bebouwing heeft een hogere bouwhoogte (vier bouwlagen), een sterk afwijkende korrelgrootte en een andere dakvorm. Ondanks dat de Pastoriestraat wordt gekarakteriseerd door een goed gedifferentieerd beeld met afwisselende korrelgroottes valt de bebouwing binnen het besluitgebied uit de toon, door de afwezigheid van aansluitende kleine korrelgroottes.

Zaaknummer: V18/32502
Besluitnummer: EHV-DP2022-067905
Datum: 23 november 2022

2.3.3 Verkeer en parkeren

In het Wegencategoriseringsplan uit 1999 is het wegennet van Eindhoven onderverdeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen (30 km-gebieden). In het besluitgebied liggen geen stroomwegen. De radiale gebiedsontsluitingswegen zijn gelegen buiten onderhavig besluitgebied. Vooral de Ring, waaraan het besluitgebied is gelegen heeft een belangrijke verdeelfunctie van verkeersstromen in de stad, zodat doorgaande verkeersstromen door de binnenstad voorkomen worden. In de omgeving van het besluitgebied is veelal sprake van parkeeroverlast als gevolg van bezoekers- en werknemersverkeer van winkels en diverse kantoren.

2.4 Functies in het besluitgebied en omgeving

Door de ligging van het besluitgebied op de hoek van de Pastoriestraat en de Wasse-naarstraat grenst het gebied aan twee te onderscheiden gebieden. In functionele zin is het besluitgebied en de omgeving ten zuiden daarvan primair te kwalificeren als een woonomgeving / woonstraten. Het merendeel van de gebouwen zijn ééngezinswoningen. Daarnaast bevinden zich in de omgeving, zoals aan de Pastoriestraat een aantal wijkgerichte (maatschappelijke en detailhandels)voorzieningen. De omgeving van het besluitgebied heeft daardoor een gemengd karakter.

2.5 Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijk ontwikkeling, waarin het bouwplan nader is toegelicht. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een complex waarin ruimte is voor zeven appartementen. De nieuwbouw sluit aan op de westelijk gelegen bestaande bebouwing aan de Pastoriestraat. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient de bestaande bebouwing te worden gesloopt. Op de navolgende afbeelding is met een groene arcering aangegeven welke bebouwing gesloopt moet worden.

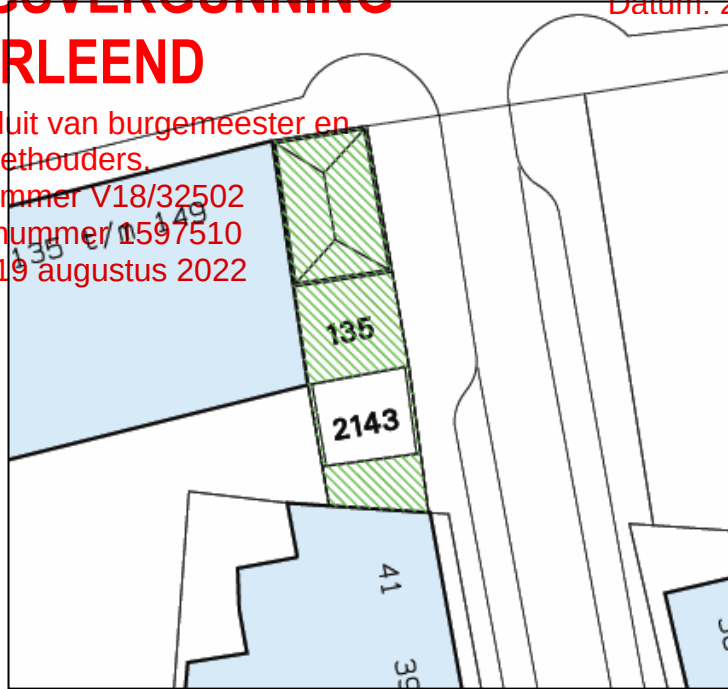
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022



Weergave te slopen bebouwing in groene arcering (Bron: AZ|HX architecten bv).

2.5.1 **Bouwplan**

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door AZ|HX architecten bv een bouwplan opgesteld. Het bouwplan voorziet in nieuwbouw bestaande uit vier bouwlagen en wordt afgedekt met een plat dak, waarmee het aansluit op de bestaande bebouwing ten westen van het besluitgebied. In totaal wordt ruimte geboden aan de realisatie van 7 studio's. De maximale bouwhoogte van het gebouw bedraagt 14 meter.

De locatie biedt in de toekomstige situatie op de begane grond ruimte aan een berging voor fietsen en een gemeenschappelijke ruimte, met onder andere een keuken en een zitgedeelte. Daarnaast zal er op de begane grond één studio worden gerealiseerd.

Op de overige drie verdiepingen zijn per verdieping twee studio's voorzien. De zeven studio's hebben per studio een oppervlakte van circa 35 m² en zijn allen voorzien van een eigen badkamer en keuken. De entree van het gebouw is voorzien aan de zijde van de Wassenaarstraat. De drie verdiepingen zijn te bereiken via het centraal gelegen trappenhuis. De navolgende afbeeldingen bevatten gevelbeelden van de beoogde nieuwbouw in het besluitgebied.

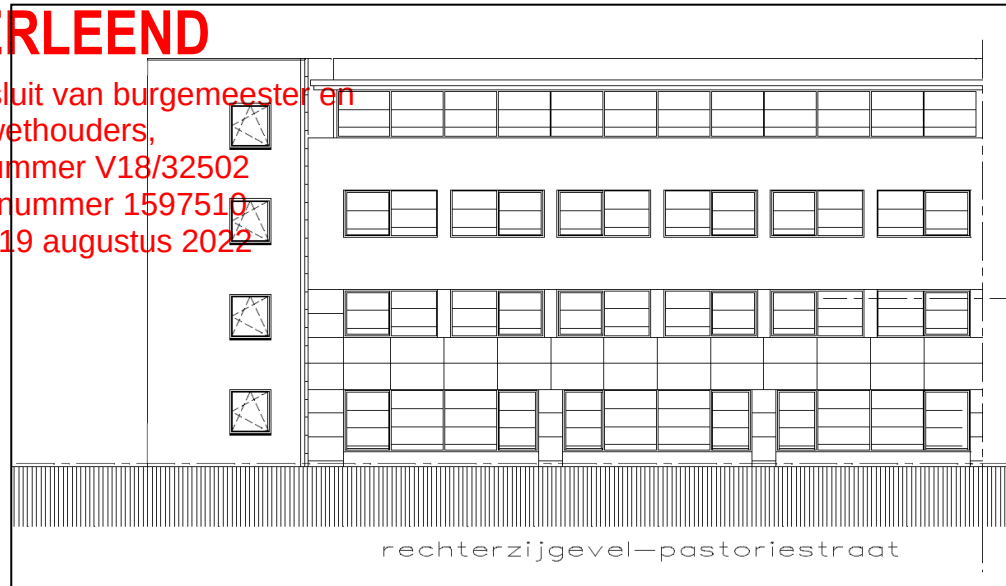
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022



Impressie aanzicht bebouwing zijde Pastoriestraat (Bron: AZ|HX architecten bv).



Impressie aanzicht bebouwing zijde Wassenaarstraat (Bron: AZ|HX architecten bv).

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING 3 Beleidskader VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Zaaknummer: V18/32502
Besluitnummer: 1597910
Datum 19 augustus 2022

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofd-spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn de terreinen, gebieden en installaties zoals bedoeld in het Barro, aangewezen. Voor onderhavig gebied zijn de geluidszone en het obstakelbeheergebied behorende bij het luchtvaartterrein relevant. Deze gebieden zijn op onderstaande kaart aangegeven. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op geluid en in navolgende paragrafen op de beperkingengebieden. Navolgende kaart behoort bij de Rarro.

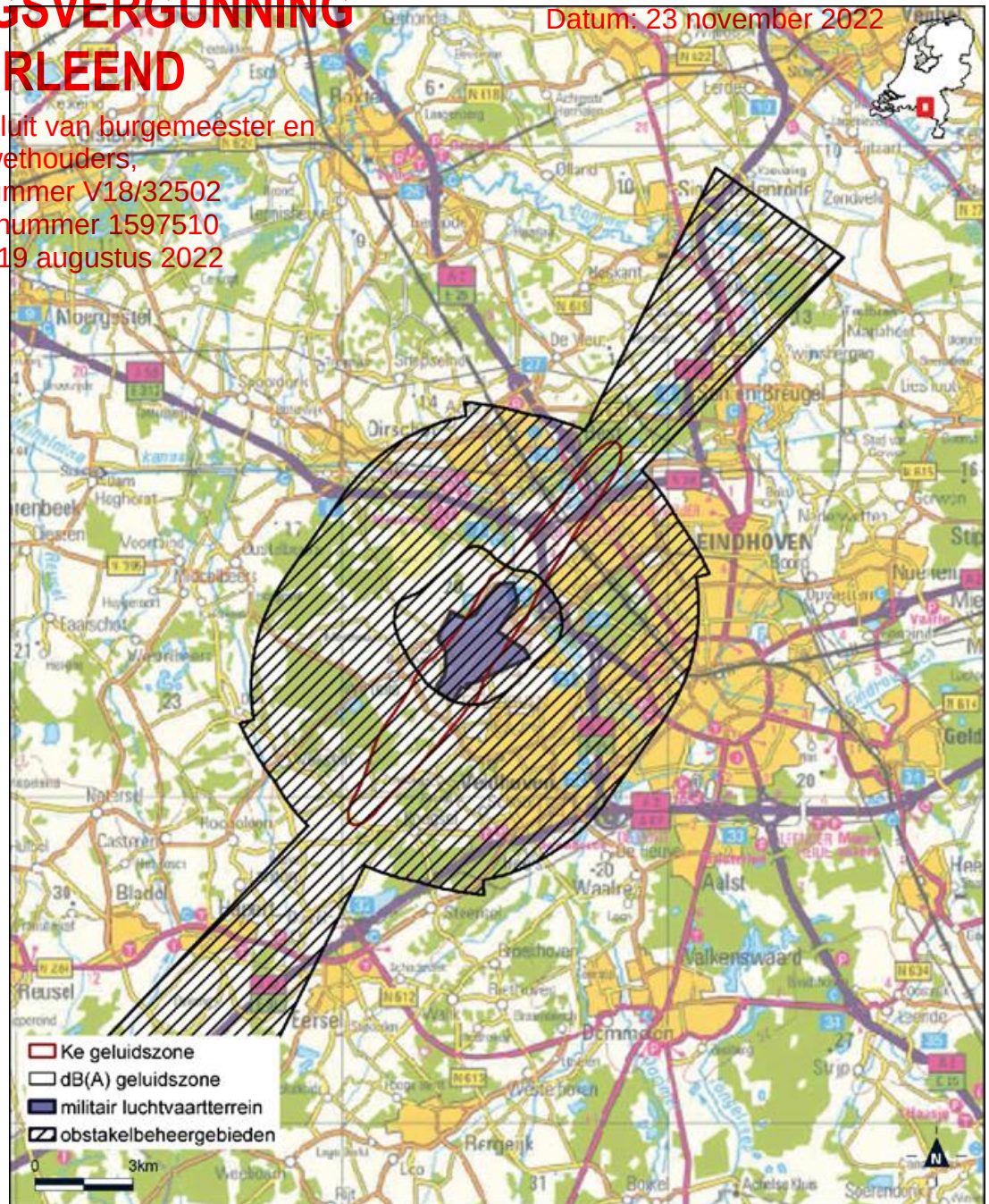
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022



Kaart militair luchtvaartterrein – Vliegbasis Eindhoven (bijlage 3.4 Rarro)
(Bron: Wettenbank).

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

3.1.3 Luchthavenbesluit

In 2009 is de Wet luchtvaart gewijzigd. Naar aanleiding hiervan is een nieuw luchthavenbesluit voor Eindhoven vastgesteld. Dit is op 26 september 2014 vastgesteld en met ingang van 1 november 2014 in werking getreden. In het luchthavenbesluit is het

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

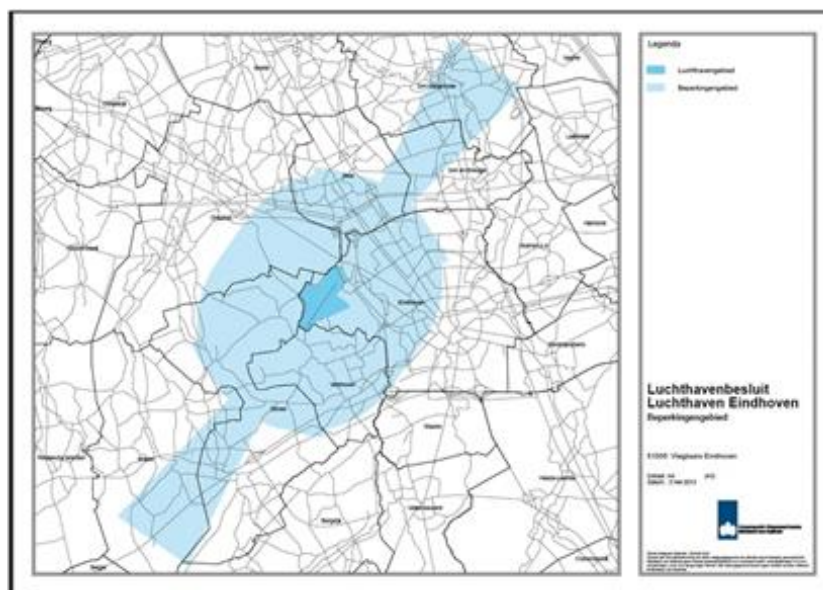
Datum: 23 november 2022

luchthavengebied de gebruiksmogelijkheden en het beperkingengebied vastgelegd. Voor het bestemmingsplan is vooral het beperkingengebied van belang.

Het beperkingengebied bestaat uit:

- 1 de geluidszone: dit is de weergave van de geluidsbelasting van het gezamenlijke luchtverkeer. Binnen deze zone gelden regels voor het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.
- 2 de obstakelbeheergebieden: hier gelden maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten.
- 3 het vogelbeheersgebied: binnen dit gebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt.

Hieronder wordt nader ingegaan op het obstakelbeheergebied en het vogelbeheersgebied.



Kaart beperkingengebied (Bron: Rijksoverheid).

Obstakelbeheergebieden

Met de obstakelbeheergebieden wordt geregeld tot welke hoogte gebouwen en bouwwerken gebouwd mogen worden. Dit is om gevaar voor het vliegverkeer op en rondom de luchthaven te voorkomen. De toegestane hoogten worden bepaald door de vliegfunnel, de IHCS en de ILS.

Vliegfunnel

De vliegfunnel wordt bepaald door de start- en landingsbaan en het verlengde daarvan. Hier gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van obstakels. Deze beperking loopt op van 20 tot 170 meter boven NAP. Voorliggend plan voorziet in be-

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

bouwing met een bouwhoogte tot 14 meter, waarmee de grenswaarden van de vliegfunnel niet worden overschreden.

behoort bij besluit van burgemeester en

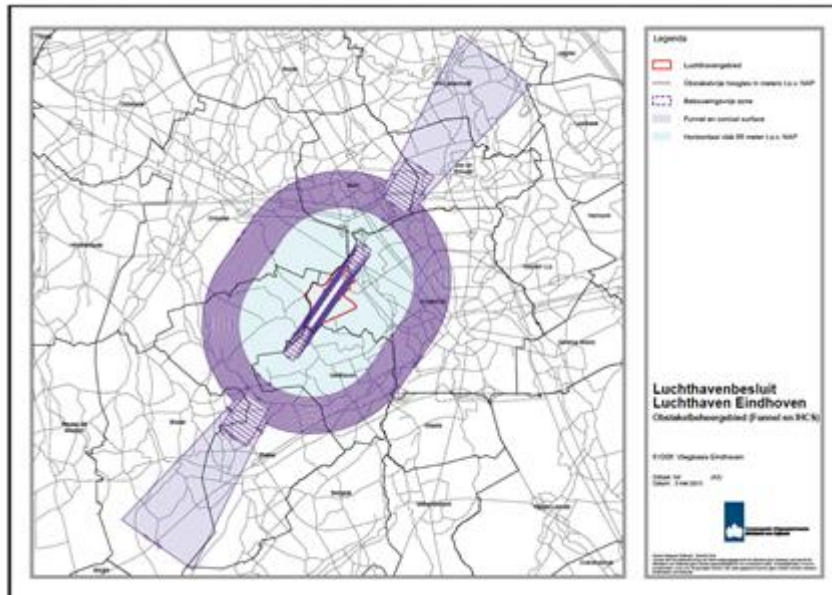
wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

Het IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface) is bedoeld om vliegtuigen die in het circuit vliegen (Circuitverkeer), voorafgaand aan de landing, te beschermen tegen obstakels. Het betreft een zone van 4 km rond de landingsbaan waar maximaal 44 meter hoog mag worden gebouwd. Buiten deze zone gaat de maximaal toegestane bouwhoogte geleidelijk omhoog. De bebouwing in het plangebied (14 meter) overschrijdt de grenswaarden van het IHCS niet.



Kaart obstakelbeheergebieden voor de vliegfunnel en IHCS (Bron: Rijksoverheid).

ILS

Daarnaast beschikt de Luchthaven over een Instrument Landing System (ILS). Dit wordt gebruikt om een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken. Voor een goed functioneren van het ILS geldt dat een gebied rondom de start- en landingsbaan geen verstoring mag opleveren. Daarom gelden ook in dit gebied beperkingen ten aanzien van de bouwhoogten van gebouwen en bouwwerken (zie onderstaande afbeelding). Het plangebied is niet gelegen in het ILS.

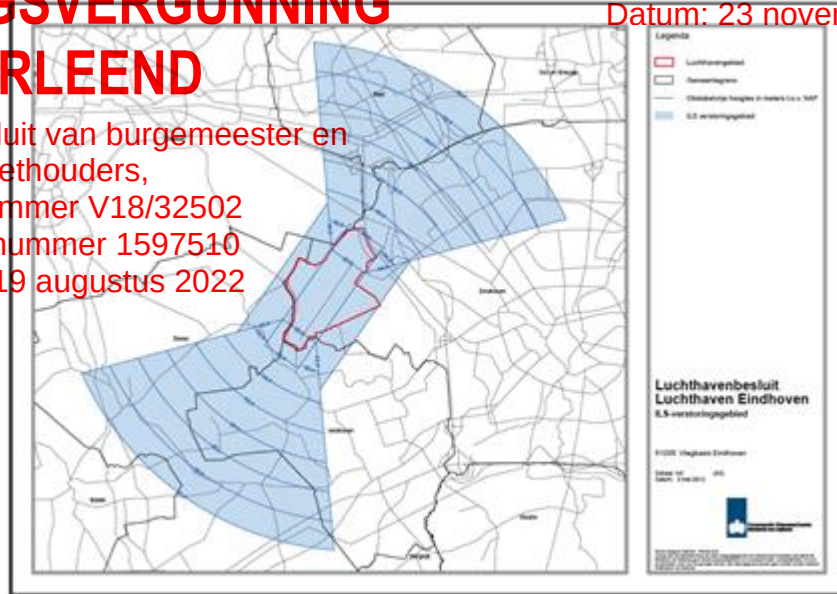
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022



Kaart ILS-verstoringsgebied (Bron: Rijksoverheid).

Vogelbeheersgebied

Binnen het vogelbeheersgebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt. In beginsel is een grondgebruik of bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
- vishouderijen met extramurale bassins;
- extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied niet wordt voorzien in een bestemming waarmee vogels worden aangetrokken.



Kaart Vogelbeheersgebied (Bron: Rijksoverheid).

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

3.1.4 Bakens luchthaven Eindhoven en radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

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

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer: Bakens luchthaven Eindhoven 1507310

Datum 19 augustus 2022

Op en nabij de Luchthaven Eindhoven zijn bakens (zie navolgende figuur) aanwezig om de richting van het vliegverkeer (zowel horizontaal als verticaal) te kunnen volgen:

- een VDF baken: Vertical Directional Finder. Dit is een hulpmiddel voor de luchtverkeersleiding om de richting te kunnen bepalen van het vliegtuig waarmee op dat moment wordt gecommuniceerd.
- een NDB; Non Directional Beacon. Dit wordt door vliegtuigen gebruikt als navigatiehulpmiddel op luchtroutes. Het is een bakenzender die een radiosignaal uitzendt dat door een peilontvanger in het vliegtuig wordt opgevangen. Hierdoor wordt de richting van het signaal ten opzichte van het vliegtuig bepaald. Door de richting van twee verschillende bakens te peilen kan de piloot zijn/haar positie bepalen.

De toetsingsgebieden liggen voor VDF geheel over het plangebied, maar hebben gezien de maximaal toegestane bouwhoogte geen consequenties.



Afbeelding hoogtebelemmeringen bakens nabij luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen= VDF. Rode lijnen= NDB (Bron: Rijksoverheid).

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

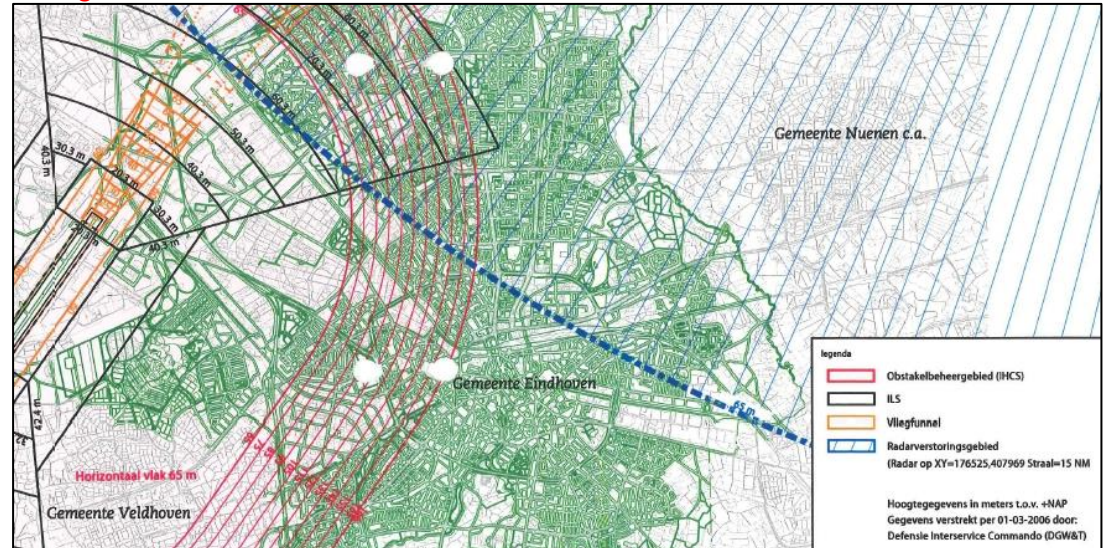
VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: 150751-0

Datum 19 augustus 2022



Uitsnede uit kaart hoogtebelemmeringen als gevolg van luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen- arcering= radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel (Bron: Rijksoverheid).

3.1.5 Outer-horizontal

Met de “outer-horizontal” moet rekening worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hoge objecten door de “outer-horizontal” kunnen leiden tot aanpassing van de vliegprocedures wat het, bijvoorbeeld, minder goed mogelijk maakt om het vliegverkeer van- en naar Eindhoven te spreiden. Deze “outer-horizontal” heeft een radius van 15 km rondom het midden van de start- en landingsbaan en ligt op een hoogte van 150 meter boven maaiveld (gerelateerd aan de baan). Objecten hoger dan 150 meter zijn toelaatbaar indien aangetoond is dat deze geen impact hebben op het vliegverkeer. Op de hieronder ingevoegde kaart is aangegeven binnen welke gebieden hoogbouw/windturbines kansrijk (=groen gekleurd), kansarm (=oranje gekleurd) of onmogelijk (=rood gekleurd) zijn. In de oranje gekleurde gebieden kan vooraf advies worden gevraagd bij de luchtverkeersleiding van de vliegbasis of de hoogbouw op die locatie mogelijk worden geacht. In het plangebied wordt niet voorzien in hoogbouw dat strijdig is met de outer-horizontal. Voorzien wordt in bebouwing tot slechts 14 meter hoogte.

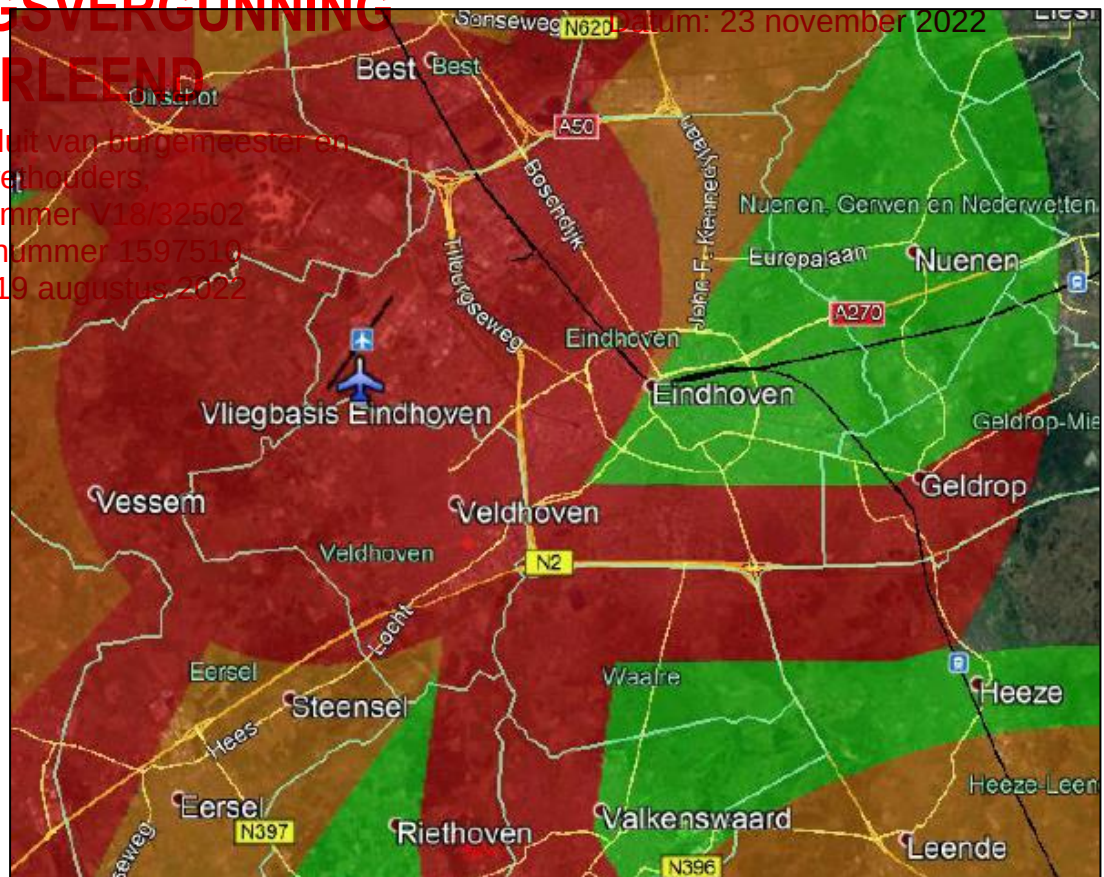
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022



Outer-horizontal luchthaven Eindhoven (Bron: Rijksoverheid).

3.1.6 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stede-lijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijven-terrein of zeehaven-terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ande-re stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te wor-den aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als be-

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

doeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit project geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

Het besluitgebied ligt in het centrumgebied van Eindhoven en is momenteel groten-deels bebouwd. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Derhalve is sprake van een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied. Door het slopen van de gebouwen en het realiseren van nieuwe bebouwing is sprake van optimaal gebruik van aanwezige ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Onderhavig project sluit derhalve aan bij hetgeen gesteld in de ladder voor duurzame verstedelijking

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Zaaknummer: V18/32502
Besluitnummer: EHV-DP2022-067905
Datum: 23 november 2022

3.1.7 Conclusie

Het voorgenumen project is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie is in december 2018 vastgesteld en is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Toetsing

Om de inpassing zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de omgeving is door AZ|HX architecten bv, bij het opstellen van het bouwplan, gekeken naar de omgevingswaarden. Hierbij is ingegaan op de karakteristieken van de bestaande situatie. Zodoende kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling Eindhoven voorziet van een kwaliteitsimpuls. De ontwikkeling past immers goed binnen het bestaande bebouwingslint van de Pastoriestraat, dat ter plekke bestaat uit een kantoorpand (Pastoriestraat 137) met vier verdiepingen. Tevens is de herontwikkeling voorzien in bestaand stedelijk gebied, waardoor aangesloten wordt bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook zal een vervallen gebouw plaatsmaken voor een bewoond gebouw, wat onder andere bijdraagt aan de sociale veiligheid ter plaatse. De functie van studio's past binnen de verstedelijkingsbehoefte. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave zonder dat onrecht wordt gedaan aan bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Zo sluit deze ontwikkeling aan bij de ambities en kernwaarden uit de Brabantse Omgevingsvisie.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening bevestigend hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: 1597510

Datum: 19 augustus 2022

De interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Toetsing

In algemene zin geldt voor ontwikkelingen dat voldaan moet worden aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5). Dit bestaat uit het rekening houden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de waarden in een gebied (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8). Aangezien de herontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied en voldoet aan de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking geldt dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Ook wordt de ontwikkeling ingepast in de bestaande ruimtelijke structuren en sluit het aan op de aard, schaal en maat van haar omgeving. Zo wordt rekening gehouden met de verschillende waarden in het besluitgebied en haar omgeving. Tot slot geldt dat een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van meerwaardecreatie: de ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave, passend binnen het bebouwingslint van de Pastoriestraat dat ter plaatse (Pastoriestraat 137) bestaat uit een kantoorpand van vier verdiepingen. Ook zal een vervallen gebouw plaatsmaken voor een bewoond gebouw.

3.2.3 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunc-

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

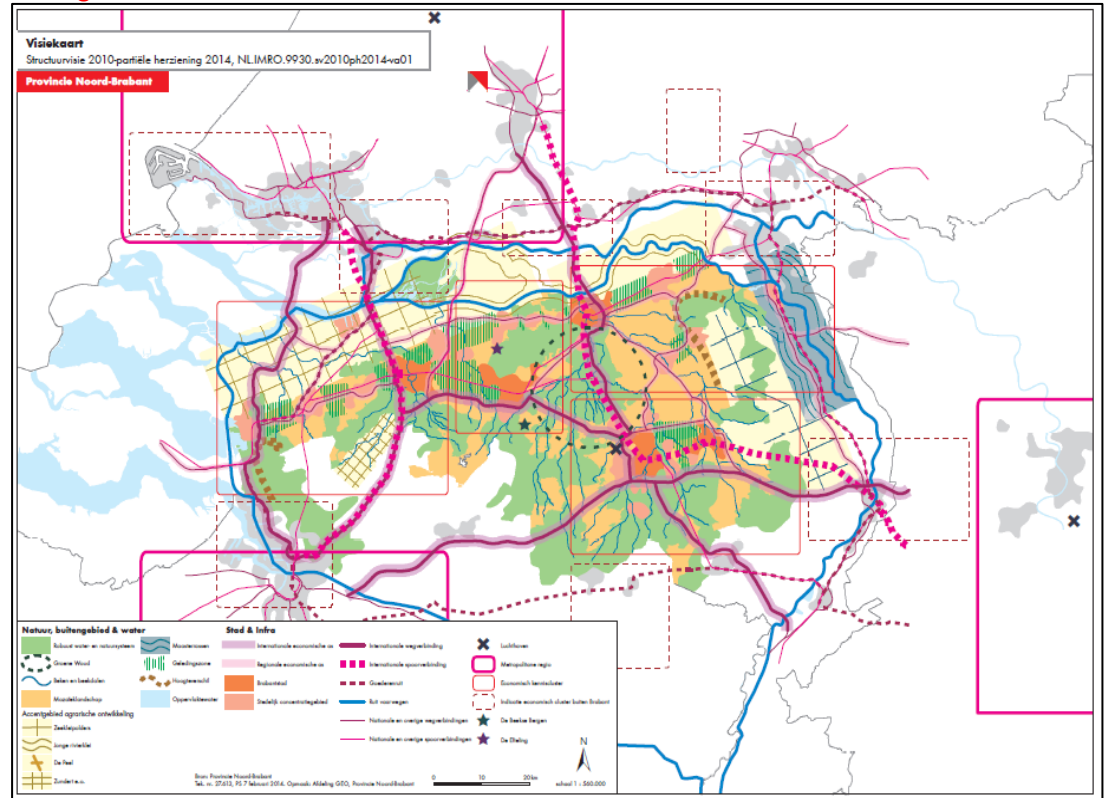
behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum 19 augustus 2022



Visiekaart (Bron: provincie Noord-Brabant).

Deel B

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. de groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur bestaat uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Dit is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

2. het landelijk gebied

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De provincie streeft hier naar een multifuncti-

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

Onze gebruiksruijite, met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

4. de infrastructuur

Het infrastructuurnetwerk bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen. De Brabantse infrastructuur maakt deel uit van het internationale netwerk van infrastructuur in noordwest Europa. De provincie kiest hier voor een goede bereikbaarheid van Brabantstad en de economische clusters van Noord-Brabant. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk Brabantstad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via de te ontwikkelen Goederenruit (spoor en waterwegen) geleid. Zo wordt ruimte gemaakt voor het versterken van de (inter)nationale ontsluiting (weg, water, spoor en lucht) van de Brabantse steden.

Uitwerking structuurvisie

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de zogenaamde 'gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Zo is voor het gebied ten oosten van Eindhoven de deelstructuurvisie Brainport Oost opgesteld. Deze bevat keuzes voor wonen, werken en bereikbaarheid ten oosten van Eindhoven.

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

Toetsing

Het plangebied behoort tot de stedelijke structuur van Eindhoven. Zoals voorgaand beschreven vormt Eindhoven samen met de provincie en met de steden Breda, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg het stedelijk netwerk Brabantstad. Doordat in het plangebied wordt voorzien in een stedelijke functie in bestaand stedelijk gebied, wordt

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: 1597510

Datum 19 augustus 2022

aangesloten bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de realisatie van wooneenheden wordt bijgedragen aan de concentratie van stedelijke functies, hetgeen zorgt voor draagvlak voor onder meer openbaar vervoer en stedelijke en culturele voorzieningen.

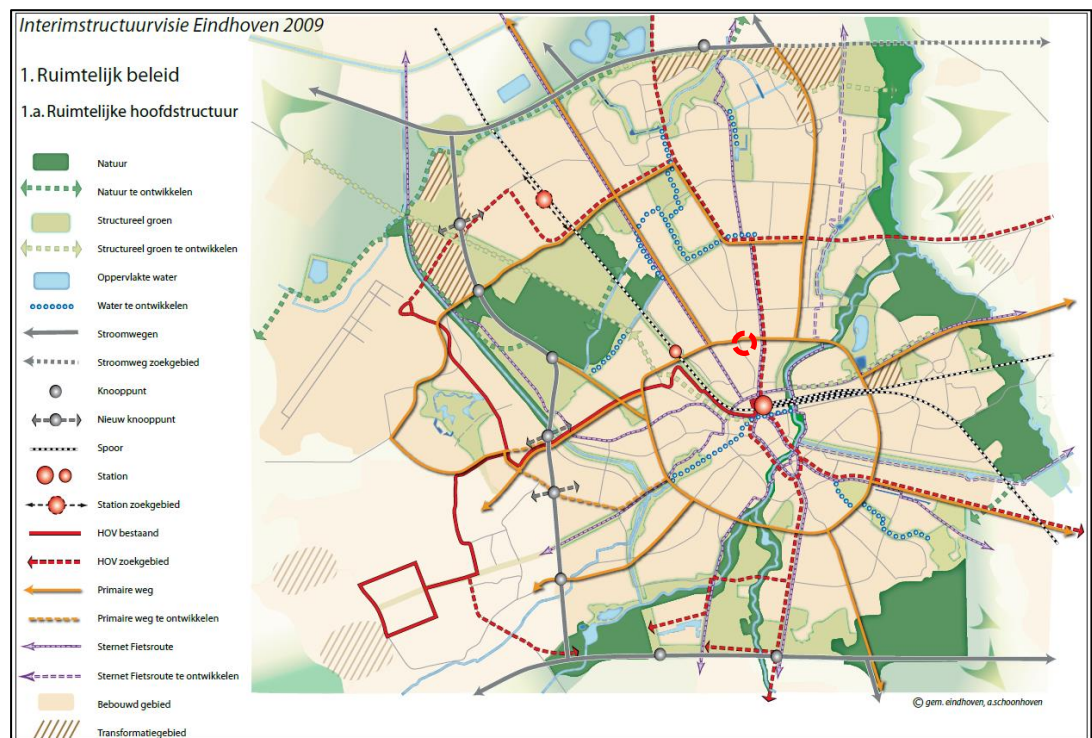
3.2.4 Conclusie

Voorgenomen project is in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Interimstructuurvisie 2009

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



Ruimtelijke hoofdstructuur Interimstructuurvisie Eindhoven met besluitgebied globaal rood omlijnd (Bron: gemeente Eindhoven).

In de kaart 'ruimtelijke hoofdstructuur' is het besluitgebied gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder

**ONTWERP
OMGEVINGSVERGUNNING
VERLEEND**

andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik. Hiervoor geldt dat dit project bestemd is voor woon- en werkgebieden.

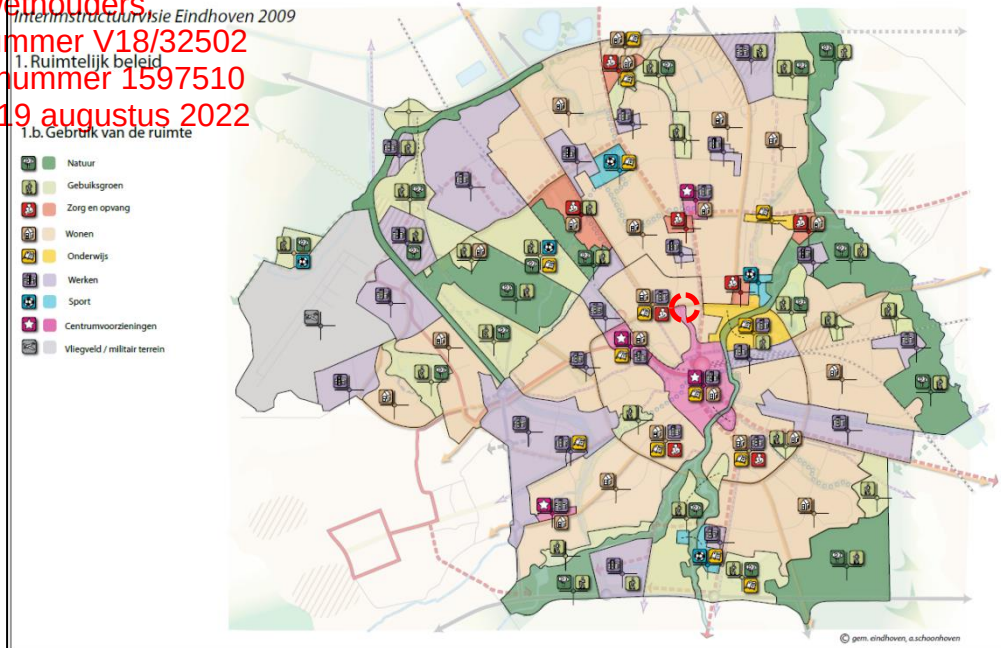
behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022



Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven, met besluitgebied globaal rood omlijnd (Bron: gemeente Eindhoven).

Toetsing

Onderhavig besluitgebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie aangeduid op de grens van 'Centrumvoorzieningen' en 'Wonen'. Onder centrumvoorzieningen vallen goed bereikbare concentraties van centrumstedelijke voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur, welzijn en zorg. Ten aanzien van wonen wordt gesteld dat er in Eindhoven een duidelijke vraag naar stedelijk wonen is, in het centrum en de vooroorlogse woonwijken nabij het centrum. Voor het centrumstedelijk wonen wil de stad haar unieke positie in de regio en daarbuiten nog meer gaan uitbuiten. De ontwikkeling van zeven studio's, in een vooroorlogse woonwijk, sluit aan bij de versterking van stedelijk wonen in Eindhoven en is daarmee in lijn met het beleid uit de Interimstructuurvisie.

3.3.2 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 be-

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

teken 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.

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 19 augustus 2022

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 die we bieden door te verdichten in het gebied binnen de Ring en door te verdichten nabij voorzieningen als HOV en winkelcentra. Met name binnen de Ring is voldoende ruimte om te verdichten, omdat er nog relatief weinig mensen wonen. Met de keuze voor verdichten binnen de Ring gaan we duurzaam om met de (groene) ruimte die de stad heeft. We behouden hiermee de kwaliteit van de groenstedelijke woonwijken, de landschapsparken en het buitengebied. De keuze voor een compact stedelijke woonmilieu gaat gepaard met forse investeringen in o.a. bereikbaarheid, luchtkwaliteit, groen en voorzieningen.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

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. Daarnaast 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.

Toetsing

Onderhavig project is gelegen in een vooroorlogse woonwijk nabij het centrum van Eindhoven. Het project kan ter plaatse bijdragen aan de realisatie van meerdere stedelijke opgaven.

Een van de stedelijk opgaven betreft de realisatie van een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum, zoals voorgaand beschreven. Eindhoven wil een regionale en internationale hotspot zijn, met een levendig en aantrekkelijk centrum met meer en unieke plekken om te wonen, te werken en te verblijven. Een centrum waar veel te doen is voor iedereen en waar het veilig is. Onderhavig project voorziet in de realisatie van een stedelijke woonstijl. Het project biedt ruimte aan 7 huishoudens die in de nabijheid van het centrum kunnen wonen. Daarnaast draagt onderhavig project bij aan de sociale veiligheid ter plaatse. Een vervallen woning maakt plaats voor bewoonde appartementen.

Zodoende draagt het project tevens bij aan de opgave waarbij wordt getracht meer leefbare en sociale wijken te realiseren met een sterke identiteit. Naast een verbeterd veiligheidsgevoel ter plaatse zal onderhavig project bijdragen aan de identiteit van de wijk Oud Woensel. Stadsdeel Woensel-zuid is volop in ontwikkeling en karakteriseert zich door haar verscheidenheid aan bouwstijlen en bewoners/gebruikers. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden afgewisseld met wonen. Openbare ruimtes zijn prominent aanwezig. Het beoogde gebouw sluit aan bij de stedenbouwkundige kenmerken zoals te vinden langs de Pastoriestraat. In het bijzonder is de beoogde architectuur afgestemd op het naastgelegen kantoorpand, dat eveneens vier verdiepingen kent. Derhalve zal onderhavig project bijdragen aan de uitstraling van een wijk die zich kenmerkt door kleinschalige bedrijfsactiviteiten afgewisseld met wonen.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

3.3.3 Groen

Groenbeleidsplan

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 augustus 2022

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 daadwerkelijk 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. Genneper Parken (tussen Stratum en Gestel), Brainport Park (tussen Strijp en Woensel) en De Karpen (tussen Woensel en Tongelre) vormen nog altijd imposante, groene wiggeng, die tot diep in de stad reiken. Het behoud van de robuuste groenstructuur, die vanuit het buitengebied, via de wiggeng 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.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022



Ruimtelijke Strategieënkaart (Bron: gemeente Eindhoven).

Onderhavig plangebied is in het Groenbeleidsplan 2017 aangeduid als 'Stad, rood beeldbepalend'. In dit gebied wordt als ordeningsprincipe de volgende strategie(en) aangehouden: In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen. Binnen de aangeduide groenarme buurten wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal.

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.

Toetsing

Bij ontwikkelingen binnen bebouwd gebied is de streefwaarde 4-8 m² toevoeging groen per toegevoegde woning. Naast de oostelijk gelegen groenstrook zijn aan deze zijde van het besluitgebied een drietal straatbomen aanwezig. Deze bomen worden gekapt. Water in de vorm van oppervlaktewater, waterinfiltratie- of waterbergende voorzieningen (Wadi's, vijvers en dergelijke) is niet aanwezig in het besluitgebied. Om te voldoen aan het gemeentelijk groenbeleid is een groenplan¹ opgesteld. Hierin is aangetoond hoe groen in dit plan wordt ingepast.

¹ Dolmans landscaping group (2021). Groenplan, Pastoriestraat 135, Eindhoven. 26 mei 2021

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

Er wordt voorzien in: groen dak 75 m² / groene gevel 8,5 m² / maaiveld 2,1 m². Dit
brengt het totaal op 85,6 m². De uitvoering betreft plantvakken, gevelgroen en se-
dumdak. Er wordt net als in de huidige situatie biodivers aangeplant.

behoort bij besluit van burgemeester en

3.3.4 Conclusie

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022

Het voorgenomen project is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING 4 Milieu- en omgevingsaspecten VERLEEND

4.1 Milieueffectrapportage

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Algemeen
Zaaknummer: V18/32502
Besluitnummer: 1597510
Datum: 19 augustus 2022

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een voldoende plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden² worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Toetsing

Uit toetsing van de ontwikkeling aan de m.e.r.-wetgeving, blijkt dat de beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het onderhavige project blijft onder de bij deze activiteit genoemde drempelwaarden, die in paragraaf 1.2 nader worden besproken. Vanwege het feit dat onder de drempelwaarden wordt gebleven en geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling kan een vormvrije m.e.r.-beoordeling achterwege blijven. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect milieu vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied geschikt is voor de beoogde functie, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴.

-
- ² een oppervlakte van 100 hectare of meer;
 - een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
 - een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

⁴ Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau. Verkennend bodemonderzoek, Pastoriestraat 135 te Eindhoven. Rapportnummer: MB-8235. 4 april 2011.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd al bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.2.2 Verkennd bodemonderzoek

Onderhavig terrein is in verband met de realisatie van vervangende nieuwbouw onderzocht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de hypothese onverdacht (ONV). Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen.

De puin-, baksteen- en kolengruishoudende bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, lood, zink en PAK. De zintuiglijk onverdachte ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en nikkel. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in 2011 en is daarmee gedateerd. Er is een nieuw verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 nodig. Vanwege de aangetroffen bijmengingen in de grond wordt ook een verkennend asbestonderzoek noodzakelijk geacht. Deze onderzoeken zijn niet vereist voor de vaststelling van het bestemmingsplan, maar wel voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het advies is om na sloopwerkzaamheden de onderzoeken uit te voeren. De locatie ligt in een gebied dat verdacht is voor niet-gesprongen explosieven. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden bij de werkzaamheden in de grond. Mogelijk zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig.

4.2.3 Asbestonderzoek

In maart 2011 is door RPS Advies B.V. een asbestonderzoek uitgevoerd⁵ voor de locatie Pastoriestraat 135. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Het veldbezoek betrof een asbestinventarisatie type A conform het certificatieschema SC-540. Hierbij zijn de volgende asbestverdachte materialen aangetroffen.

Bron nr.	Bron	Locatie	Hoeveelheid	Asbest-soort(en)	Percentage (%)
B01	Kit	Beglazing in enkel glas kozijnen	6 stuks	n.a.	< 0,1%
B02	Kit	Afdichtingskit rond kozijnen op BG	4 stuks	n.a.	< 0,1%

De kamers aan de voorzijde van het pand waren niet toegankelijk. Om een uitspraak te kunnen doen over de mogelijke aanwezigheid van asbest in bovenstaande ruimten verplicht de vergunningverlener in de sloopvergunning tot een aanvullende asbestinventarisatie type A. Tijdens het onderzoek is licht destructief onderzoek uitgevoerd. In onderstaande tabel zijn de locaties vermeld die niet onderzocht zijn op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, maar waarvan wel het vermoeden bestaat dat

⁵ RPS Advies B.V. Volledige asbestinventarisatie type A, Conform SC 540, Pastoriestraat 135 te Eindhoven. Projectnummer: RPS / AAI 11.0494. Maart 2011.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

er asbest aanwezig is. De genoemde locaties zijn niet geïnventariseerd, omdat de structureel onderzoek niet mogelijk was.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: 1597510

Datum: 19 augustus 2022

Locatie	Verwachte bron
Onder de BG-vloer	Buis, riolering
In de spouwmuur	Plaatmateriaal, lodorite stroken
Achter vaste plafonds	Plaatmateriaal, vulplaatjes

Om een uitspraak te kunnen doen over de mogelijke aanwezigheid van asbest op de genoemde locaties verplicht de vergunningverlener in de sloopvergunning tot een aanvullende asbestinventarisatie type B. Gezien de constructie en de opbouw van het onderzochte pand is er aanleiding om een aanvullend "type B" onderzoek te laten uitvoeren. Aan de hand van de conclusies van dit rapport kan er een sloopvergunning aangevraagd worden.

Algemene opmerkingen: tijdens de uitvoering van deze asbestinventarisatie is het pand in gebruik. Hierdoor is geen destructief onderzoek verricht. Niet-direct waarneembare asbesttoepassingen zijn daarom niet in kaart gebracht. Er is bijvoorbeeld niet achter voorzetwanden, onder gelijmd vloerzeil of tussen stucplafonds gekeken. Hierdoor bestaat een redelijk vermoeden dat nog asbesthoudende toepassingen aanwezig kunnen zijn die enkel met destructieve handelingen zichtbaar worden.

4.2.4 Conclusie

Na de sloopwerkzaamheden zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd, conform de NEN 5740 inclusief verkennend asbestonderzoek. De locatie ligt in een gebied dat verdacht is voor niet gesprongen explosieven. Hiermee dient rekening te worden gehouden. De middelen hiervoor, alsmede voor eventueel aanvullende maatregelen, zijn aanwezig. Rekening houdend met voorgaande vormen de aspecten bodem en asbest geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

4.3.2 Wegverkeerslawaaï

Het nieuwbouwpand met studio's is gelegen aan de Pastoriestraat in Eindhoven. Deze locatie is geluidbelast ten gevolge het wegverkeer op de Pastoriestraat en de Veldmaarschalk Montgomerylaan. Om deze reden is door Royal Haskoning een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁶. Het akoestisch onderzoek is als bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. Voor de nieuwe situatie zijn de geluidbelastingen in beeld gebracht van het wegverkeerslawaaï en is een onderzoek naar de geluidwering uitgevoerd.

Geluidbelasting t.g.v. Pastoriestraat

Vanwege de Pastoriestraat is bij de nieuwe studio's sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde en op de noordelijke gevel sprake van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare waarde met 1 dB. Bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting op de gevel te reduceren zijn niet doeltreffend/mogelijk.

De noordgevel wordt als dove gevel uitgevoerd en daarmee vrijgesteld aan toetsing aan de Wet geluidhinder. Voor de oostgevel dienen hogere waarden te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. Uit voorliggend onderzoek blijkt een maximale geluidbelasting vanwege wegverkeer van ten hoogste 64 dB, inclusief 2 dB aftrek ex art 110g Wgh.

Geluidbelasting t.g.v. Veldmaarschalk Montgomerylaan

Ten gevolge van de Veldmaarschalk Montgomerylaan is de geluidbelasting niet hoger dan de voorkeurswaarde. Conform de Wet geluidhinder is er geen sprake van een geluidknelpunt. De wet stelt geen aanvullende eisen aan deze weg.

Geluidbelasting t.g.v. 30 km/uur wegen

De geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen (parallelbanen Pastoriestraat en de Wassenaarstraat) is op de gevel van de studio's niet hoger dan 48 dB. De milieusituatie wordt als "goed" beoordeeld ten gevolge van deze wegen.

4.3.3 Conclusie

Met inachtneming van het verkrijgen van hogere grenswaarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen

⁶ Royal Haskoning (2021). Akoestisch en bouwfysisch onderzoek. Pastoriestraat 135 te Eindhoven. Rapportnummer: BH7394IBRP2101201449. 2 maart 2021.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 10 augustus 2022

Van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend project voorziet in de realisatie van 7 studio's. Het project draagt daarom 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Conclusie

VERLEEND

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

4.5 Externe veiligheid

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022

Algemeen
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Onderhavig besluitgebied ligt niet binnen het plaatsgebonden risico of invloedsgebied van omliggende bedrijven, van het spoor, van het vliegveld, van wegen en van buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie moet vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer:

Besluitnummer:

Datum:

19 augustus 2022

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing

Het besluitgebied ligt in het centrum van Eindhoven en kan worden gekenschetst als 'gemengd gebied'. Wonen en werkfuncties zijn er met elkaar vermengd. Dit betekent dat de hindercontouren in VNG-richtlijnen voor Bedrijven en Milieuzonering (2009) met één stap verkleind mogen worden. In de nabije omgeving van het besluitgebied zijn geen milieuhinderverorzakende inrichtingen gelokaliseerd. Anderzijds worden met dit project geen hinderverorzakende activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.7 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

**TOETSING
VERLEEND**

In de directe nabijheid (circa 500 meter) van de ontwikkelingslocatie bevinden zich geen (intensieve) veehouderijen. Het uitvoeren van een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Ook de bedrijfsmogelijkheden van omliggende bedrijven worden niet belemmerd.

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer: 1597510

Datum 19 augustus 2022

Conclusie

Het aspect geeft geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.8 Water

4.8.1 Beleid

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

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).

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (hierna: PMWP) is op 18 december 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. Het plan staat voor het samen werken aan een provincie waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving en waarin de zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving centraal staat. De agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het PMWP integreert de milieu- en de wateropgave en het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overi-

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

ge milieuaspecten. Behalve het PMWP is er een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en is er beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP stelt deze plannen aan daar waar er grote raakvlakken zijn met het milieu en waterbeleid. Gedacht kan dan worden aan de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) 2022. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum 19 augustus 2022

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.

Beleid Waterschap

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Waterschap de Dommel heeft op 29 september 2015 het Waterbeheerplan "Waardevol Water" vastgesteld. Dit strategisch document dat op 1 januari 2016 in werking getreden beschrijft de doelstellingen voor de periode 2016-2021 en op welke wijze zij die wil bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedbeheerplan de Dommel, het Nationaal en het Provinciaal Milieu- en Waterplan.

Dit plan biedt ruimte voor initiatieven van derden en speelt in op kansen die zich in het waterschapgebied voordoen, waarbij de in het plan beschreven doelen leidend zijn. In

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

de projecten zelf worden de doelen van het Waterbeheerplan uitgewerkt in concrete maatregelen. Het waterschap heeft de volgende uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor de plannen en oplossingen.

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 19 augustus 2022

- Beekdalbenadering: ook al zijn de verschillen tussen stad en buitengebied groot nemen we de benadering van het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan integraler en effectiever worden gewerkt. wel is samenwerking met andere overheden, waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het buitengebied.
- De gebruiker centraal: de omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt en de behoeften en belangen van de gebruikers veranderen continu. Ook de waarde van water verandert mee en daarop moet worden ingespeeld.
- Samen sterker: door samen te werken met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven en door samen oplossingen te zoeken en uitvoering te geven wordt het meest bereikt. Het waterschap wil daarin een inspirerende rol spelen en partijen daartoe de ruimte bieden. Door flexibel te zijn in de samenwerking met en rekening te houden met de inbreng en ideeën van andere partijen wordt de uitvoeringskracht versterkt.
- Gezonde toekomst: ook toekomstige generaties moeten over voldoende, veilig en schoon water. Ook in de maatschappij is het streven naar duurzaamheid steeds actueler en de kringloopgedachte sluit hierop aan. Het waterschap ziet dit als een inspirerende uitdaging en wil mensen bewust maken van de waarde van water en het belang van een duurzaam gebruik ervan.

Keur Waterschap De Dommel 2015

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

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 OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

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

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: 1597510

Datum: 19 augustus 2022

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 geïnfiltrerd 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.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Rioleringsplan (2019-2022)

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. In het GRP 2019 - 2022 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 GRP 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 opgave.

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.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

Eindhovense Klimaattoets

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

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 10 augustus 2022

Klimaatadaptatiebeleid

In samenwerking met Brabantse overheden en kennisinstellingen is een prototype klimaatadaptatie-toets ontwikkeld met richtlijnen en ontwerpnormen voor de (her)inrichting en ruimtelijke ontwikkeling van stedelijk gebied op straat- en wijkniveau. De toets omvat 3 hoofdregels en deze vormen de basis voor het Eindhovens klimaatadaptatie beleid:

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

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

Waterbergingsnorm

Minimale en maximale ontwerpnormen waterberging openbaar terrein

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

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

Als hergebruik en vasthouden door lokale omstandigheden niet doelmatig is kan hemelwater worden geborgen en vertraagd worden afgevoerd. Dat is de waterbergings-

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

opgave. Hiermee wordt het rioolstelsel bij piekbuien ontlast met als gevolg beperking van wateroverlast. Daarnaast wordt het oppervlaktewatersysteem gelijkmatiger belast. Als ondersteuning voor de berekening van de waterbergingsopgave op privaat terrein is een rekentool ontwikkeld te vinden via de website www.rekentool.eindhoven.nl/.

Ontwerpnorm voor 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.

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.

Toelichting rekentool

De gemeente Eindhoven maakt bij de beoordeling van de voor een nieuwe ontwikkeling in een plangebied voorgestelde maatregelen gebruik van een rekentool. Deze rekentool klimaatopgave, beschikbaar op [rekentool.eindhoven.nl](https://www.rekentool.eindhoven.nl/), maakt het een ontwikkeling mogelijk interactief haar plangebied en de te nemen maatregelen te

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

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.

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer: 1597510

Datum 10 augustus 2022

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

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.

4.8.2 **Toetsing**

Huidige situatie

Momenteel bestaat het perceel uit een woning met tuin. De tuin is onverhard. Het totale dakoppervlak bedraagt 60 m². De woning biedt nu haar afval- en hemelwater aan op het gemengde stelsel van de Pastoriestraat.

Toekomstige situatie

De woning wordt gesloopt. Een gebouw bestaande uit vier verdiepingen komt ervoor in de plaats. Het hele terrein zal volledig verhard worden. Het totale dakoppervlak bedraagt 75 m² (dit wordt uitgevoerd als groen dak), daarnaast wordt voorzien in 2,1 m² aan plantvakken. De overige 31,9 m² is verhard terrein. De nieuwbouw zal met een gescheiden rioleringsstelsel voor HWA- en VWA-afvoer worden uitgevoerd. De hemelwateraansluiting wordt tijdig afgestemd met de gemeente. Wat betreft schoonwa-

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

ter moet op het hemelwaterrooi aan de noordkant van het besluitgebied worden aangesloten

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Zaaknummer: V18/32502
Besluitnummer: 1597510
Datum: 19 augustus 2022

Oppervlakte	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	60	75
Nieuw verharding	0	31,9
Overhard terrein	49	2,1
Totaal	109	109

Overzicht huidige en toekomstige situatie verhardingen

Gevolgen voor/ door de waterhuishouding

Door realisatie van de ontwikkeling is er een toename van verhard oppervlak met 31,9 m². Dit valt onder de 250 m² grens van het waterschap de Dommel. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouw- en beheerfase worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. In het plan worden geen uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood toegepast. Ook een gifvrij beheer van de ruimte (weg- en groenbeheer) levert een belangrijke positieve bijdrage aan de waterkwaliteit en dient aandacht te krijgen bij het uitwerken van het beheersplan voor de ontwikkeling.

Afspraken waterschap

De ontwikkeling Pastoriestraat 135 heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishoudkundige situatie. In juni 2011 is met Waterschap de Dommel gestart met overleg over deze ontwikkeling. Naar aanleiding van dit overleg is afgesproken dat het vuilwater en hemelwater van de nieuwbouw gescheiden zal worden aangeleverd tot erfgrans alwaar het wordt aangesloten op het gemengde rioolstelsel. Op 28 juni 2011 heeft Waterschap de Dommel hiermee ingestemd en is het wateradvies afgedaan.

Rekentool klimaatadaptatie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de Rekentool Klimaatadaptatie⁷ van de gemeente Eindhoven ingevuld. Op basis hiervan kan worden gesteld dat een positieve waterbalans bestaat bij een groen dak dat minsten 45mm waterberging verzorgt per m².

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare

⁷ Gemeente Eindhoven (2021). Watertool. Rekentoolversie 2.2. 3 december 2021.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds de wijziging van september 2007 is de gemeente het bevoegd gezag. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De onderdelen van de Monumentenwet 1988 die over de omgang met cultureel erfgoed in de fysiek leefomgeving gaan, worden opgevolgd door de Erfgoedwet. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is een overgangsregeling opgenomen in de Erfgoedwet voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: 1507510

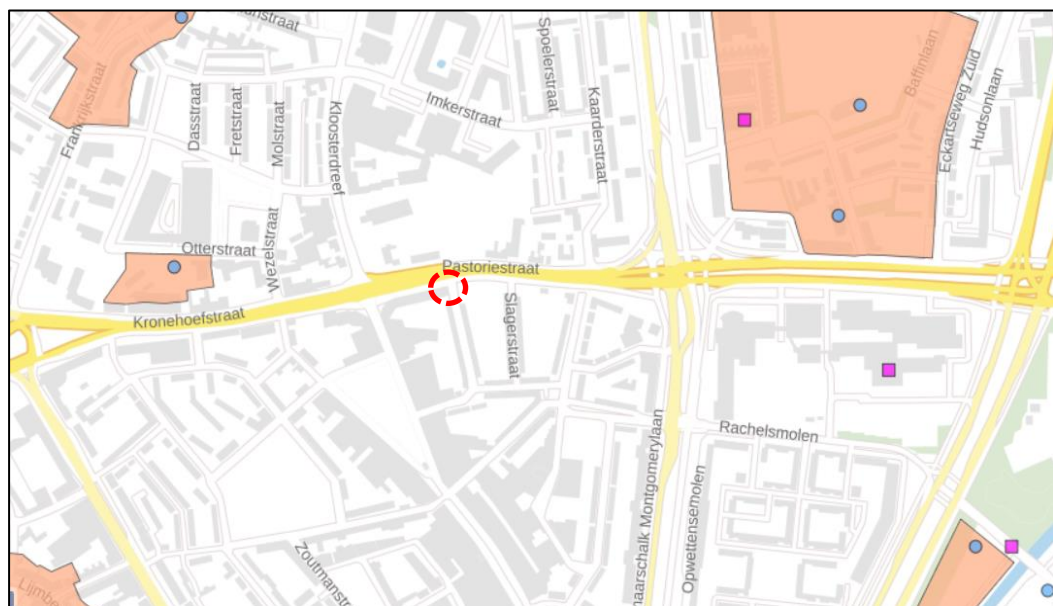
Datum: 19 augustus 2022

Toetsing

De gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het 'Beleidsplan archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012', dat de raad in september 2008 heeft vastgesteld. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise.

De gemeente kent archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Het gemeentelijk bodemarchief herbergt tevens fundamentele gegevens over de geschiedenis van stad en platteland gedurende en na de middeleeuwen. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat archivalische bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

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



Archeologische waardenkaart Eindhoven met besluitgebied globaal rood omlijnd
(Bron: www.eindhoven.nazca4u.nl/Atlas/).

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

Zoals op de archeologische waardenkaart van de gemeente Eindhoven is te zien is het bestuursgebied niet aangeduid als een archeologisch waardevol of verwachtingsgebied of als een gebied dat op de landelijke Archeologische Monumentenkaart voorkomt. Het gebied is eveneens niet aangeduid als archeologisch onderzocht gebied.

Dat betekent dat het gebied te typeren is als een gebied van Categorie V. Een dergelijke terrein heeft een lage of geen archeologische verwachting. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk, tenzij het gaat om een MER-plichtig project of een project dat onder de Tracéwet valt. Van een dergelijk project is in dit geval geen sprake. Een archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven. Wel geldt de wettelijke bepaling over het doen van toevalsvondsten. Als bij uitvoering van werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, geldt op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet de verplichting om deze te melden bij de Minister van OCW. Om praktische redenen kan deze melding gedaan worden bij de gemeente Eindhoven, afdeling Omgevingskwaliteit

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

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, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen.

Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

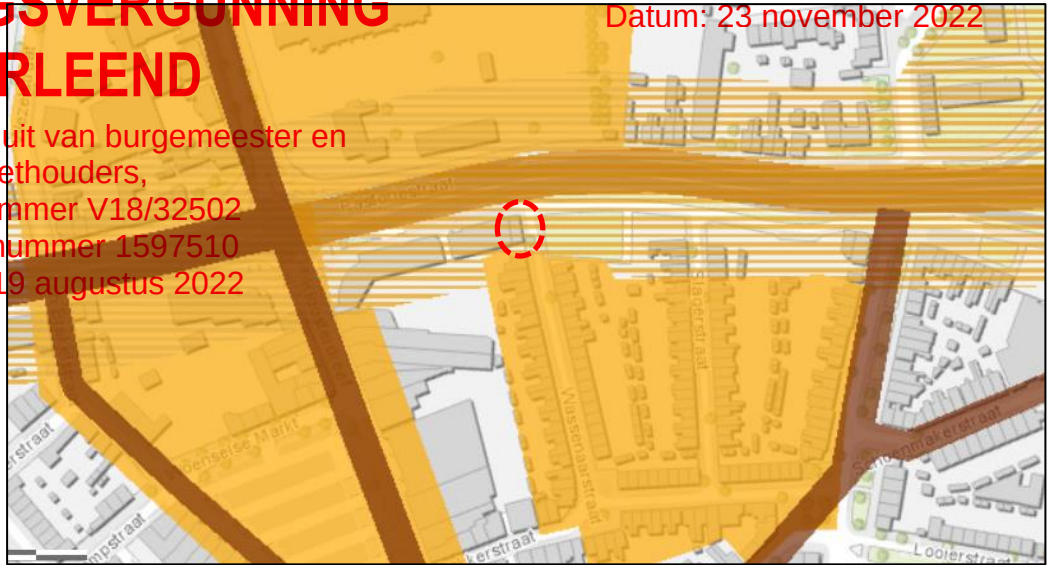
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022



Cultuurhistorische waardenkaart Eindhoven met besluitgebied globaal rood omlijnd (Bron: www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/stad/erfgoed/cultuurhistorie).

Het besluitgebied ligt aan de weg gerelateerde bebouwing bij de historische wegstructuur van na 1900; de Pastorielaan. De wegstructuur ontleent waarde aan een gedifferentieerd beeld met bebouwing met afwisselende korrelgroottes. Aangezien de karakteristiek van de wegstructuur wordt bepaald door de bebouwing heeft voorliggende ontwikkeling effect op de cultuurhistorische waarde. Er heeft grootschalige nieuwbouw plaatsgevonden rondom dit deel van de rondweg. Het besluitgebied betreft de laatste oorspronkelijke bebouwing die nog aansluit bij de aan de weg gerelateerde bebouwing. Ondanks dat de Pastoriestraat wordt gekarakteriseerd door een gedifferentieerd beeld met afwisselende korrelgroottes valt de bebouwing binnen het besluitgebied in het huidige straatbeeld uit de toon. Het bouwplan voorziet in nieuwbouw bestaande uit vier bouwlagen en wordt afgedekt met een plat dak, waarmee het aansluit op de bestaande bebouwing ten westen van het besluitgebied. Ondanks dat dit enige afbreuk betekent aan de cultuurhistorische waarde sluit de voorzien nieuwbouw beter aan op de bestaande bebouwing langs deze historische wegstructuur: de rondweg van Eindhoven

Het besluitgebied grenst aan de zuidzijde aan een stedenbouwkundige structuur; de Gildebuurt. De specifieke ruimtelijke structuur van de buurt is hiermee beschermd. Het beeld aan de Pastoriestraat wordt door de voorliggende ontwikkeling versterkt, aangezien qua massaopbouw en uitstaling wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de westzijde. De overgang naar de Gildebuurt blijft gelijk doordat in het bouwplan een één-laagse berging is voorzien, conform de huidige situatie.

Conclusie

Dit tezamen maakt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde en het zorgt ervoor dat de aan de weg gerelateerde bebouwing binnen het besluitgebied beter aansluit op de ruimtelijke structuren zoals deze bestaan.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

4.11 Flora en fauna

Algemeen

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangegeven dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁸ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux" in de buurt van het besluitgebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Zekerheidshalve is wel een Aeriustikstofberekening uitgevoerd, welke in een losse rapportage besproken wordt (zie paragraaf 4.12).

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het besluitgebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden

⁸ SAB (2020). Quick scan natuur. Eindhoven, Pastoriestraat 135. Projectnummer: 200161. 20 april 2020.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten.

4.12 Stikstof

Algemeen

Nadat op 29 mei 2019 Raad van State het Programma Aanpak Stikstof vernietigde, diende voor elke ontwikkeling een stikstofberekening gemaakt te worden van de aanleg- en gebruiksfase. Uit die berekening diende te blijken dat voldaan moest worden aan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/j. In januari 2020 publiceerde de Rijksoverheid de Handreiking woningbouw en AERIUS. In de handreiking worden indicatieve depositieberekeningen gemaakt als functie van de afstand tussen de woningen en natuurgebieden. Hieruit blijkt dat bij 50 woningen en een afstand van 7 kilometer de grenswaarde van 0,00 mol/ha/j niet meer wordt overschreden (voor zowel de aanleg- als gebruiksfase).

Toetsing

Het onderhavige project voorziet in de realisatie van 7 studio's. Ten aanzien van het aspect stikstof is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd⁹. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Significante negatieve effecten kunnen derhalve worden uitgesloten waardoor een vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.13 Verkeer en parkeren

Verkeer

De bestaande verkeersstructuur in de omgeving van de ontwikkelingslocatie blijft gehandhaafd. Het besluitgebied wordt voor het gemotoriseerde- en langzaam verkeer

⁹ SAB (2022). Onderzoek stikstofdepositie. Eindhoven, Pastoriestraat. Projectnummer: 200162. 25 maart 2022.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

onthouden op de Wassenaarstraat. Het autoverkeer wordt vervolgens ontsloten in noordelijke richting op de Pastoriestraat. Als gevolg van de realisatie van de 7 kleinschalige studio's, wordt een gering aantal extra verkeersbewegingen gegenereerd. De extra verkeersbewegingen kunnen zonder problemen worden opgenomen in het verkeersbeeld.

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022

Het parkeerbeleid van de gemeente Eindhoven is geregeld in het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing" dat door de Raad is vastgesteld op 12 juni 2018. Hierin is aangegeven dat het besluitgebied in een aangewezen gebied valt, waarvoor de Nota Parkeernormen 2016 het instrument is om het parkeren bij nieuwe plannen te reguleren. Het uitgangspunt voor het parkeren is parkeren op eigen terrein. Conform de Nota Parkeernormen (2016) is het besluitgebied gelegen binnen het gebied 'schilwijk'.

De bestaande woning wordt volgens het parkeerbeleid aangemerkt als zijnde grondgebonden woning midden, aangezien de oppervlakte van de woning tussen de 60 en 120 m² bedraagt. In de huidige situatie is er behoefte aan 2 (1,3, waarvan 0,3 voor bezoekers) parkeerplaatsen.

In de toekomstige zullen 7 niet-grondgebonden studio's worden gerealiseerd, welke een oppervlakte hebben van circa 35 m² per studio. De parkeerbehoefte voor een niet-grondgebonden studio kleiner dan 60 m² wordt geschat op 0,8 parkeerplaats per studio. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt dus 6 (5,6, waarvan 1,8 voor bezoekers) parkeerplaatsen.

Wonen	eenheid	parkeernorm	aandeel bezoekers	opmerkingen
Niet-grondgebonden woningen klein (0 t/m 60 m ² bvo)	per woning	0,8	0,3	
Niet-grondgebonden woningen midden (60 tot 120 m ² bvo)	per woning	0,9	0,3	
Niet-grondgebonden woningen groot (groter dan 120 m ² bvo)	per woning	1,2	0,3	
Grondgebonden woning klein (0 tot en met 60 m ² bvo)	per woning	1,2	0,3	
Grondgebonden woning midden (60 tot 120 m ² bvo)	per woning	1,3	0,3	
Grondgebonden woning groot (> 120 m ² bvo)	per woning	1,4	0,3	
Zelfstandige woonruimte met campuscontract	per woning	0,3	0,1	
Onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur)	per kamer	0,2	0,2	
Woonruimte voor begeleid wonen (verpleeg- en verzorgingstehuis)	per wooneenheid	0,5	0,3	

Overzicht parkeernormen schil (Bron: gemeente Eindhoven).

Er is dus een tekort van 4 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie en parkeren zal niet op eigen terrein plaatsvinden. Als oplossing is ter eerste gezorgd voor een huur-overeenkomst voor 3 parkeerplaatsen op het adres Pastoriestraat 137.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

Ten tweede wordt voorgesteld om een berging te realiseren die ruimte biedt aan de stalling van 2 fietsen per studio. De studio's zijn uitermate geschikt voor studenten. Verondersteld wordt dat zij doorgaans vaker over een fiets dan een auto beschikken. De 14 fietsparkeerplaatsen (waarvan 1,4 fietsparkeerplaats voor bezoekers) in de berging zullen de parkeerdruk dan ook ten goede komen.

Zaaknummer V18/32502

Besluitnummer 1597510

Datum 19 augustus 2022

	aantal fietsparkeerplaatsen voor:	
	bewoners	bezoekers
Grondgebonden woning	4,0 per woning	0,2 per woning
Niet-grondgebonden woning < 60m ²	2,0 per woning	0,2 per woning
Niet-grondgebonden woning 60–120m ²	3,0 per woning	0,2 per woning
Niet-grondgebonden woning > 120m ²	4,0 per woning	0,2 per woning
Zelfstandige woonruimte met campuscontract	1,0 per woning	0,2 per kamer
Onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur)	1,0 per kamer	0,2 per kamer
Woonruimte voor begeleid wonen (verpleeg- en verzorgingstehuis)	1,0 per wooneenheid	0,2 per wooneenheid

Overzicht fietsparkeernormen Eindhoven (Bron: gemeente Eindhoven).

Ten derde is voorzien in een parkeerdrukonderzoek¹⁰ in het kader van de voorgenomen ontwikkeling om zodoende gefundeerd te kunnen afwijken van de parkeernormen. Uit de parkeerdrukmeting die is gehouden op 27 februari en 1 maart 2018 blijkt dat binnen een straal van 100 meter er nog een overschot is van 10 parkeerplaatsen. Binnen het totale onderzoeksgebied, met uitzondering van de Woenselse Markt, is nog een restcapaciteit van 30 parkeerplaatsen, alvorens de grenswaarde van 90% op het drukste moment worden bereikt. Geconcludeerd kan worden dat, op basis van de richtlijnen van de gemeente Eindhoven en rekening houdend met de doelgroep (studenten), kan worden afgeweken van de parkeernormen.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.14 Windhinder, bezonning en privacy

4.14.1 Windhinder

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

Toetsing

Volgens het beslismodel, zoals opgenomen in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving wordt, is het uitvoeren van een windklimaatonderzoek noodzakelijk bij een bouwhoogte van 30 meter of meer. Gezien de maximale bouwhoogte van de beoogde bebouwing van 14 meter hoogte staat het aspect windhinder de totstandkoming van dit bestemmingsplan niet in de weg.

¹⁰ Michiel van Rooij (2018). Pastoriestraat 135, Eindhoven. Maart 2018.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

4.14.2 **Bezonning**

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

- In de periode van 19 februari t/m 21 oktober moet minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer.

In de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van zonlicht op het balkon is het volgende bepaald:

- In de periode van 21 maart t/m 21 september moet minimaal 2 uur zonlicht aanwezig kunnen zijn op enig punt op het balkon. Zonlicht op het balkon mag in de nieuwe situatie in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen dan in de bestaande situatie.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voorzien in een bezonningsstudie¹¹, welke als bijlage is toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van deze studie wordt geconcludeerd dat op elk van vier onderzochte data wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de TNO strenge norm. Nadere eisen zijn in het kader van bezonning zodoende niet benodigd.

4.14.3 Privacy

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in hogere bebouwing dan in het huidige planologisch-juridisch is mogelijk gemaakt (14 meter ten opzichte van 10 meter). De beoogde bebouwing sluit qua maat en schaal aan op de aansluitende bebouwing aan de westzijde en wordt gerealiseerd in een hoogstedelijke omgeving. Daarmee wordt geacht dat de bebouwing passend is binnen de ruimtelijke structuren zoals die bestaan en dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy van omwonenden geen sprake is.

Conclusie

Het aspect windhinder en bezonning vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.15 Duurzaamheid

4.15.1 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

¹¹ SAB (2021). Bezonningsstudie - Pastoriestraat 135 Eindhoven. Projectnummer: 200161. 10 juni 2021.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

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.

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

1) CO₂ reductie
Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO₂. Dat gaat sneller dan we gedacht hadden. De temperatuur op aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, heviger neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO₂ uitstoot drastisch dalen. Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: het klimaatakkoord van Parijs. Eindhoven onderschrijft dat akkoord door de in 2016 vastgestelde Klimaatverordening⁰⁴⁰. Hierin is vastgelegd dat de CO₂ emissie van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en 95% in 2050. Referentiepunt daarbij is de emissie in het jaar 1990. In januari 2017 heeft de gemeenteraad in het Klimaatplan 2016-2020 de doelstellingen van de klimaatverordening uitgewerkt.

1A) Aardgasloze verwarming

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

In het Klimaatplan 2016-2020 heeft de gemeenteraad vastgelegd dat 'zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat nieuwbouw nog wordt aangesloten op aardgas'. Het is voor bouwers en ontwikkelaars verstandig om zich te realiseren dat aardgas uitgefaseerd zal gaan worden en ook daar waar het nog niet wettelijk is bepaald nu al aardgasloos te bouwen of in ieder geval zodanig dat een alternatieve warmtevoorziening in de toekomst zonder grote ingrepen mogelijk is.

1B) Duurzame mobiliteit

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

1C) warmte- en energiebesparing

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

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: 1597510

Datum: 12 augustus 2022

1D) duurzame energie opwekking

Naast de reductie in CO2, willen we als stad ook graag in 2045 energieneutraal zijn.

Dat betekent dat de hoeveelheid energie die we dan als stad gebruiken, bij voorkeur

binnen de grenzen van stad of regio duurzaam opgewekt wordt. Om dit te realiseren is

het noodzakelijk dat alle kansen voor duurzame opwekking genomen worden. Met

name op gebied van zonne-energie zijn er kansen in Eindhoven.

2. Circulaire Economie

Circulaire economie is een economisch systeem dat bedoeld is om de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren. We willen een afvalloze stad worden waar producten in gesloten technologische en biologische kringlopen gebruikt worden. (Grond)stoffen, materialen en producten die we gebruiken hebben geen negatieve effecten op mens en milieu, niet bij winning of productie, niet bij transport of gebruik en dus ook niet aan het einde van de levensduur. In ons plan van aanpak CE 2018-2020 hebben we de rijksambitie om in 2050 een circulaire economie te hebben onderschreven net als de ambitie om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken.

2A) duurzame materialen

Materialen die in gesloten kringlopen steeds weer opnieuw gebruikt kunnen worden zonder schadelijke gevolgen voor mens of natuur, of die biologisch afbreekbaar zijn, zijn duurzame materialen.

2B) geen afval

In 2020 willen we 0% restafval hebben. In eerste instantie geldt deze ambitie voor het huishoudelijk afval maar uiteindelijk voor alle afval.

2C) flexibel en demontabel bouwen

Om te voorkomen dat gebouwen afgebroken moeten worden, moet bij het ontwerp al rekening gehouden worden met de flexibiliteit en demonteerbaarheid van het gebouw.

2D) deeleconomie/ as a service concepten

De deeleconomie biedt een nieuw model voor consumptie en bezit. In plaats van telkens

nieuwe goederen aan te schaffen, kunnen we de spullen die we al bezitten delen en zo beter benutten.

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

3. Natuur

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

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

3A) biodiversiteit
Om biodiversiteit te behouden wordt op Europees niveau gewerkt aan een duurzaam ecologisch netwerk van grote natuurgebieden met goede verbindingen. Ook in Eindhoven willen we ecologische versnippering in onze stad tegen gaan.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: 1507510

Datum: 10 augustus 2022

4. Sociale basisbehoeften

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

4A) Klimaatadaptatie

Extreme regen en onweersbuien, hittegolven en droogte komen steeds vaker voor. In het Klimaatplan 2016-2020 is de ambitie opgenomen dat de gemeente Eindhoven in 2020 klimaatrobust handelt en dat de gehele stad in 2050 klimaatrobust is. Met de beleidsregel 'Klimaatrobust' beogen we in Eindhoven risico op schade in de nabije toekomst te beperken. Nieuwe (her)inrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen in de openbare en de private ruimte, waarbij de gemeente een rol heeft, worden voortaan aan de hand van deze beleidsregel ontwikkeld. We hanteren als uitgangspunt de voorkeursvolgorde gebruiken, vasthouden (infiltreren), vertragen en afvoeren van hemelwater. Groene maatregelen worden hierbij beloond met een lagere bergingsnorm en dragen tevens bij aan het voorkomen van hittestress.

4B) gezonde verstedelijking

Hieronder verstaan we: gezonde lucht, bodem en water; beperkte geluidsoverlast; externe veiligheid en mogelijkheden om te bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte

4C) participatieve stad, betrokkenheid van burgers en bereikbare voorzieningen

We betrekken onze inwoners graag bij de ontwikkelingen en veranderingen die hen aangaan. Dit leidt tot meer draagvlak en betere eindresultaten. Onze ambities op gebied van duurzame mobiliteit mogen niet leiden tot een geringere bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen.

Specifiek Eindhoven

Daarnaast is er nog een aantal factoren die we specifiek op dit moment en in deze stad belangrijk vinden en die we extra waarderen. Het gaat dan om de zichtbaarheid van de duurzame successen, de duurzaamheid van de betrokken partijen zelf (hun MVO beleid) en het aansluiten bij het DNA van Eindhoven: TDK (technologie, design en kennis). Wat dat laatste betreft sluit innovatie daar dus goed bij aan.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING VERLEEND

Maatschappelijk verantwoord Ondernemen

MMO is een integrale visie op een duurzame bedrijfsvoering. Een bedrijf dat maatschappelijk verantwoord onderneemt, maakt bij iedere bedrijfsbeslissing een afweging tussen de verschillende maatschappelijke en economische effecten hiervan, en houdt hierbij rekening met stakeholderbelangen. Elke bedrijfsbeslissing heeft immers invloed op de stakeholders (belanghebbenden) van een bedrijf. Dat kunnen medewerkers of klanten zijn, maar bijvoorbeeld ook omwonenden, leveranciers, investeerders en ook de maatschappij in algemene zin.

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: EHV-DP2022-067905

Datum: 23 november 2022

4.15.2 Planbeschrijving en duurzaamheid

Het voornemen bestaat om te voorzien in een duurzame ontwikkeling. Zo wordt het project gasloos uitgevoerd en zijn op verschillende wijzen groentoe toepassingen beoogd: groen op het maaiveld en in de patio, gevelgroen en vegetatiedaken. Het groen wordt bio-divers aangeplant. Zo wordt op verschillende aspecten van duurzaamheid (energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit) een bijdrage geleverd met het voorgenomen project.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING 5 Uitvoerbaarheid VERLEEND

5.1 Economische uitvoerbaarheid

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer V18/32502
Besluitnummer 1597510
Datum 19 augustus 2022

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de kosten voor ontwikkeling en inrichting van de ontwikkelingslocatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten zodat het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is. Er is geen reden om aan de economische uitvoerbaarheid van het project te twifelen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Samenspraak

Het voornemen is besproken met verschillende vooroverlegpartners, alsmede met buurtbewoners. De Van Abbestichting en Stichting Wederopbouw Eindhoven hebben akkoord gegeven op het project. Het Trefpunt Groen Eindhoven is eveneens akkoord en geeft mee dat er nog een toename in ambitie kan worden gecreëerd en hoopt daarvoor een handreiking te hebben geboden.

In het kader van het voornemen is een brief verstrekt aan buurtbewoners (conform het gemeentelijk aangeleverde verspreidingsgebied) waarin is aangegeven wat het plan inhoudt en waarmee gelegenheid is gegeven om te reageren op het voornemen. Er is één reactie gekomen, waarin de nieuwsgierigheid naar het voornemen werd geuit en waarin werd gevraagd naar eventuele afstemming met andere ontwikkelingen in de omgeving.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit zal 6 weken ter visie worden gelegd. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING 6 Conclusie VERLEEND

Doordat het project ruimtelijk en functioneel ingepast wordt in de omgeving en de behoudenswaardige stedenbouwkundige karakteristieken als uitgangspunt zijn genomen voor de hoofdopzet van het project, blijft het “eigen karakter” van de Pastorie-straat behouden. In de ruimtelijke onderbouwing is verder ingegaan op de verschillende aspecten die bij het beoordelen van de omgevingsvergunning een rol kunnen spelen en die bij het verlenen daarvan een rol spelen. Uit de verschillende onderzoeken naar milieu, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en verkeer blijkt dat het project uitvoerbaar is en past in het beleid van de diverse overheden.

Zaaknummer: V18/32502

Besluitnummer: 1597510

Datum: 10 augustus 2022