VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

TONNAER
Juridische en beleidsadvisering
Digitale informatie
Planologie en stedenbouw

omgevingsvergunning
Lassusstraat 16 En 18

TOELICHTING

Gemeente Eindhoven

IMRO idn:	NL.IMRO.0772.OVV1936138-0201
Status:	ontwerp
Datum:	juni 2020

_Parklaan 21, 5261 LR Vught T 040 257 13 36
_E info@tonnaer.nl I www.tonnaer.nl Kvk Limburg Dossier 14074094 IBAN NL95 RABO 0174 1828 48 BTW NL 8111.08.945

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Ligging en begrenzing 7
1.3 Geldend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 11
2.1 Inleiding 11
2.2 Historisch perspectief 11
2.3 Huidige situatie 14
2.4 Toekomstige situatie / project 16

Hoofdstuk 3 Beleidskader 25
3.1 Rijksbeleid 25
3.2 Provinciaal beleid 28
3.3 Gemeentelijk beleid 32

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten 41
4.1 Inleiding 41
4.2 (vormvrije) M.e.r.-beoordeling 41
4.3 Bodem 42
4.4 Geluid 45
4.5 Luchtkwaliteit 47
4.6 Bedrijven en milieuzonering 48
4.7 Externe veiligheid 49
4.8 Flora en fauna 52
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 58
4.10 Water 62

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 69
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 69
5.2 Economische uitvoerbaarheid 69

Hoofdstuk 6 Procedure 71
6.1 De te volgen procedure 71
6.2 Ontwerp 71

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Toelichting

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Lassusstraat (ong.) ter hoogte van huisnummer 20 te Eindhoven ligt een onbebouwd stuk grond dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Dit stuk grond is momenteel ingericht als achtertuin behorende bij het perceel aan de Hoogstraat 351 dat eveneens in eigendom is van initiatiefnemer. Op het perceel bevindt zich geen bebouwing, maar wel enkele (waardevolle) bomen. Initiatiefnemer is voornemens om op het stuk grond, twee grondgebonden woningen in de vorm van twee-onder-een-kap met bijgebouwen en voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005' is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Woondoeleinden'. Er bevindt zich echter geen bouwvlak op dit deel van het perceel, waardoor het bouwen van 2 woningen niet mogelijk is. Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven een positieve grondhouding aan te willen nemen ten aanzien van het project en daaraan medewerking te willen verlenen, mits aan een aantal door de gemeente geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden wordt voldaan. Één van de voorwaarden is dat voor het project ondermeer een ruimtelijke onderbouwing in het kader van de omgevingsvergunning moet worden aangeleverd, waarin de afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beargumenteerd wordt. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO2012 en de eisen die de gemeente Eindhoven stelt aan een zogenoemde goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen tussen de bestaande bebouwing aan de Lassusstraat 20, Hoogstraat 351 en het appartementencomplex aan de Lassustraat 10 binnen het stadsdeel Gestel in Eindhoven. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gestel, sectie C, nummer 4258 en heeft een oppervlakte van 396 m².

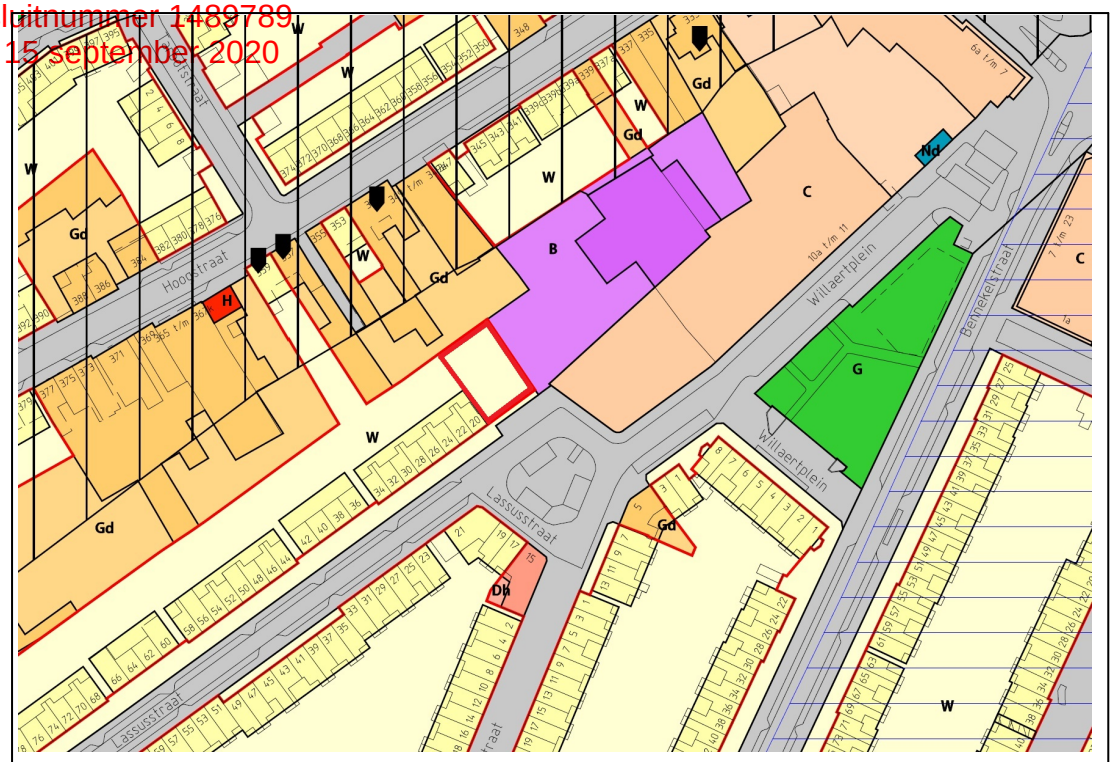
VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Luchtfoto met kadastrale grenzen met het plangebied rood omkaderd

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005' dat is vastgesteld op 3 april 2007 en het paraplubestemmingsplan 'Parkeren, kamervehuur en woningsplitsing' dat is vastgesteld op 12 juni 2018 van toepassing. In het paraplubestemmingsplan worden de regeling inzake kamerverhuur en woningsplitsing en een uniforme, dynamische parkeerregeling juridisch planologisch verankerd. Daarnaast wordt de definitie van woning verruimd. Het paraplubestemmingsplan vormt een aanvulling op vigerende bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005'. Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden'. Verder gelden op deze locatie geen gebiedsaanduidingen en is er geen bouwvlak opgenomen. Wel is de locatie aangeduid als 'te bebouwen erven'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Het project is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan, omdat het bouwen van een bouwwerk niet mogelijk is gezien de afwezigheid van een bouwvlak. Voorliggend plan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van twee grondgebonden woningen in de vorm van een twee-onder-een-kapper met bijgebouwen en voldoende parkeervoorzieningen op de locatie binnen de bestemming 'Woondoeleinden' door middel van afwijking van het geldend bestemmingsplan.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005' met het plangebied rood omkaderd

Direct naast het plangebied is op 17 juni 2014 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan 'X Gestel buiten de Ring 2005 (Willaertplein)' vervangt deels het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005' voor deze locatie. Met dit bestemmingsplan werd beoogd om een complex met gemengde functies op de begane grond (wijkrestaurant & buurtinfowinkel) en appartementen op de verdiepingen te mogen oprichten op een thans braakliggend terrein. De bestaande ontsluiting, die pal naast het onderhavige plangebied ligt, van de op het achterterrein gelegen boksschool en het magazijn is gehandhaafd. De bedrijfsbestemming is met dit bestemmingsplan gewijzigd naar de bestemming 'Centrum' als uitbreiding van de naastgelegen bestemming 'Centrum'. Het bouwvlak, waarbinnen bebouwing tot maximaal 10 meter hoog mogelijk is, ligt op 8 meter afstand van het plangebied en op 12 meter tot de beoogde twee grondgebonden woningen.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Uitsnede geldend bestemmingsplan 'X Gestel buiten de Ring 2005 (Willaertplein)' en het plangebied rood omkaderd

Om het project mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning (Artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 Wabo) in afwijking van het geldende bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005' benodigd. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de beoogde locatie geschikt is voor de bouw van 2 grondgebonden woningen.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit deze toelichting en een plancontour. In de toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee de locatie, de omgeving en het project beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, natuur en milieu, etc. In hoofdstuk vijf wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Ten slotte komt in het zesde hoofdstuk de te volgen procedure aan bod.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied, de bestaande situatie en de nieuwe situatie (het project) voor het plangebied. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

2.2 Historisch perspectief

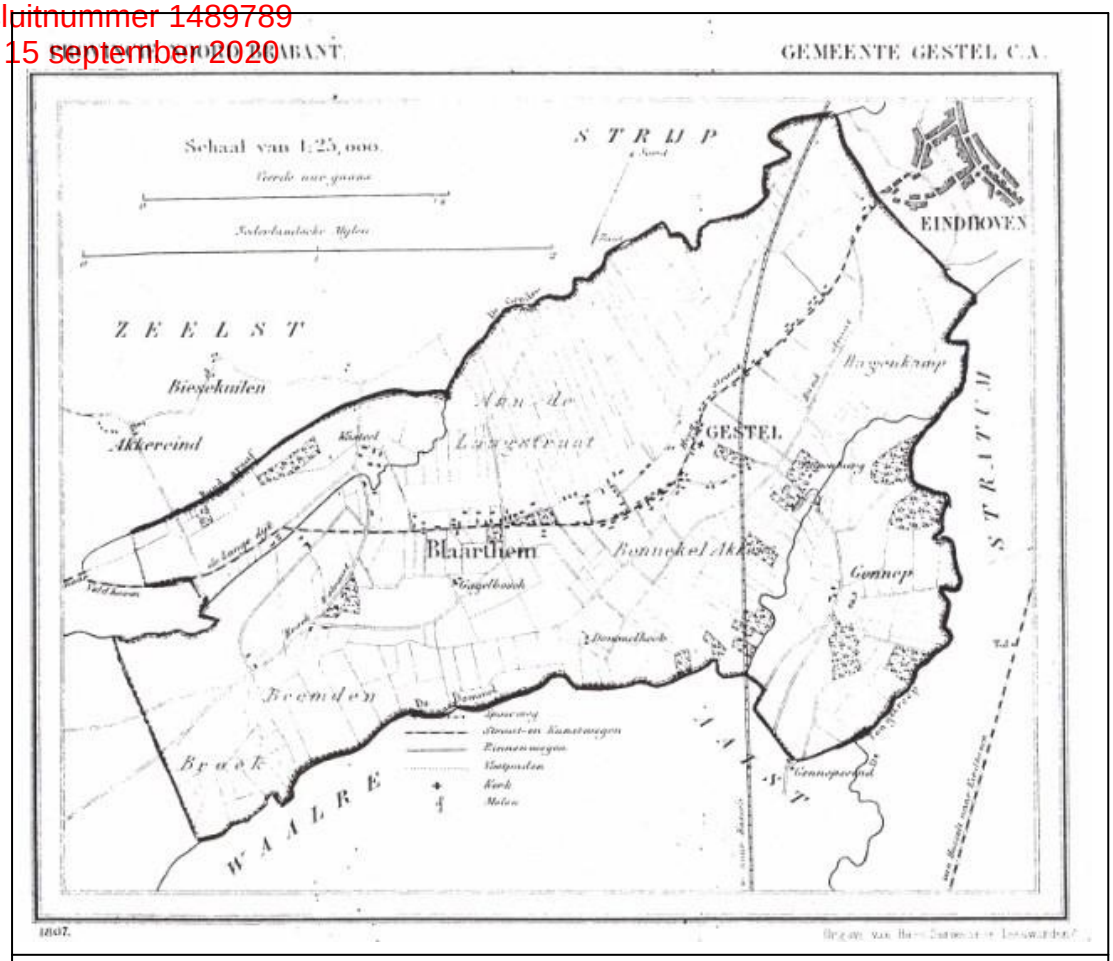
2.2.1 Stadsdeel Gestel

Het huidige Eindhoven is ontstaan uit een middeleeuwse stad en vijf omliggende dorpen. Een daarvan is Gestel. Op de kaart van Jacob van Deventer uit omstreeks 1560 is het dorp al duidelijk gemarkeerd. De nederzettingsstructuur van Gestel werd vooral bepaald door het beekdallandschap van de Dommel en de Gender. De bewoning was vooral geconcentreerd op de tussen de beekdalen gelegen zandrug, die gemarkeerd wordt door de Hoogstraat, die de belangrijkste verbinding vormde tussen Eindhoven en de Kempen. Tot de historische wegenstructuur behoorden ook de Gestelsestraat richting Gennep en de ten westen van de Hoogstraat lopende Laagstraat. De historische dorpskern van Gestel is momenteel nog duidelijk herkenbaar aan de St. Lambertuskerk aan de Hoogstraat, de pastorie, het klooster en de aangrenzende bebouwing (buiten de Ring).

Gestel behoort pas sinds de annexatie van 1920 tot de gemeente Eindhoven, daarvoor was het onderdeel van de zelfstandige gemeente Gestel en Blaarthem. De stormachtige ontwikkeling in de industrie, mede onder invloed van de groei van Philips, vraagt om meer arbeidskrachten, betere wegen en transportvoorzieningen en meer energie. Het groeit de plaatselijke gemeentebesturen boven het hoofd en er moet regelmatig overleg gevoerd worden met betrekking tot allerlei grensoverschrijdende maatregelen. Men maakt afspraken over samenwerking en ontwerpt een plan voor 'Groot Eindhoven', waaruit de annexatie voortvloeit.

Als gevolg van de industrialisatie en de bevolkingsgroei in en rond Eindhoven ontstond in de tweede helft van de 19e eeuw langs de Hoogstraat een lintbebouwing, die zich steeds meer verdichtte. Op veel plaatsen bepalen de gevarieerde en relatief kleinschalige panden nog steeds het karakter van deze historische radiaal. Rond de eeuwwisseling breidde de bebouwing zich uit achter de Hoogstraat aan de Gestelsestraat, de Laagstraat, de Rivierstraat, de Palingsstraat, de St. Lambertus- en de St. Martinusstraat. Ook langs de in 1866 aangelegde spoorlijn van Eindhoven naar Hasselt (Hagenkampweg) verschenen arbeiderswoningen. Het grootste deel van het huidige Gestel bleef echter onbebouwd.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020



Historisch kaart gemeente Gestel circa. 1867 (bron: Eindhoven in Beel

Aan het lint stonden naast enkele kleine fabriekjes met de bijbehorende fabrikantenvilla's ook de St. Lambertuskerk met bijbehorende pastorie, klooster en school, de burgemeesterswoning en het raadhuis. Daar waar de Genneperweg samenkwam met de Hoogstraat bevond zich het centrum van het dorp. Hier is nu het Franz Léharplein gelegen en deze plek stond toen bekend als het 'Marktpleintje'. Dit gebied heeft altijd als centrum van Gestel gefunctioneerd.

Pas nadat Gestel en de overige vier omliggende dorpen waren samengevoegd met Eindhoven, werden grotere uitbreidingen mogelijk. Ten oosten van de Gestelsestraat ontstond na 1920 de Schrijversbuurt. De Helmerslaan zou aanvankelijk via de Dr. Schaepmanlaan met de St. Jorislaan worden verbonden, maar later werd de verbinding omgebogen naar de Edenstraat. Ten zuiden van de Mauritsstraat ontwikkelde zich in de dertiger jaren het Vonderkwartier. Na de Tweede Wereldoorlog werd in de vijftiger jaren een nieuwe ruim opgezette uitvalsweg aangelegd in de vorm van de Karel de Grotelaan geflankeerd door hogere woonbebouwing.

In 1920 telde Gestel ongeveer 5.600 inwoners. In 1947 groeide het aantal inwoners in het stadsdeel Gestel tot bijna 18.000 en in 1966 woonden er ruim 31.000 mensen in Gestel. In de

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

jaren '60 van de vorige eeuw zijn relatief weinig nieuwe woningen gebouwd waardoor het inwonersaantal door gezinsverdunning geleidelijk afnam. In de jaren zeventig werd echter weer flink gebouwd waardoor het inwonersaantal weer stijgt. De afgelopen 15 jaar schommelt het inwoneraantal op ca. 28.000 mensen.

2.2.2 Wijk- en buurtniveau

Het stadsdeel Gestel bestaat uit 3 wijken, te weten Oud-Gestel, Oud Kasteel en Rozenknopje. Het plangebied is gelegen in de wijk Oud-Gestel, die bestaat uit de buurten: Rapelenburg, Bennekel (Gestel-Oost), Blaarthem, Genderdal (Gestel-West), Gennep en De Beemden. Het plangebied ligt in de buurt Bennekel (zuidzijde Hoogtraat) en grenst aan de wijk Blaarthem (noordzijde Hoogstraat). De eerste plannen voor Bennekel stammen uit de late jaren '20 van de vorige eeuw. In de jaren '30 van de vorige eeuw is een begin gemaakt met de uitvoering ervan, maar het grootste gedeelte wordt echter pas in de jaren na de oorlog gerealiseerd op grond van vooroorlogse plannen. Na de Tweede Wereldoorlog is de wijk De Bennekel vastgebouwd aan Eindhoven. De wijk ligt buiten de rondweg en wordt getypeerd als een klassieke arbeidersbuurt.

De buurt Blaarthem is genoemd naar een voormalig kerkdorp dat hier in de 11e eeuw al bestond. Blaarthem lag in het dal van de stroom de Gender, die stroomafwaarts samenkwam met de noordelijker gelegen Rundgraaf. Het oude landschap is in loop van de 20e eeuw geheel onherkenbaar geworden, door de ontwikkeling van woonwijken, bedrijventerreinen en autosnelwegen. De Rundgraaf is deels verdwenen en de Gender is vervangen door een afwateringskanaal. Slechts de Hoogstraat en de Blaarthemseweg, die over een dekzandrug loopt, wijst nog op de middeleeuwse situatie. De directe omgeving, met name aan de Hoogstraat, heeft een meer organische lintstructuur. Deze ruimtelijke structuur kent deels een historische grondslag. De bebouwing in dit deel van de wijk wordt dan ook gekenmerkt door bebouwing van voor 1945.

2.2.3 Stedenbouwkundige structuur

Het gebied ten westen en zuiden van de Hoogstraat en Blaarthemseweg kan omschreven worden als een naoorlogse woonwijk met een duidelijk planmatig karakter. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door een repeterende (half-)open blokverkaveling met een repeterend karakter (stempel). De bebouwing is overwegend gebouwd in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw en bestaat uit rijwoningen in twee bouwlagen met (langs-)kap en appartementengebouwen in drie tot vier bouwlagen aan de noordwestrand van de wijk (zijde Karel de Grotelaan) en aan de oostrand (zijde Bayeuxlaan). Daarnaast zijn er verschillende nieuwere inbreidingen binnen de wijk gerealiseerd zoals het gebied direct grenzend aan (ten oosten) en iets verder ten noorden van het plangebied. De bebouwings- en verkeersstructuur van deze recentere ontwikkeling sluit evenwel naadloos aan bij de kenmerkende blokverkaveling van de wijk.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

2.3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Lassusstraat tussen de huisnummers 10 en 20. Het huidige perceel fungeert als achtertuin van het pand aan de Hoogstraat 351, waar initiatiefnemer woont en derhalve in eigendom van initiatiefnemer is. Het perceel wordt door middel van een tuinmuur afgeschermd van het openbare gebied. Er is hier sprake van een 'achterkant' situatie. De Lassustraat is een 30 km/h straat waar voornamelijk woningen aan gelegen zijn. Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich enkele panden met een bestemming 'Centrumdoeleinden' en een bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze laatste bestemming bevinden zich onder andere een bedrijf in het geven van workshops in bloemschikken (Bouquet Exclusief') en een sport-/boksschool (Fidan Gym). Binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' zijn meerdere winkels gelegen waaronder een reparateur (Gebr. Teurlincx), een babywinkel (Babyplezier) en een supermarkt (Lidl). Aan de voorzijde van het plangebied bevindt zich een (speel)pleintje.

Impressie ligging plangebied achter tuinmuur (midden), de achterzijde van de bebouwing aan de Hoogstraat (rechts) en het straatprofiel van de Lassusstraat (links)

De directe omgeving aan de Lassusstraat in Eindhoven kenmerkt zich door een laagbouwmilieu en bestaat uit meerdere soorten bebouwing. Het grootste deel van deze bebouwing bestaat uit woningen welke zijn opgebouwd uit 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. De bebouwing direct naast het plangebied aan de westzijde bestaat voornamelijk uit 1 bouwlaag afgedekt met een kap. De bebouwing direct naast het plangebied aan de oostzijde bestaat uit 3 bouwlagen met een platte afdekking.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Impressie plangebied (achter tuinmuur) met links Lassusstraat 20 en rechts het appartementencomplex aan de Lassustraat 10

Het perceel zelf is grotendeels groen ingericht. Er zijn verschillende boomsoorten aanwezig; onder andere diverse soorten sparren en coniferen. Daarnaast bestaat de vegetatie vooral uit gecultiveerde tuinplanten en een gazon. Op het gazon is een tuinpaviljoen met zitje aanwezig. De locatie is deels verhard. Aan de zuid-, west en oostzijde wordt de begrenzing van de onderzoekslocatie gevormd door een stenen muur. Aan de noordwestzijde grenst de locatie aan de tuin van de woning aan de Hoogstraat 351.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Figuur 3. Onderzoekslocatie gezien van buiten de omheining.

Figuur 4. Foto vanuit noordwestzijde onderzoekslocatie.

Figuur 5. Coniferen binnen de onderzoekslocatie.

Figuur 6. Tuinpaviljoen.

Figuur 7. Foto vanuit zuidoostzijde onderzoekslocatie.

Figuur 8. Verharding.

Impressie plangebied (foto's locatiebezoek ecologisch onderzoek)

2.4 Toekomstige situatie / project

2.4.1 Project

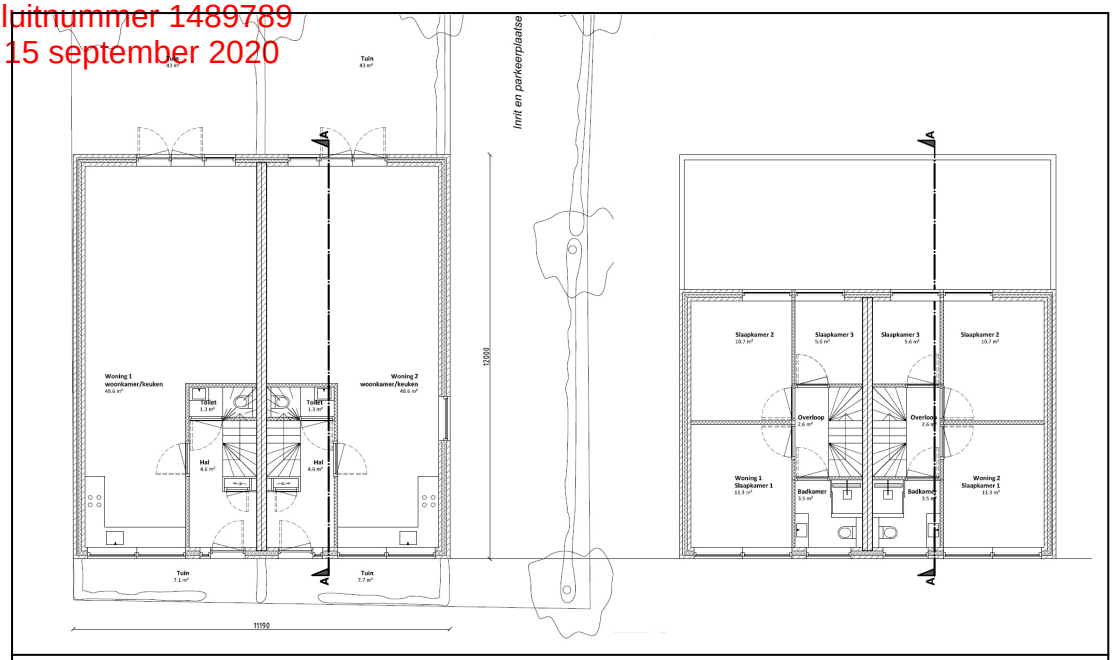
Initiatiefnemer is van plan om op de onbebouwde locatie ter plaatse twee grondgebonden woningen in de vorm van twee-onder-een-kap met bijgebouwen en voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Daarbij blijft de huidige woonbestemming behouden maar worden er middels een omgevingsvergunning bouwmogelijkheden voor twee grondgebonden woningen toegekend. De huidige bomen die op het perceel staan zullen worden gerooid en plaatsmaken voor de twee woningen.

2.4.2 Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Bouwplan

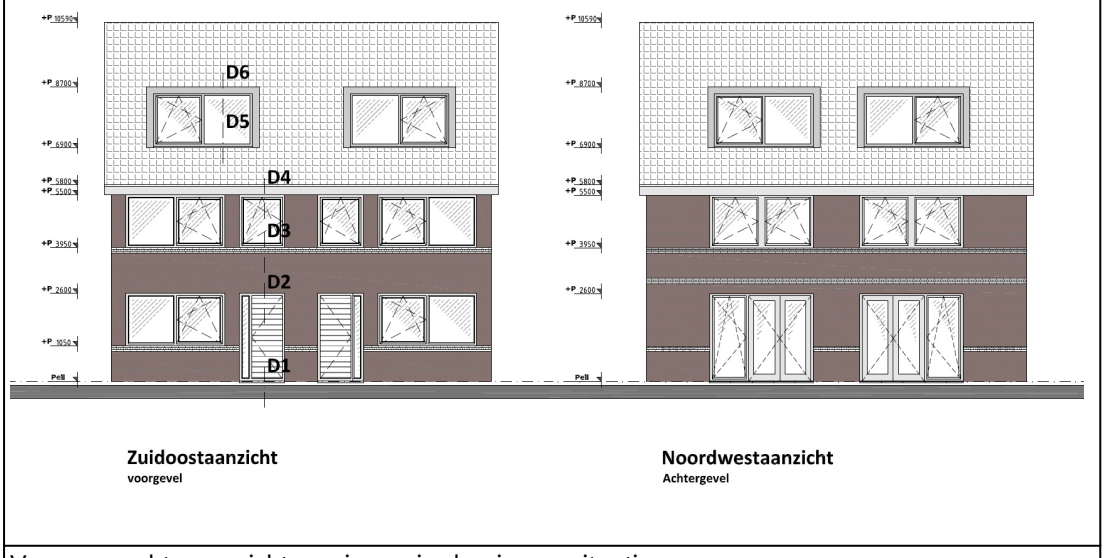
De twee grondgebonden woningen in de vorm van een twee-onder-een-kapper zullen bestaan uit 2 bouwlagen afgedekt met een kap. Op de begane grond hebben de woningen aan de achterzijde een uitbreiding (uitbouw). Hier bevinden zich de woonkamer en (open) keuken, evenals een hal en aparte toilet. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een badkamer en overloop waar men via een vaste trap de 2e verdieping bereikt waar zich de (berg)zolder bevindt.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020



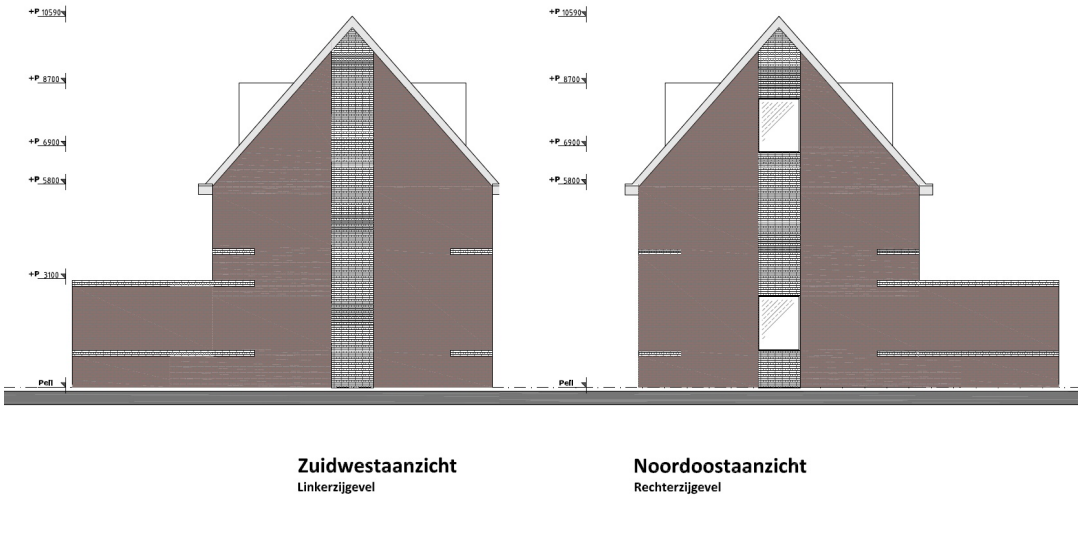
Plattegrond woningen van de begane grond (links) en de 1e verdieping (rechts)

Het woongebouw zal gesitueerd worden evenwijdig aan en in de voorgevelrooilijn van de Lassusstraat. Hierdoor ontstaat een ondiepe voortuin van ca. 1,2 meter. De footprint van de begane grond bedraagt ongeveer 12 m x 11,2 m en de bouwhoogte bedraagt circa 10,6 m. De hoofdentree's van de woningen bevinden zich aan de voorzijde van de woning gelegen aan de Lassusstraat. Het gebouw krijgt een zadelkap, met de nok evenwijdig aan de Lassusstraat, waarbij de helling van de kap aansluit bij de gebouwen in de nabije omgeving. Bij beide woningen zijn op beide zijden van het dak dakkapellen voorzien. De voorzijde van de kap leent zich daarnaast, door de ligging op het zuidoosten, voor de plaatsing van eventuele zonnepanelen.



Voor- en achteraanzicht woningen in de nieuwe situatie

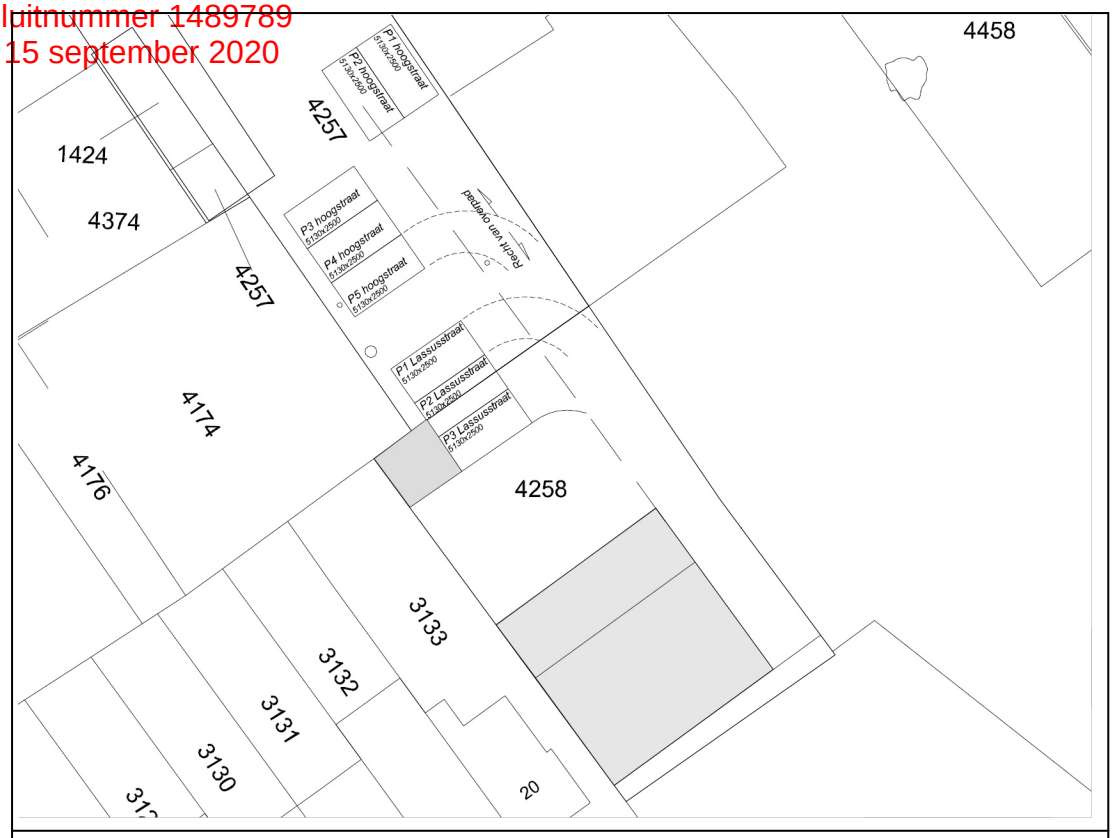
VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020



Zijaanzichten woningen

De locatie vormt momenteel een gat in de straatwand van de Lassusstraat tussen huisnummer 10 en 20. Met het project wordt dit gat op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingevuld. De huidige achterkant situatie (t.h.v. de Hoogstraat 351) wordt dan vervangen door een 'voorgevel' situatie, waardoor er een mooier en samenhangend straatbeeld ontstaat. Het woongebouw vormt dan de overgang tussen de bestaande woningen (1 bouwlaag met kap) en het recent gerealiseerde appartementencomplex (3 bouwlagen met plat dak) op de kop van het pleintje. Tevens komt er een inrit/pad naast de woningen, zodat het achterterrein van de Hoogstraat 351 (recht van overpad), toegankelijk blijft, zonder overlast te bezorgen bij de belendende panden. Tevens worden hier parkeervakken gerealiseerd, die middels dit pad bereikbaar zijn, ten behoeve van het parkeren bij het pand aan de Hoogstraat 351 en voor de nieuw te realiseren woningen.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020



Inrichting van het perceel in de nieuwe situatie

2.4.3 Architectuur

Concept

Het hoofdvolume wordt uitgevoerd in bruin metselwerk met overwegend donkergrijze kozijnen aansluitend op de kleur van het metselwerk, die vlak liggen met het buitenblad. Dit volume schikt zich qua vorm en materialisering naar de omgeving, terwijl het wel een eigen identiteit heeft.

De bruine bakstenen gevel wordt onderbroken door horizontale sierstroken van donkergrijs metselwerk, aansluitend op de kleur van de kozijnen. De kopgevels worden opgedeeld in twee vlakken door een donkergrijze band over de volledige hoogte.

Dakvorm

Voor het dak is gekozen voor een zadeldak. De hellingshoek van het dakvlak aan de voorzijde komt overeen met de hellingshoek van de direct aangrenzende bebouwing. Dit resulteert in een rustig en harmonieus straatbeeld. De goot van de naastgelegen bestaande bebouwing (rijwoningen) bevindt zich voornamelijk ter hoogte van de 1e verdiepingsvloer. De goot van deze nieuwbouw is hoger dan van de bestaande rijwoningen, om de verhoudingen goed te houden is ervoor gekozen om ook de nok hoger uit te voeren. Ten opzichte van de bebouwing aan de oostelijke zijde sluit de nokhoogte aan bij de maximale bouwhoogte van 10 meter die geldt voor dit perceel. Op het hellende dakvlak komen vier dakkapellen, welke gespiegeld zijn ten opzichte van elkaar. De dakkapellen in de voorgevel zijn wat lager uitgevoerd, zodat ze qua hoogte in verhouding tot het dakvlak ondergeschikt

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

zijn.

Gevelindeling

Om geen onderscheid te maken tussen de begane grond en 1e verdieping zijn de raamkozijnen aan de voorzijde op zowel de begane grond als de verdieping 1,55 meter hoog ontworpen. Aan de achterzijde is wel een onderscheid gemaakt tussen de begane grond (uitbouw) en de 1e verdieping, door toepassing van openslaande tuindeuren en een raampartij van ca. 2,6 meter hoog op de begane grond. Ook in de verhouding tussen de hoogte van het metselwerk en de hoogte van het zadeldak is aansluiting gezocht met de naastgelegen bebouwing. In de oostelijke zijgevel van de woningen zijn daarnaast nog raamkozijnen opgenomen op de begane grond en 2e verdieping van beide 1,55 meter hoog.

Materialisering

Het bruine metselwerk en de dakbedekking, waarbij gekozen wordt voor donkergrijze dakpannen, passen goed in het straatbeeld. De kozijnen zijn overwegend donkergrijs, waardoor deze niet opvallend aanwezig zijn in het straatbeeld. Uitzondering daarop zijn de dakkapellen die zijn voorzien van een wit/lichtgrijs kader.

2.4.4 Verkeer en parkeren

Door de realisatie van de twee grondgebonden woningen zal de parkeerbehoefte ter plaatse licht toenemen. Om overlast te voorkomen dient het plan te voldoen aan de parkeereisen die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen (Nota Parkeernormen, vastgesteld, 24 september 2019) van de gemeente Eindhoven. De Nota Parkeernormen is tevens van toepassing verklaard in het vigerend paraplubestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing'. In de nota is de gemeente Eindhoven verdeeld in gebiedstypen, waarbij per gebiedstype parkeernormen zijn vastgesteld voor het betreffende gebruik. Het gemeentelijk parkeerbeleid geeft aan dat de locatie ligt in de zone ‘Rest’. In dit gebied wordt voor wonen een acceptabele loopafstand van 100 meter gehandhaafd. Van de beschikbare parkeercapaciteit mag 90% bezet zijn. De overige 10% is nodig om te voorkomen dat parkeeroverlast ontstaat voor de bestaande bewoners door teveel zoekverkeer naar een vrije parkeerplaats.

Voor grondgebonden woningen groot (> 120 m²) geldt een parkeernorm van minimaal 1,7 parkeerplaats (incl. aandeel bezoekers = 0,3) per woning. Dit betekent dat in totaal minimaal (1,7 x 2) 3,4 = 4 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden indien geen rekening wordt gehouden met de aanwezigheidspercentages van bewoners en bezoekers. Als hier wel rekening mee wordt gehouden (het zogenoemde dubbelgebruik van parkeerplaatsen is dan mogelijk) kan volstaan worden met 3 parkeerplaatsen. Gezien de ruimte aan de achterzijde van het perceel aan de Hoogstraat 351 en de ruime achtertuin van de 2 nieuwe woningen is parkeren op eigen terrein mogelijk en voorziet het bouwplan daar in.

Daarnaast zijn voor de 2 grondgebonden woningen in totaal 9 fietsenstallingen nodig. Deze worden in de bergingen op eigen terrein gestald.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

2.4.5 Duurzaamheid

2.4.5.1 Ambities/themas duurzaamheid gemeente Eindhoven

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

<u>CO_2 reductie</u>

Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO_2. Dat gaat sneller dan we gedacht hadden. De temperatuur op aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, hevigere neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO_2 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 CO_2 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.

- Aardgasloze verwarming

Om de vereiste 95% reductie in CO_2 uitstoot te realiseren is op termijn een volledig aardgasloze verwarming van de gebouwde omgeving noodzakelijk. De gemeente Eindhoven zet daar als gemeente op in en dit is nadrukkelijk ook het Rijksbeleid. Sinds 1 juli 2018 moeten kleinverbruikers, zowel nieuwe woningen als nieuwe bedrijven, 'aardgasloos bouwen'.

- Duurzame mobiliteit

Om de vereiste 95% reductie in CO_2 uitstoot in 2050 te bereiken, is een volledig CO_2-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, wilt de gemeente Eindhoven ook minder voertuigen in het centrum van de stad om daarmee de leefbaarheid in de 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.

- Warmte- en energiebesparing

Om tot een reductie van 95% CO_2 uitstoot te komen in 2050 moet naast het dichtdraaien van de aardgaskraan, ook overgegaan worden 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.

- Duurzame energie opwekking

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Om de CO_2 doelstellingen te halen is de productie van duurzame energie belangrijk. Binnen de grenzen van de gemeente zijn de mogelijkheden daarvoor beperkt. De kansen liggen vooral op het gebied van zonne-energie en het is belangrijk om die kansen maximaal te benutten, in eerste instantie op daken, maar ook op de grond zijn er mogelijkheden.

Circulaire Economie

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

- Duurzame materialen

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.

- Geen afval

In 2020 wilt de gemeente Eindhoven 0% restafval hebben. In eerste instantie geldt deze ambitie voor het huishoudelijk afval maar uiteindelijk voor alle afval.

- 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.

- 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.

Natuur

- Biodiversiteit

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

- Oppervlakte groen

De gemeente Eindhoven wilt geen verlies van groen in de openbare ruimte en daar waar mogelijk het groen versterken, ook op of aan de gebouwen.

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 de gemeente Eindhoven zich op de ruimtelijke component van deze basisbehoeften. Er wordt dan gedacht aan 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 (de gemeente Eindhoven wilt dat er maatschappelijk verantwoord ingekocht wordt).

- 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 klimaatrobuust handelt en dat de gehele stad in 2050 klimaatrobuust is.

Met de beleidsregel 'Klimaatrobuust' wordt beoogd 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. Hierbij wordt de voorkeursvolgorde gebruiken, vasthouden (infiltreren), vertragen en afvoeren van hemelwater als uitgangspunt gehanteerd. Groene maatregelen worden hierbij beloond met een lagere bergingsnorm en dragen tevens bij aan het voorkomen van hittestress.

- Gezonde verstedelijking

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

- Participatieve stad, betrokkenheid van burgers en bereikbare voorzieningen

De gemeente Eindhoven betrekt haar 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 Eindhovens

Daarnaast zijn er nog een aantal factoren die de gemeente Eindhoven specifiek op dit moment en in de stad belangrijk vinden en die extra worden gewaardeert. 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.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

- Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

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

The Natural Step

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

- we gaan zuinig om met energie en kiezen voor groene, duurzame energie
- we kiezen voor recyclebare of gerecyclede materialen of materialen die door de natuur afgebroken kunnen worden en we gebruiken producten die geen schade toebrengen aan mens en milieu
- we gaan zuinig om met de natuur en breiden die waar mogelijk uit
- we gaan uit van de eigen kracht van onze inwoners en zorgen voor hen waar het even moeilijk mee gaat. Mensen in de rest van de wereld ondervinden geen nadelen van ons handelen en waar mogelijk verbeteren we hun kwaliteit van leven.

2.4.5.2 Toepassing plangebied

Het project is uiterst duurzaam, zowel ecologisch als sociaal. Het gebouw is niet aangesloten op het gasnetwerk en maakt voor de verwarming en het tapwater gebruik van luchtwarmtepompen. Het achterdakvlak is ingevuld met zonnepanelen ten behoeve van de energievoorziening van de woningen. Het platte dak van de uitbouw is voorzien van een groen dak, om water te bufferen en een aantrekkelijk beeld op te leveren vanuit de woningen en de omliggende bebouwing. Verder worden tijdens de bouw enkel duurzame materialen gebruikt. Daarnaast zijn door de afname van verhard oppervlak geen infiltratievoorzieningen verplicht. Er is in dit project gekozen om geen overbodige verharding toe te passen. Er zal voornamelijk halfverharding en waterdoorlatende verharding worden toegepast behoeve van het hemelwater op eigen terrein.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waar binnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Eindhoven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en transporteurs die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft daarbij drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden behouden.

Naast de hoofddoelen heeft het Rijk een keuze gemaakt om de sturingsfilosofie te wijzigen. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Het rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Daarnaast wordt in de SVIR de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Per 1 juli 2017 geldt de nieuwe regeling inzake de ladder voor duurzame verstedelijking. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt per 1 juli 2017 als volgt:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

De ladder is van toepassing indien de ontwikkeling voorziet in een 'stedelijke ontwikkeling'. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van stedelijke ontwikkeling. Daarom dient

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

beoordeeld te worden of de beoogde ontwikkeling als zodanig kan worden gekwalificeerd. In de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking (Ministerie van I&M) staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de realisatie tot elf woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3). Een nadere toetsing van het voorliggend plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een ontwikkelingsplan om ter plaatse van het plangebied twee grondgebonden woningen in de vorm van twee-onder-een-kap met bijgebouwen en voldoende parkeerplaatsen te realiseren in bestaand stedelijk gebied. Als gevolg hiervan verandert de beoogde ruimtelijke situatie niet. De ontsluitingsstructuur blijft ongewijzigd. De ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied wordt afgestemd op de omgeving. De woonbestemming blijft behouden. Er zijn hierbij geen Rijksbelangen in het geding gezien het ondergeschikte karakter van het afwijkende planologisch-juridisch regime in relatie tot de omgeving. Daarnaast is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder niet van toepassing is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.1.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze 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. Met het Barro geeft het rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht, dan wel de mogelijkheid aan provincies, om bij provinciale verordening regels te stellen.

Conclusie

Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied en de bijbehorende regeling van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het project geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd 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 multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

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;
2. het landelijk gebied;
3. de stedelijke structuur;
4. de infrastructuur.

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.

Het plangebied bevindt zich binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

3.2.2 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

<u>Conclusie</u>

Voorliggend plan voorziet in een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Eindhoven. Het onbebouwde terrein, dat als achtererf/tuin fungeert en tevens voor een 'open plek' zorgt in de bestaande bebouwing aan de Lassusstraat, wordt getransformeerd naar woningbouw. De ruimtelijke stuctuur wordt hiermee versterkt en er is daardoor sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Hierdoor wordt bijgedragen aan de versterking van de hoogstedelijke functie van Eindhoven. Tevens is bij de bouw van de woningen rekening gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het plan is passend binnen de doelstellingen en ambities van provincie Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 29 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen:

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

- provinciale milieuverordening
- verordening natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

Gebiedsindeling met plangebied bij rode contour (Interim omgevingsverordening 2019)

Stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van het toevoegen van woningen in het Stedelijk gebied, is in de Interim omgevingsverordening het volgende opgenomen (artikel 34.1): een bestemmingsplan van toepassing op Stedelijk gebied dat voorziet in het realiseren van woningen bevat een onderbouwing:

a. dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in artikel 62;
b. hoe invulling wordt gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en een veilige, gezonde leefomgeving

Omdat er bij deze ontwikkeling extra woningen worden toegevoegd is de verantwoordingsplicht uit de Interim omgevingsverordening van toepassing. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant van november 2016 zijn, op basis van de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2016) en de eerder vastgestelde uitgangspunten, de jaarlijkse regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

periode 2016 t/m 2025.

De gemeente Eindhoven heeft een opgave van 3.780 woningen. Dit betreft de netto toename van de woningvoorraad exclusief vervangende nieuwbouw door sloop. In de regionale Agenda Wonen 2016 is voor de eerst komende tienjaarsperiode een overzicht gegeven in hoeverre de plancapaciteit kan voorzien in de geprognosticeerde woningbouwopgave en woningbouwafspraken. Voor Eindhoven is dit percentage 88%. Daarmee bestaat kwantitatief in ieder geval ruimte. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van 2 grondgebonden woningen. Dit past binnen de kwantitatieve opgave van 3.780 woningen voor Eindhoven.

Verder geldt dat in paragraaf 2.4.5 is beschreven hoe met het plan invulling wordt gegeven aan het aspect duurzaamheid. Ten aanzien van het aspect klimaatadaptatie is rekening gehouden met de benodigde waterbergingseis op eigen terrein (zie paragraaf 4.10). In Hoofdstuk 4 is toegelicht dat de woningen worden toegevoegd binnen een veilige, gezonde leefomgeving en dat de omgeving niet door de toevoeging van de woningen wordt geschaad. Daarmee draagt het plan bij aan de doelen als gesteld in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordeninig.

Tot slot is het zo dat ten alle tijden de zorgplicht voor zorgvuldig ruimtegebruik van kracht is. Het belang hiervan wordt in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met in achtneming van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1. In deze paragraaf is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door invulling van een 'open plek' in het bestaande straatbeeld aan de Lassusstraat. De ruimtelijke structuur wordt daardoor ter plaatse versterkt en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Met het toevoegen van twee woningen binnen het stedelijk gebied van gemeente Eindhoven wordt voorzien in een kwantitatieve behoefte. Het plan draagt tevens bij aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en een veilige, gezonde leefomgeving. Tot slot geldt dat het plan voldoet aan de zorgplicht voor zorgvuldig ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de beleidskaders als opgenomen in de Interim omgevingsverordening.

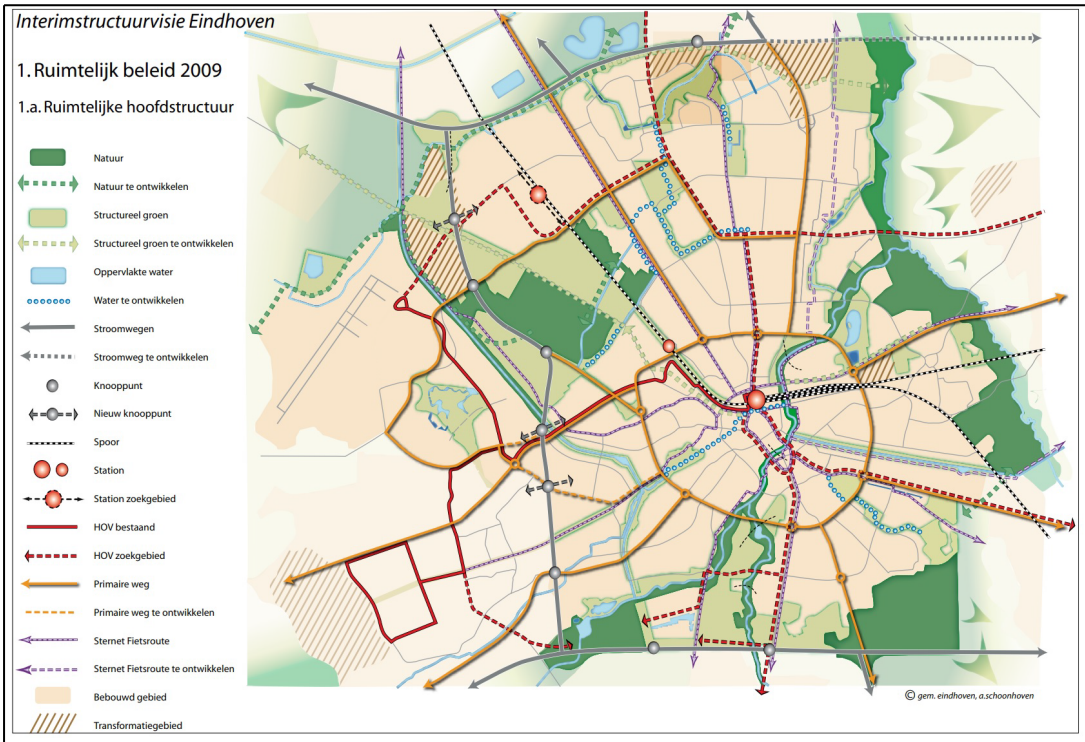
VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Interimstructuurvisie 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad 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.

Op de kaart 'Ruimtelijke hoofdstructuur' die in de Interimstructuurvisie 2009 is opgenomen in hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleid is te zien dat het plangebied buiten een transformatiegebied is gelegen.

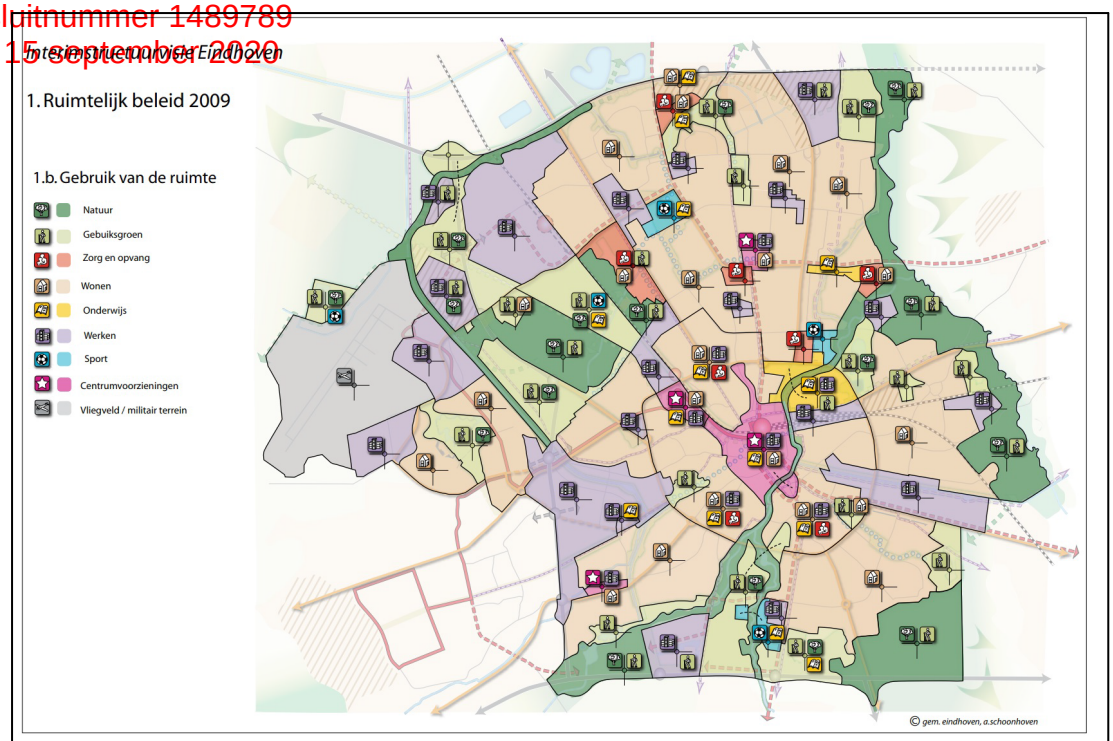


Ruimtelijke hoofdstructuur (Interimstructuurvisie Eindhoven 2009)

<u>Buiten transformatiegbied</u>

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020



Gebruik van de ruimte (Interimstructuurvisie Eindhoven, 2009)

Onderhavig plangebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie aangeduid als wonen. Deze gronden zijn voornamelijk bedoeld voor wonen, inclusief alle afgeleide wijk- en buurtgerichte functies op het gebied van (middelbaar-/ basis-)onderwijs, zorg, opvang, cultuur, religieuze voorzieningen, ontspanning en vrije tijd, groen (o.a. buurt- en wijkparken, sportfaciliteiten en –velden, buurtontmoetingsruimten), detailhandel en werken (woonwerkcombinaties en kleine bedrijven met milieucategorie 1, 2 en gedeeltelijk 3). Deze functies zijn noodzakelijk voor het functioneren van een gebied als woongebied. Zij vallen dus onder deze definitie en worden niet afzonderlijk in beeld gebracht, mede omdat hun ruimtebeslag relatief beperkt is.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een woonfunctie, waarmee de ontwikkeling passend is in de reeds grotendeels aanwezige functie 'wonen' en is daarmee dan ook in overeenstemming met de Interimstructuurvisie.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

3.3.2 Volkshuisvesting

In Eindhoven en omgeving is sprake van een regionale woningmarkt. Daarom werkt de gemeente Eindhoven samen met andere gemeenten in de regio (Metropool Regio Eindhoven) en de provincie. Jaarlijks stellen zij een woningbouwprogramma en de prijsgrenzen voor sociale koop en huur vast. Daarnaast is in 2013 het 'Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2013' ondertekend door de gemeentebesturen. Met betrekking tot het thema wonen wordt met name ingezet op het streven naar evenwicht tussen stad en randgemeenten voor wat betreft sociale woningvoorraad en vrije sectorwoningen, maar ook inhoudelijke afspraken over de bestaande (sociale) voorraad en de (spreiding van) huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Regionaal woningbouwprogramma

Gemeenten moeten in hun bestemmingsplan verantwoorden hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de bestaande harde plancapaciteit. De provinciale bevolkings- en woningbehoeftenprognose vormt hiervoor de basis. Uit deze prognose blijkt dat voor Eindhoven nog een duidelijke groei in huishoudens wordt verwacht tot 2030. Het betreft hier vooral éénpersoonshuishoudens voor personen in de leeftijd tot 30 jaar en 55+.

In het gecombineerde portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen/Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant van november 2016 zijn, op basis van de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2016) en de eerder vastgestelde uitgangspunten (RRO van 16 december 2015), de jaarlijkse regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2016 t/m 2025. Voor Eindhoven zijn dit 3.775 woningen in een periode van 10 jaar. Dit betreft de netto toename van de woningvoorraad exclusief vervangende nieuwbouw door sloop. In mei 2017 heeft de provincie een geactualiseerde woningbehoefteprognose uitgebracht. Uit deze prognose blijkt een toegenomen vraag ten opzichte van de voorgaande prognose van 2014. In 2014 werden gemiddeld 881 woningen per jaar geprognotiseerd voor Eindhoven. In 2017 is de prognose bijgesteld naar gemiddeld 1182 woningen per jaar (komende 10 jaarsperiode).

Hieruit blijkt dat de gemaakte regionale afspraken zijn verouderd. De toekomstige behoefte aan woningen is groter dan in de afspraken van 2016 is opgenomen. De geactualiseerde prognose is vooralsnog niet geconcretiseerd in herziene afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Het regionaal ruimtelijk overleg heeft 13 juli 2017 wel een voorzet gegeven in het 'Afsprakenkader Wonen 2017'. Hierin is opgenomen dat ruim baan gegeven wordt aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding (Afspraak C). Gelet op de geactualiseerde prognoses 2017 volgt dat voor Eindhoven in ieder geval kwantitatief ruimte bestaat. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van 8 woningen. Dit past binnen de actuele kwantitatieve ruimte voor Eindhoven en Afspraak C (inbreiding) van het Afsprakenkader Wonen 2017.

Woonvisie

De Woonvisie is op 15 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

geeft aan hoe wonen bijdraagt aan de ambities van Eindhoven en voor welke uitdaging en opgaven de stad staat. De visie beschrijft het belang van een aantrekkelijk woonklimaat voor de beoogde sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Eindhoven en de regio. Wonen is namelijk meer dan alleen de woning en woonomgeving.

Verwacht wordt dat het inwonersaantal van Eindhoven de komende 10 jaar fors zal toenemen. De bijzondere bevolkingsopbouw van Eindhoven draagt daar aan bij. Die groei moet ook op het vlak van wonen gefaciliteerd worden. De gemeente streeft ernaar om tot 2030 minstens tweederde van de extra woningcapaciteit binnen de Rondweg te realiseren. Dit moet uiteraard met respect voor de bestaande omgeving gebeuren. De wijze waarop dit concrete invulling krijgt is maatwerk. De verdichting moet leiden tot verbetering van de kwaliteit van gebieden.

Eindhoven heeft de komende 10 jaar voor de hele stad volgens de provinciale woningbehoefteprognose 2014 een woningbehoefte van circa 9.000 extra woningen. Die uitbreiding lijkt onvoldoende voor de ambitie en niet in lijn met de aantrekkende vraag en groeiende bouwproductie die Eindhoven wil faciliteren. Eindhoven gaat in overleg met het stedelijk gebied en de provincie werken aan een woningbouwprogramma dat die ambitie wel faciliteert.

1. De woonvisie formuleert voor de periode tot 2020 de volgende doelstellingen:
   Verstedelijking binnen de Rondweg door meewerken aan transformatie en omzetting van leegstaande kantoren en bedrijven in woonfuncties.
2. Duurzame nieuwbouw van betaalbare appartementen en stadswoningen. Voor de middengroepen meer huurwoningen tussen de € 600 - € 1000.

Als aanvulling op de Woonvisie heeft het Regionaal Ruimtelijk Overleg (gemeenten, provincie) op 13 december 2017 het 'Afsprakenkader Wonen 2017' bekrachtigd dat door de afzonderlijke negen gemeenteraden is vastgesteld. Hierin is opgenomen dat ruim baan gegeven wordt aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding (Afspraak C). Daarnaast blijkt uit de actuele provinciale prognose 2017 dat er voor Eindhoven kwantitatief ruimte bestaat. In 2017, is de prognose bijgesteld van 881 naar gemiddeld 1182 woningen per jaar (gedurende 10 jaar).

Bouwoffensief

Eindhoven is in 2018 gestart met een bouwoffensief. De stad is in 2018 gestart met de bouw van 1300 extra woningen en wil in de toekomst doorgroeien naar een jaarlijkse bouwproductie van 3.000 woningen. Met dit bouwoffensief zet de gemeente Eindhoven zich in om oververhitting van de woningmarkt tegen te gaan. Eindhoven is al een tijdje één van de snelste stijgers op het gebied van de woningbouwcijfers. Door de grote aantrekkingskracht van de stad op verscheidene bevolkingsgroepen blijft er schaarste dreigen op de woningmarkt. De gemeente wil niet dat woningzoekenden in Eindhoven daar de dupe van worden.

Het bouwoffensief bestaat uit twee fasen. De eerste fase is gericht op de versnelde bouw van koop- en huurwoning voor het lagere en middensegment, omdat dat deel van de

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

woningmarkt het meest onder druk staat. Op een viertal locaties wordt versneld gebouwd: in Woensel-Noord het gebied aan de Casteliëlaan (onder meer het voormalige AZC-terrein) en in Strijp het zogenaamde 'palletterrein' in Drents Dorp, het Van de Ven & Co-terren en het Stadionkwartier. Deze locaties zorgen samen voor circa 1.300 extra woningen. De tweede fase van het bouwoffensief is begin 2018 integraal opgepakt samen met de evaluatie van de prioriteitennotitie en de uitwerking van woningbouwafspraken in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Uitgewerkt zijn: doelstelling, mogelijkheden, potentiële locaites, instrumentarium, randvoorwaarden en integrale businsscases. Doelstelling is om te komen tot een jaarlijkse woningbouwproductie van 3.000 woningen.

Het bouwoffensief komt bovenop de woningbouwprojecten die al in de pijplijn zitten.

Conclusie

Het onderhavige project voorziet in de realisatie en inbreiding in bestaand stedelijk gebied van 2 grondgebonden woningen. Dit past binnen de actuele kwantitatieve ruimte voor Eindhoven, Afspraak C van het Afsprakenkader Wonen 2017 en het bouwoffensief. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de groeiende vraag naar woningen in Eindhoven. De woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie waarmee het straatbeeld wordt afgerond en derhalve verval en verloedering binnen het plangebied wordt voorkomen.

3.3.3 Groen

Eindhoven heeft de ambitie om een leefbare, gezonde en klimaatadaptieve stad te zijn als basis voor een sterk vestigingsklimaat in het hart van de Brainport. Een goede groenstructuur is een basisvoorwaarde hiervoor. De waarde van groen voor de stad is evident. De gemeente hecht grote waarde aan de kwaliteit van de stad die tot uiting komt in de waarde van het groen voor natuur, klimaat/milieu, water, productie, recreatie, identiteit. Dit zijn belangrijke waarden voor de stad om te beschermen en bevorderen.

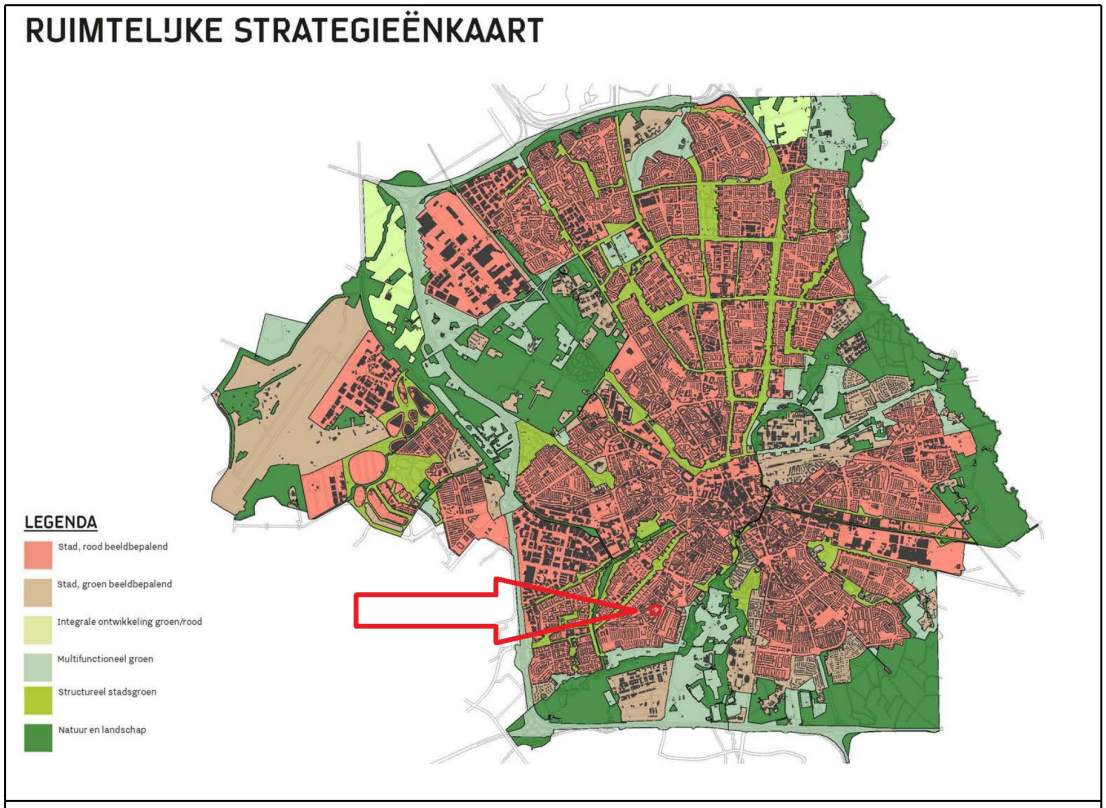
Groenbeleidsplan 2017

Het Groenbeleidsplan 2017 (vastgesteld door Raad d.d. 31 januari 2017) bevat een 'Procesafspraak groenplannen'. Die luidt als volgt: "Bij (her)ontwikkeling van gebouwen of gebieden moet de initiatiefnemer een groenplan opstellen. Dit bevat een toelichting van de groene inrichting in het plan. Hierin komt niet alleen de groene inrichting op maaiveld en evt. dak en gevel aan bod, maar is ook rekening gehouden met de beschikbare boven- en ondergrondse ruimte, vooral bij bomen. Uitgangspunt is steeds: kwalitatief en duurzaam groen en zo min mogelijk verharding. Het plan moet argumenten bevatten, waarom verharding wordt toegepast. Als het groenplan niet voldoet, wordt in samenwerking met de afdeling Groen gezocht naar een passende oplossing, en/of is de Groencompensatieregeling van toepassing."

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.

Met het groenbeleidsplan wil de stad Eindhoven:

- richting geven aan ontwikkelingen en ambities formuleren;
- faciliteren van de ontwikkeling van Eindhoven als gezonde, klimaatadaptieve en groene stad om zo de vitaliteit en het welzijn van haar bewoners naar een hoger plan te kunnen brengen;
- aanknopingspunten bieden voor beheer en inrichting;
- groen en groenontwikkelingsmogelijkheden voor Eindhoven duurzaam veiligstellen waar het moet en flexibiliteit bieden waar het kan;
- partners in de stad inspireren en stimuleren: inwoners, bedrijfsleven, kennis- en onderwijsinstellingen en overheid.



Ruimtelijke strategieënkaart Groenbeleidsplan 2017 met het plangebied rood omcirkeld

Volgens het groenbeleidsplan ligt de planlocatie in de ruimtelijke strategie 'stad, rood beeldbepalend'. Deze ruimtelijke strategie is volgens dit beleidsplan primair bedoeld om te bouwen met een verweving van groen tussen rood. Niettemin speelt groen juist in een dergelijke omgeving een cruciale rol voor het opvangen van regenwater en het tegengaan van hittestress in de stad. Het groenbeleidsplan bevat een aantal richtlijnen en procesafspraken om de ambities te realiseren. Eén van die richtlijnen, over verdichten en vergroenen, geeft aan dat bij ontwikkelingen binnen bebouwd gebied een streefwaarde van 4-8 m² toevoeging groen per toe te voegen woningen geldt. Volgens de procesafspraak dient een initiatiefnemer van een stedelijke ontwikkelingsplan een groenplan op te stellen waartin de afweging tussen verharding en groen wordt gemaakt en met een uitwerking van alle verschijningsvormen van groen in de ontwikkeling. Het groenplan voor onderhavige

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

ontwikkeling is toegevoegd als Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Verordening bomen

Op 7 april 2015 heeft de gemeenteraad de Verordening bomen 2015 vastgesteld. Deze is op 24 augustus 2016 in werking getreden. De verordening en (uitwerking daarvan in) 'nadere regels Bomen' samen, vervangen het onderdeel houtopstanden uit de Algemene Plaatselijke Verordening, het Bomenbeleidsplan 2008 en de Nota 'Niet kappen tenzij'.

Het bomenbeleid is gebaseerd op drie pijlers: behoud, versterking en ruimte voor dynamiek. Eindhoven wil een aantrekkelijke groene stad zijn en blijven. Bomen spelen daarbij een voorname rol. Een hoogwaardig bomenbestand dat een duurzame bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en recht doet aan het groene imago van de stad is waar de gemeente naar streeft. Duurzaam behoud van de groene signatuur staat voorop. Het bomenbestand dient echter ook aan te sluiten op intensief gebruik van de openbare ruimte en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent soms dat in een bepaalde situatie andere belangen preferabel zijn en bomen moeten wijken. Het bomenbeleid voorziet in die gevallen in de mogelijkheden tot mitigatie en compensatie.

Groene kaart

Een belangrijk onderdeel van de verordening Bomen is de groene kaart. Het is een topografische kaart met daarop aangegeven de beschermde houtopstand. De Groene Kaart bevat verschillende categorieën houtopstanden. Voor bomen in gemeentelijk eigendom (publiek eigendom) kent de Groene Kaart zes categorieën:

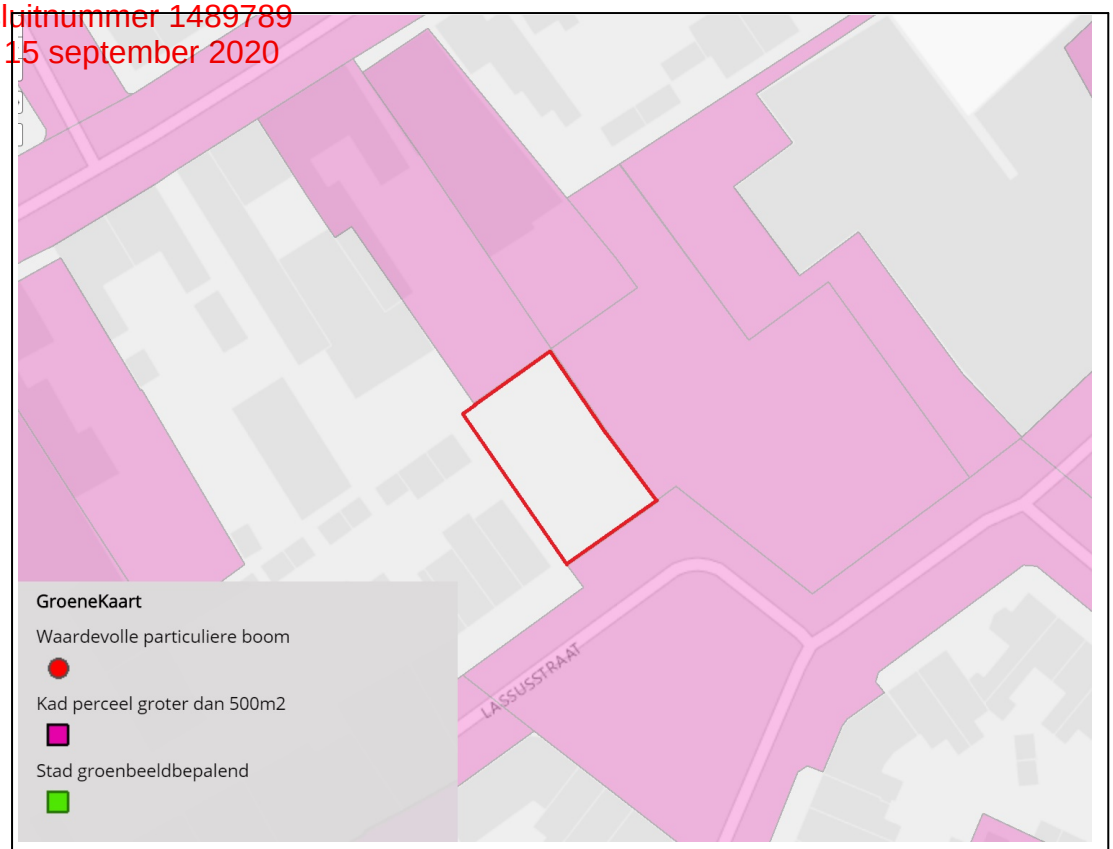
- Monumentale bomen;
- Waardevolle bomen;
- Basis bomen;
- Bomen hoofdstructuur;
- Bomen nevenstructuur;
- Bomen in gebieden stad, groen beeldbepalend.

De Groene Kaart kent daarnaast voor bomen in particulier eigendom (privaat eigendom) drie categorieën:

- Waardevolle bomen;
- Bomen in gebieden stad, groen beeldbepalend;
- Bomen op private percelen groter of gelijk aan 500 m².

Voor het vellen van een houtopstand die deel uitmaakt van tenminste één van deze categorieën is, behoudens een aantal vrijstellingen, een omgevingsvergunning verplicht.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020



Uitsnede Groene Kaart met het plangebied rood omkaderd

Nadere regels

De Verordening is uitgewerkt in nadere regels Bomen. Deze zijn op 19 juli 2016 vastgesteld door het college en op 4 augustus 2016 in werking getreden. De beleidsregels geven inzicht in de wijze waarop het college gebruik maakt van de aan haar in de Verordening toegekende bevoegdheden tot het aanwijzen en plaatsen van houtopstanden op de Groene Kaart. Tevens zijn richtlijnen uitgewerkt voor omgang met overlast, de compensatieplicht bij kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de weigeringsgronden bij beoordeling van de kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in houtopstanden.

Het plangebied

Binnen het plangebied zijn geen (particuliere en gemeentelijke) bomen gelegen die een bescherming genieten op basis van het bomenbeleid en de groene kaart. Wel bevinden zich op het perceel grenzend aan het plangebied mogelijk kapvergunningsplichtige bomen. Dit geldt niet voor de bomen die zich op het westelijk gelegen perceel (< 500 m^2) bevinden. Gezien het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt in de nabijheid van mogelijk kapvergunningsplichtige bomen, is middels een Bomen Effect Analyse (hierna BEA) inzichtelijk gemaakt wat de mogelijke negatieve invloeden van de werkzaamheden zijn op deze bomen. De BEA is uitgevoerd door Econsultancy (rapportnr. 12516.001, d.d. 7 april 2020) en is als Bijlage 2 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de BEA wordt geconcludeerd dat één boom wegens de aanleg van een parkeerplaats niet duurzaam behouden kan blijven. Deze boom dient te worden gekapt. De boom betreft een

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

kapvergunningsplichtige boom en er is in dit kader dan ook een kapvergunning aangevraagd.

Verder geldt dat bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp enkele bestaande bomen zijn ingepast binnen het plangebied. Deze bomen blijven gehandhaafd en worden tijdens de bouw van het project beschermd. Het bouwverkeer vindt hoofdzakelijk plaats aan de zuidoostkant (voorzijde woningen) van het plangebied, waardoor deze bomen zo veel mogelijk worden ontzien. Daarnaast dienen ten behoeve van het project enkele bomen gerooid te worden, deze bomen zijn echter niet waardevol of kapvergunningsplichtig.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

De diverse milieuaspecten (Bedrijven en milieuzonering, Bodem, Externe veiligheid, Geluid, Luchtkwaliteit, M.e.r.-beoordeling) komen in dit hoofdstuk aan bod, samen met de overige relevante sectorale aspecten (Archeologie en cultuurhistorie, Flora en fauna, Water).

4.2 (vormvrije) M.e.r.-beoordeling

4.2.1 Algemeen

De bedoeling van de Mer regelgeving is om (in een aantal gelimiteerde gevallen) milieu een volwaardige plaats in de besluitvormingsprocessen van een groot aantal wetten, waaronder de Wro, te geven.

Regelgeving

De basis voor de regelgeving met betrekking tot de MER wordt gevormd door de Europese richtlijn voor milieueffectrapportage (85/337/EEG) en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's (2001/42/EG). Beide richtlijnen zijn in de Wet milieubeheer (Hoofdstuk 7) en het Besluit milieueffectrapportage in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

De MER-regelgeving maakt onderscheid tussen plannen en besluiten en geeft hiervoor verschillende procedurele verplichtingen. Uitgangspunt van de MER-regelgeving is dat de procedure van het betreffende plan of besluit, waarbij het milieueffectrapport wordt opgesteld wordt gevolgd.

De Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994 maken onderscheid tussen:

- een m.e.r.-plicht voor plannen (plan-m.e.r.);
- een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor projecten (project-m.e.r.);
- een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor projecten die als activiteit genoemd zijn in het Besluit m.e.r., ook al blijven zij onder de genoemde drempelwaarden.

Dit betekent dat het bevoegd gezag ook bij deze kleinere activiteiten (die niet aan de drempelwaarden voldoen), na moet gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Als uit de (vormvrije) m.e.r-beoordeling blijkt dat geen MER behoeft te worden opgesteld of uit de MER blijkt dat er als gevolg van het plan geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen, kan het plan worden uitgevoerd.

4.2.2 Toetsing

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C en/of D van bijlage I van het Besluit m.e.r.

Betekenis voor het plangebied

Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gedaan danwel een MER te worden opgesteld. Door de realisatie van 2 grondgebonden woningen binnen bestaand bebouwd gebied zijn er geen significante effecten op de omgeving te verwachten. Dit wordt bevestigd in de volgende paragrafen met de diverse milieuaspecten.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In dat kader is een verkennend en nader bodemonderzoek (Verhoeven Milieutechniek, B13.5481, d.d. 13-11-2013), uitgevoerd ter plaatse van het plangebied te Eindhoven welke is opgenomen als Bijlage 3.

4.3.2 Verkennend en nader bodemonderzoek

Het Verkennend en nader bodemonderzoek heeft tot doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het achterterrein te actualiseren teneinde vast te stellen of er belemmeringen bestaan tegen de mogelijke nieuwbouw van twee grondgebonden woningen.

Tijdens voorgaande onderzoeken zijn ter plaatse van het achterterrein, waar de realisatie van de 2 grondgebonden woningen beoogd is, sterke grondverontreinigingen met lood en zink aangetoond. Ten behoeve van het nader bodemonderzoek zijn de volgende doelen gesteld:

- Verifiëren of sprake is van 'grond met bijmengingen van bodemvreemd materiaal' of een 'bodemvreemde laag' middels het vaststellen van het percentage bodemvreemde materialen;
- Horizontaal en verticaal afperken van de grondverontreiniging met lood en zink ter

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

plaatse van boring 5;
- Het vaststellen of sprake is van een (spoedeisend) geval van ernstige bodemverontreiniging.

Historisch bodem onderzoek

Ten behoeve van de onderzoeksopzet is voor de locatie Hoogstraat 351 te Eindhoven een historisch onderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Uit navraag bij de gemeente Eindhoven blijkt echter dat er geen gegevens van de locatie bekend zijn van de bodemkwaliteit. In aanvulling hierop zijn door de opdrachtgever twee onderzoeksrapporten van de locatie aangeleverd en is een historische vragenlijst ingevuld.

Door Verhoeven Milieutechniek B.V. is op de locatie aan de zuidoostzijde van de huidige locatie Willaertplein ong. te Eindhoven een historisch onderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer B12.4884, d.d. 15 februari 2012). Voor de historische informatie is tevens gebruik gemaakt van deze rapportage. Op de locatie zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Bodemonderzoek volgens NVN 5740 (kenmerk 940911, november 1994, Stichting Onderzoek en Transfer);
- Vervolgonderzoek (kenmerk: 940911.2, november 1994, Stichting Onderzoek en Transfer).

De betreffende bodemonderzoeken zijn destijds bestudeerd waarbij is ondervonden dat ze geen effect hebben op de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Er is wel melding van gemaakt aangezien ze binnen een bepaalde straal rond de onderzoekslocatie waren uitgevoerd, maar het is niet zinvol om deze onderzoeken verder op te nemen in de rapportage. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar bovengenoemde rapportages welke te raadplegen zijn in het gemeentelijk archief.

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat in de ondergrond van boring 5 sterke verontreinigingen met lood en zink zijn aangetoond. De boring is gesitueerd op het achterterrein van kadastraal perceel C5247. Aangezien op het overige achterterrein geen boringen zijn gesitueerd is ten eerste niet bekend of het een spot betreft of een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de bijmengingen van puin is daarnaast niet vastgesteld of sprake is van een bodemvreemd materiaal of bodem.

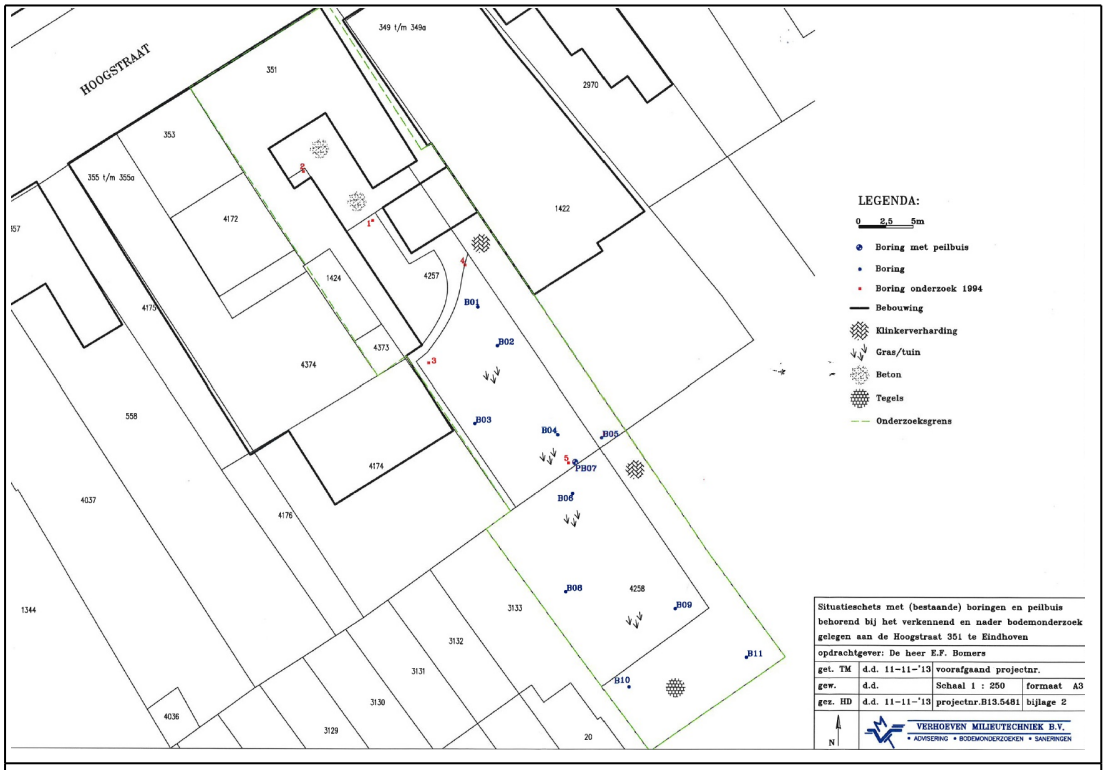
Ter plaatse van het Willeartplein ong. zijn in het door Verhoeven Milieutechniek B.V. uitgevoerde onderzoek in zowel de boven- als ondergrond licht verhoogd gehalten aangetoond. Tevens zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aangetoond. Zintuiglijk is geen asbest aangetoond (in de fractie groter dan 16 mm). Analytisch (in de fractie kleiner dan 16 mm) is in één analyse een marginale concentratie voor asbest aangetoond (2 mg/kg d.s.). In de tweede analyse is geen asbest aangetroffen. Aangezien de restconcentratienorm van 100 mg/kg d.s. niet wordt overschreden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

<u>Conclusies historisch onderzoek</u>

Aangezien de op de locatie uitgevoerde onderzoeken ouder zijn dan 5 jaar dient in het kader

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

van de vergunningsprocedure, naast een nader bodemonderzoek naar lood en zink, een geheel nieuw verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd ter plaatse van het achterterrein. In de tussenliggende periode zijn geen bijzonderheden en/of calamiteiten opgetreden, waardoor de bodemkwaliteit is verslechterd. De eigenaar heeft een historische vragenlijst ingevuld, waarbij een en ander wordt bevestigd.



Situatieschets met boorpunten

Conclusies verkennend bodemonderzoek

Middels de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het achterterrein van de locatie Hoogstraat 351 te Eindhoven geactualiseerd. Tevens is de tijdens voorgaande onderzoeken aangetoonde sterke grond verontreiniging met lood en zink geactualiseerd.

Voor de algemene kwaliteit werd de hypothese gesteld van verdachte locaties met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Aangezien in zowel de grond als het grondwater lichte verontreinigingen met diverse parameters zijn aangetoond dient de gestelde hypothese formeel gezien te worden aanvaard.

Middels het nader bodemonderzoek is tevens de tijdens voorgaand onderzoek in boring 5 (grondlaag 0-0,5 m-mv) aangetoonde sterke verontreiniging met lood en zink geactualiseerd. Uit de analyseresultaten van fase 1 is gebleken dat in de omliggende boringen en in de onderliggende grondlaag (0,5-1,0 m-mv) maximaal lichte verontreinigingen met lood en zink zijn aangetoond. In fase 2 zijn in de bovengrond van boring PB07, die is gesitueerd ter

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

plaatse van de voormalige boring 5, eveneens maximaal lichte verontreinigingen met lood en zink aangetoond. De tijdens voorgaand onderzoek vastgestelde sterke verontreinigingen zijn niet meer aangetoond. Aangezien geen sprake is van sterke verontreinigingen kan op de locatie geen sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Niet gesprongen explosieven

In Eindhoven is tijdens de Tweede Wereldoorlog hard gevochten, dat heeft zijn sporen in de bodem achtergelaten. Er worden nog steeds diverse soorten munitie of resten daarvan in de bodem gevonden. Dit wordt niet gesprongen explosieven (nge's) ook wel conventionele explosieven genoemd. Explosieven in de grond die niet aangeraakt of verstoort worden, leveren in beginsel geen gevaar op. Maar bij aanraken of verstoring (bv. heien) is er wel een risico op explosie, dat kan leiden tot schade aan gebouwen, infrastructuur en de gezondheid van mensen.

De gemeente Eindhoven beschikt derhalve over kaarten met de gebieden die verdacht zijn op het voorkomen van nge's (niet gesprongen explosieven). In deze gebieden dient voorafgaand aan grondverzet explosieven onderzoek uitgevoerd te worden, in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse (PRA) of een detectie onderzoek. Wanneer op basis van onderzoek nge's worden aangetroffen worden deze geruimd. De ontwikkeling aan de Lassusstraat valt buiten deze verdachte gebieden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Betekenis voor het plangebied

De op de locatie aangetoonde verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn verdere vervolgstappen niet noodzakelijk. Daarnaast is geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

4.4 Geluid

4.4.1 Inleiding

De Wet geluidhinder bepaalt dat bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of afwijking akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen vanwege de invloed van wegverkeerslawaai en industrielawaai door middel van zonering. In het algemeen geldt dat als aan de richtafstand op grond van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering behorende bij de van toepassing zijn de bedrijfscategorie wordt voldaan, het aspect geluid niet zorgt voor een aantasting van het woon- en leefklimaat. Dit aspect is in paragraaf 4.6 nader bekeken en geconcludeerd kan worden dat geluid afkomstig van de nabijgelegen bedrijven en winkels geen belemmering oplevert.

Tevens dient daarbij onderzoek te worden gedaan naar de doeltreffendheid van verkeersmaatregelen en andere maatregelen om te voorkomen dat eventueel optredende

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai de wettelijke waarden te boven gaat. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of afwijking moeten immers de ten hoogst toelaatbare waarden voor woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen vanwege het wegverkeerslawaai in acht worden genomen (artikel 76, eerste lid, Wet geluidhinder).

4.4.2 Industrielawaai

In de Wgh wordt verhoudingsgewijs maar een klein gedeelte van het industrielawaai gereguleerd, namelijk alleen voor bedrijven gelegen op een gezoneerd industrieterrein. De geluidsruimte is voor een deel van de bedrijven vastgelegd in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu. Een groot deel van de bedrijven valt onder een algemene maatregel van bestuur. Hierin zijn o.a. voor geluid voorschriften opgenomen. Deze voorschriften kunnen bepalend zijn voor de benodigde afstand tussen het bedrijf en gevoelige functies in de omgeving. Daarnaast moet bij de afweging in het kader van het ruimtelijk plan ook rekening worden gehouden met geluidsemissies die niet geregeld zijn in het kader van de milieuwetgeving zoals laden en lossen, verkeersaantrekkende werking of menselijk stemgeluid.

In de nabijheid van het plangebied (< 1 km) bevinden zich geen geluidgezoneerde bedrijventerreinen in de zin van de Wet Geluidhinder. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing en vormt derhalve geen belemmering voor het project en vice versa.

4.4.3 Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 Wet geluid hinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Tevens zijn in de Wgh onderzoekszones opgenomen waarbinnen onderzoek moet worden uitgevoerd naar de gevolgen van wegverkeerslawaai op een geluidgevoelige bestemming. Deze onderzoekszones bedragen voor het stedelijk gebied voor wegen met 1 of 2 rijstroken 200 meter en voor het buitenstedelijk gebied 250 meter voor wegen met 1 of 2 rijstroken. Voor gezoneerde wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De grenswaarde ligt tussen de 53 dB en 68 dB, afhankelijk van de ligging en of het een nieuwe of bestaande situatie betreft. Een geluidsbelasting hoger dan deze grenswaarde is niet toelaatbaar. In het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de grenswaarde is de geluidbelasting alleen toepasbaar na een afwegingsproces in de vorm van een procedure hogere grenswaarde.

Het plangebied betreft een perceel met een woonbestemming waarop 2 (nieuwe) grondgebonden woningen worden gerealiseerd aan de Lassusstraat. Woningen worden geclassificeerd als kwetsbare objecten. De wegen rondom het plangebied (Lassusstraat, Arcadeltstraat en Hoogstraat) kennen een maximum snelheidsregime van 30 km/uur. Conform de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen niet onderzoeksplichtig. Wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of meer kennen wel een onderzoekszone. De Karel de Grotelaan en de Keizer Karel V Singel / Boutenslaan zijn derhalve onderzoeksplichtig. Deze twee wegen hebben 2x2 rijstroken. Op basis van de Wgh heeft een dergelijke weg een onderzoekszone van 350 meter. De Keizer Karel V Singel / Boutenslaan is gelegen op ongeveer 660 meter van het plangebied. De Karel de Grotelaan is gelegen op ongeveer 420 meter van het plangebied en derhalve valt het plangebied niet binnen de onderzoekspichtige zone van deze wegen.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Omdat vanwege de situering niet verwacht wordt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden is geen nader akoestisch onderzoek verricht. Het plangebied is immers op meer dan 350 meter van de zoneplichtige wegen gelegen en de wijk waarin het plangebied ligt, wordt afgeschermd door bebouwing direct aan de zoneplichtige wegen. Zo is aan de Karel de Grotelaan en Keizer Karel V Singel woonbebouwing aanwezig van 3,5 tot 6 bouwlagen. Vanwege deze geluidsafschermende werking in combinatie met de ligging van het plangebied wordt verwacht dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreden.

Betekenis voor het plangebied

Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden ter plaatste van het plangebied. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor het project.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

In hoofdstuk 5 (artikel 5.16), van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Een bestemmingsplan mag ingevolge deze regelgeving vastgesteld worden indien er sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Toetsing

Het project betreft de realisatie van twee grondgebonden woningen. Dit is ruimschoots onder het aantal van 1.500 woningen en zal maar beperkt extra vervoersbewegingen met

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

zich meebrengen. Ook doen zich geen andere ontwikkelingen voor die tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden. De ontwikkeling draagt daarmee niet 'in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan kan daarmee zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel in het kader van een goede ruimtelijke ordening als vanuit milieuwet- en regelgeving wordt gestreefd naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door het fysiek scheiden van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige objecten (zoals woningen) door het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding daartussen. Deze ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand, hetgeen ook wel wordt aangeduid als milieuzonering. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in de praktijk gebruik gemaakt van VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor veelvoorkomende milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf. Deze lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. In deze brochure worden de richtafstanden aangegeven tot het omgevingstype rustige woonwijk.

Indien onderbouwd kan worden dat sprake is van een een gemengd gebied, dan geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk. Het plangebied is gelegen in een gebied met diverse functies. De Hoogstraat is een druk bereden weg met aan beide zijden gemengde functies. Het gaat hier naast wonen om kleine bedrijfjes, winkels en dienstverleners. De lassusstraat kent voornamelijk woningbouw, maar ook enkele winkels en een aantal bedrijfjes. Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich enkele panden met een bestemming 'Centrumdoeleinden' en een bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze laatste bestemming bevinden zich onder andere een bedrijf in het geven van workshops in bloemschikken (Bouquet Exclusief') en een sport-/boksschool (Fidan Gym). Binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' zijn meerdere winkels gelegen waaronder een reparateur (Gebr. Teurlincx), een babywinkel (Babyplezier) en een supermarkt (Lidl). Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

Omdat sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand, zoals opgenomen in voornoemde VNG-brochure met één afstandsstap verlaagd worden. Dit betekent dat voor categorie 2 bedrijven, waarvoor conform de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter geldt (geluid), een richtafstand van 10 meter zal gelden. Voor bedrijven met een richtafstand

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

van 10 meter wordt binnen een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter aangehouden.

Betekenis voor het plangebied

De hiervoor genoemende bedrijven en winkels liggen allen op minstens 35 meter afstand van het plangebied. Daarnaast ligt het bouwvlak van de naastgelegen bestemming 'Centrum' op minimaal 12 meter afstand van het plangebied. Binnen deze bestemming blijft de milieu-uitstraling van het plangebied in de nieuwe situatie planologisch gelijk aan de bestaande situatie (t/m milieucategorie 1). Binnen de verder gelegen geldende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bedrijven genoemd in de "lijst van bedrijfsactiviteiten" (behorende tot de categorieën 1 of 2) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen, toegestaan. De afstand tussen deze bestemming en het plangebied is circa 40 meter. De maximale richtafstand voor bedrijven met een milieucategorie 2 is 30 meter.

Derhalve kan gesteld worden dat de afstand tussen de centrum- en bedrijfsbestemmingen en de toekomstige woningen voldoende groot is. De bedrijven die milieuhinder veroorzaken zijn derhalve niet van van invloed op de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor het project.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. In de landelijke regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water.

Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Voor de eerste doelstelling is het begrip plaatsgebonden risico (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6}, die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) geen nieuwe

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

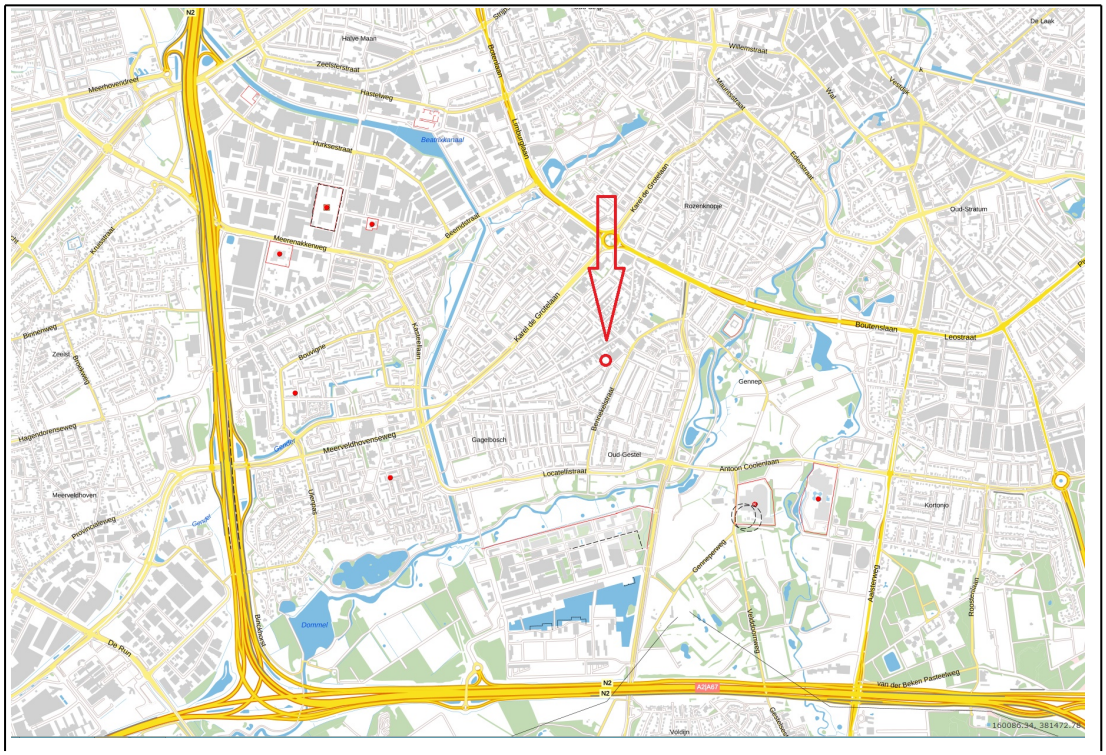
kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het BEVI geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip groepsrisico (GR) centraal. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen.

Op grond van artikel 13 BEVI dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico uit te voeren. Een soortgelijke regeling geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen op basis van respectievelijk het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB).

4.7.2 Inventarisatie omgeving

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige bronnen. In onderstaand figuur is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Het plangebied is rood omlijnd.



VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Uitsnede provinciale risicokaart met het plangebied rood omcirkeld

4.7.3 Risicovolle inrichtingen

Het plangebied betreft een perceel met een woonbestemming waarop twee woningen worden gerealiseerd. Woningen worden geclassificeerd als kwetsbare objecten. Na raadpleging van de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen BEVI-inrichtingen zijn gelegen. Op ruime afstand (>1km) van het plangebied bevinden zich meerdere risicovolle inrichtingen (o.a. CVM High Tech Campus Eindhoven U.A., IJssportcentrum Eindhoven en Nationaal zwembad De Tongelreep) op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van deze inrichtingen. Daarnaast ligt het plangebied ook buiten de effectafstand voor (beperkt) kwetsbare objecten (Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations).

4.7.4 Transport van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt in de directe omgeving niet plaats. Ook niet over de autosnelweg A2 ten zuiden en westen van het plangebied. De dichtbijzijnde transportroute is per spoor en loopt over het bestaande spoor ten noorden van het plangebied op een afstand van ca. 2,5 km. Deze afstand is dermate groot dat deze niet van invloed is op het project.

Betekenis voor het plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10^{-6} contour van de betreffende risicobronnen. Het plangebied is ook niet gelegen binnen het invloedsgebied ter verantwoording van het groepsrisico van de bronnen. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor voorliggend project.

4.7.5 Kabels en leidingen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer[1].

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken[2].

[1] = 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

[2] = Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof,

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

zuurstof, ethyleen en propyleen.

Betekenis voor het plangebied

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het project betekenen. In het straatprofiel van de Lassusstraat zijn wel de reguliere leidingen voor gas, water, elektra en telefonie/internet gelegen. Deze nutsvoorzieningen worden ingebracht vanuit de ondergrond in het publiek gebied en wordt in de hoogte van de ontgraving verder naar binnen gebracht.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Inleiding

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden.

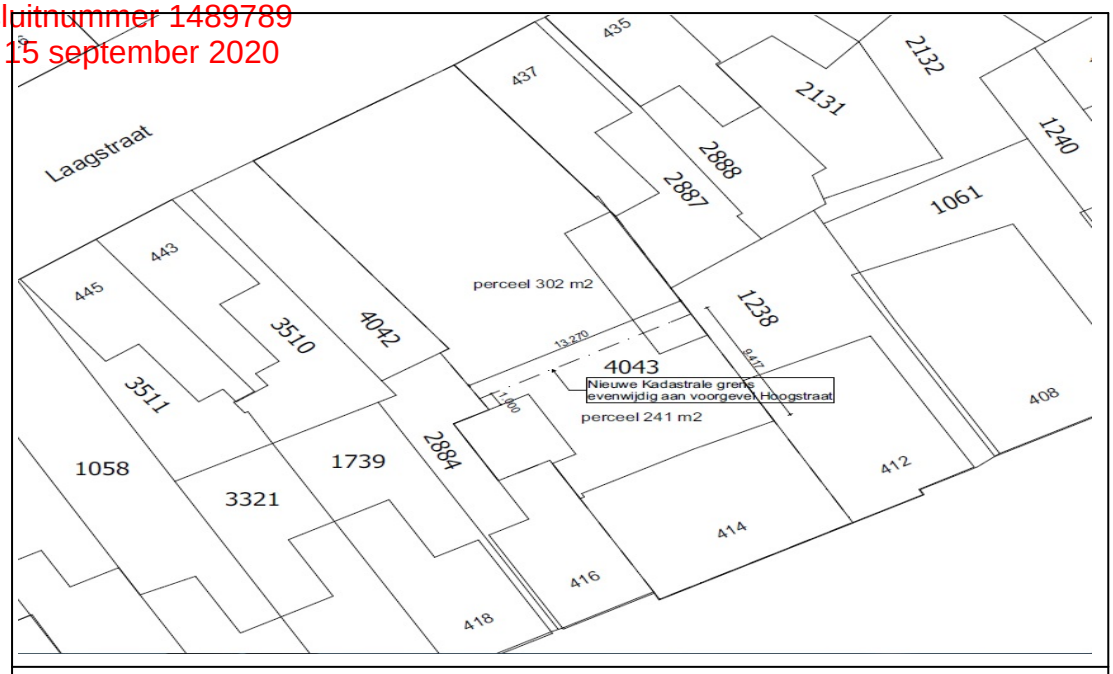
4.8.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning. Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, bevindt zich op ruim 3,5 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied (zie onderstaande figuur).

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020



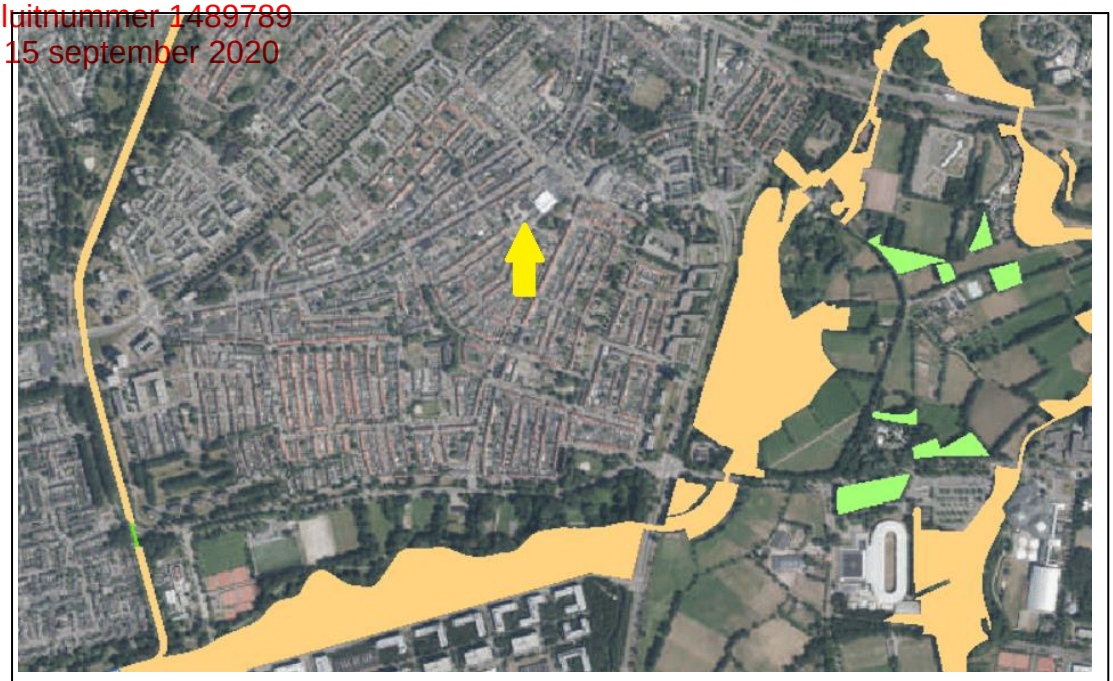
Ligging plangebied (gele pijl) ten opzichte van Natura 2000 (rood gearceerd).

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenamen van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen in het plangebied zijn, gezien de afstand (± 3,5 km) tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied in combinatie met de aard van de plannen (kleinschalige woningbouw) niet te verwachten. Gelet op de omvang van het project (2 woningen) en de afstand tot een Natura 2000 gebied (ca. 3,5km) kan ook een toename van de stikstofdepositie (>0,00) in de aanleg- en gebruiksfase worden uitgesloten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op ruim 500 meter ten westen van het plangebied. Het betreft de Dommel en het omliggende gebied. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020



Ligging plangebied (gele pijl) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland

4.8.3 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn gedeputeerde staten van de provincie.

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als achtererf/tuin van het pand aan de Hoogstraat 351 binnen bestaand stedelijk gebied. Het gebied is grotendeels onverhard en bestaat uit grasveld, behoudens de bestrating ten behoeve van het parkeren en een pad (recht van overpad) dat van de woning van de Hoogstraat naar de Lassusstraat loopt. Op het terrein staan meerdere bomen, welke ten behoeve van het project gerooid worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Quickscan Flora en Fauna

Omdat er met het project binnen het plangebied enkele bomen worden gerooid en niet inzichtelijke is wat voor gevolgen dat heeft voor de mogelijke aanwezigheid van beschermde soortengroepen, is er een quickscan flora en fauna (Econsultancy, rapportnr. 8652.004, d.d.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

16 april 2019) ter plaatse van het plangebied en tevens het achterterrein van de Hoogstraat 331 uitgevoerd. Deze quickscan flora en fauna is bijgevoegd als Bijlage 4.

De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, hout-opstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soort-groepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren. Bij kapwerkzaamheden binnen broedseizoen een check op aanwezigheid van broedvogels.
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	Aanvullend onderzoek naar huismus conform Soortinventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus (versie juli 2017). Bij nieuwbouw binnen een meter van woning aan Lassusstraat 20 aanvullend onderzoek naar gierzwaluw conform Soortinventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus (versie juli 2017).
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja (in aangrenzende woning)	mogelijk	afhankelijk van locatie nieuwbouw	nee	Bij nieuwbouw binnen een meter van woning aan Lassusstraat 20 aanvullend onderzoek naar vleermuizen conform het vleermuisprotocol 2017.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	Voldoende alternatieven aanwezig in de directe omgeving.
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als egel en verschillende muizensoorten.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als gewone pad.
Soortgroep		**Geschikt habitat**	**Ingreep verstorend**	**Nader onderzoek**	**Ontheffingsaanvraag**	**Bijzonderheden / opmerkingen***
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		**Gebied aanwezig**	**Ingreep verstorend**	**Nader onderzoek**	**Vergunningplicht**	
Natura 2000		op ruim 3,5 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		op ruim 500 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		-	-	-	-	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Op basis van onderhavige quickscan flora en fauna dient voor uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor huismussen. In dat kader is een aanvullend onderzoek (Econsultancy, rapportnummer 8652.005, d.d. 17 mei 2019) naar huismussen ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage Bijlage 5.

Aanvullend onderzoek huismussen

Doel van het onderzoek is om te bepalen of de bomen binnen de onderzoekslocatie essentieel onderdeel uitmaken van de functionele leefomgeving van huismussen.

Het huismussenonderzoek is uitgevoerd conform hetgeen is voorgeschreven in het

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

kennisdocument voor de huismus (BIJ12, versie juni 2017). Er zijn twee veldbezoeken (1 mei 2019 en 13 mei 2019) uitgevoerd tussen 1 april en 15 mei met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen.

Tijdens de veldbezoeken is onderzocht of de bomen binnen de onderzoekslocatie gebruikt worden door huismussen, bijvoorbeeld voor het vinden van voedsel of als beschutting. Hierbij is ook gelet op de aanwezigheid van foerageerplekken en beschutting in de omgeving van de onderzoekslocatie, in de vorm van stekelige struiken, groenblijvende struiken, klimplanten, coniferen en klimop. Tevens is beoordeeld of in de directe omgeving nestlocaties van huismussen aanwezig zijn. Hiervoor is gezocht naar roepende huismussen. Mannetjes huismussen roepen met name in het voorjaar ('s ochtends) vaak vanaf de dakranden/goten waar hun nesten zich bevinden. Bij het aantreffen van roepende mannetjes mag worden aangenomen dat zich onder het betreffende dak één of meerdere nesten bevinden. Ook is gedurende de rondes in de ochtend gelet op huismussen die (met nestmateriaal) onder dakpannen of andere nestlocaties verdwijnen.

Tijdens geen van de veldbezoeken zijn huismussen waargenomen binnen de onderzoekslocatie. De dichtstbijzijnde waarneming betrof een roepend mannetje op de dakgoot van de woning aan de Lassusstraat 42, op circa 70 meter ten zuidwesten van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van de woningen aan de Lassusstraat 42 t/m 66 is op diverse locaties nestindicerend gedrag van huismussen waargenomen (roepende mannetjes op de dakgoot, huismussen onder de dakpannen). Deze huismussen vertoonden geen binding met het groen binnen de onderzoekslocatie. Voor het vinden van voedsel en beschutting maken deze huismussen gebruik van het groen dat zich dichter bij de nestlocaties bevindt. Het betreft onder andere groen in de voor- en achtertuinen van de betreffende woningen en openbaar groen (bomen) in de straat.

Betekenis voor het plangebied

De bomen binnen de onderzoekslocatie zijn niet van belang als functionele leefomgeving voor huismussen. Er kan worden geconcludeerd dat het kappen van de bomen, voor wat betreft huismussen, niet zal leiden tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Wel kunnen de bomen binnen de onderzoekslocatie nestgelegenheid bieden aan algemene broedvogelsoorten zoals de houtduif, de merel en de zanglijster.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren. Het wordt geadviseerd snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor overige beschermde soorten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming gezien de aard van de voorgenomen ingreep of wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De houtopstand op de onderzoekslocatie is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht.

Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden worden bij de voorgenomen werkzaamheden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen hertontwikkeling op de onderzoekslocatie.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

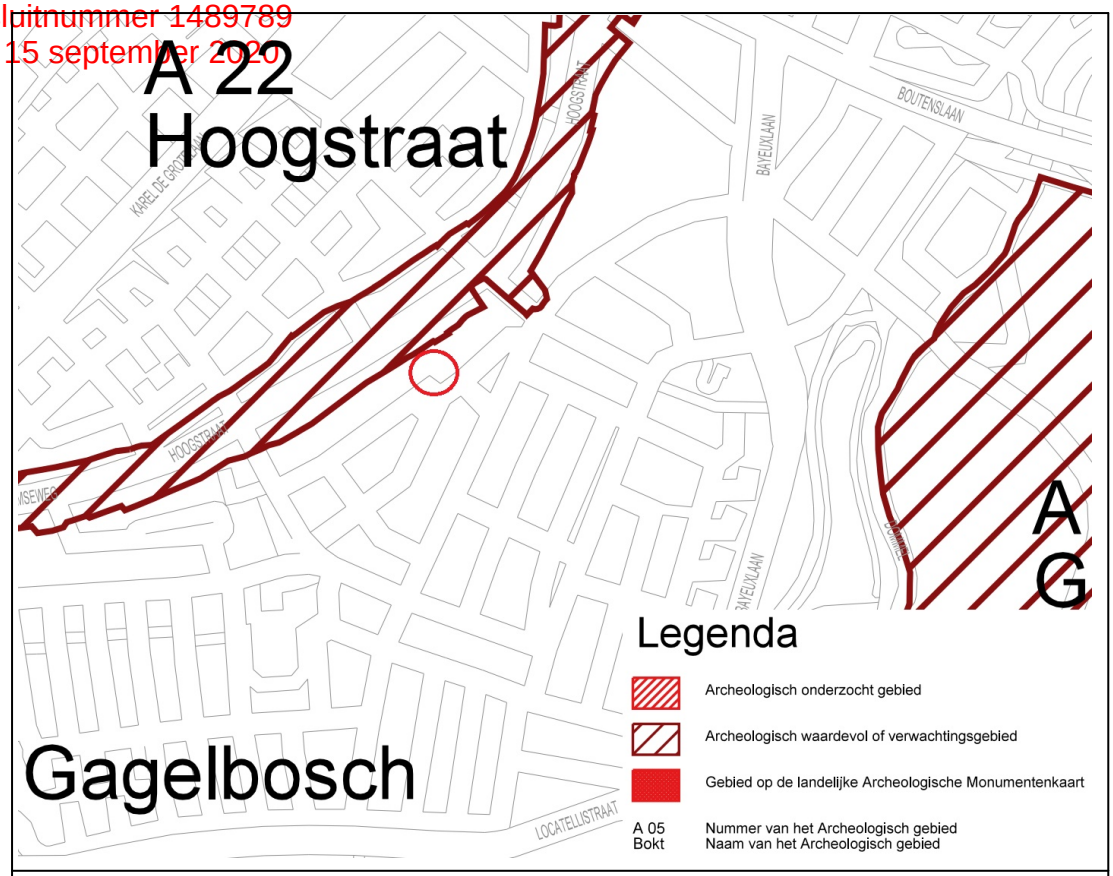
4.9.1 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten behoeve van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting pas in 2021 van kracht wordt. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologie Eindhoven en Helmond 2008 - 2012', alsmede de daarbij behorende archeologische beleidskaart. Met dit beleidsplan en bijbehorende kaart heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar archeologische waarden kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

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.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020



Uitsnede archeologische waardenkaart met het plangebied rood omcirkeld

Op de archeologische waardenkaart is te zien dat het plangebied niet is gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als archeologisch waardevol of verwachtingsgebied. Wel is te zien dat het gebied grenst aan archeologisch waardevol of verwachtingsgebied (A 22 Hoogstraat). Het betreft het gebied rondom de Hoogstraat. Omdat het plangebied niet is gelegen binnen een archeologisch waardevol gebied of een gebied waarvan verwacht wordt dat deze archeologische waardevol kan zijn, wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel geldt op grond van de Erfgoedwet 2016 een meldingsplicht bij archeologische toevalsvondsten. Mochten bij de werkzaamheden onverwacht toch archeologische vondsten worden aangetroffen dan moeten deze gemeld worden bij de Minister van OC&W (in de praktijk bij de afdeling Omgevingskwaliteit van de gemeente).

4.9.2 Cultuurhistorie

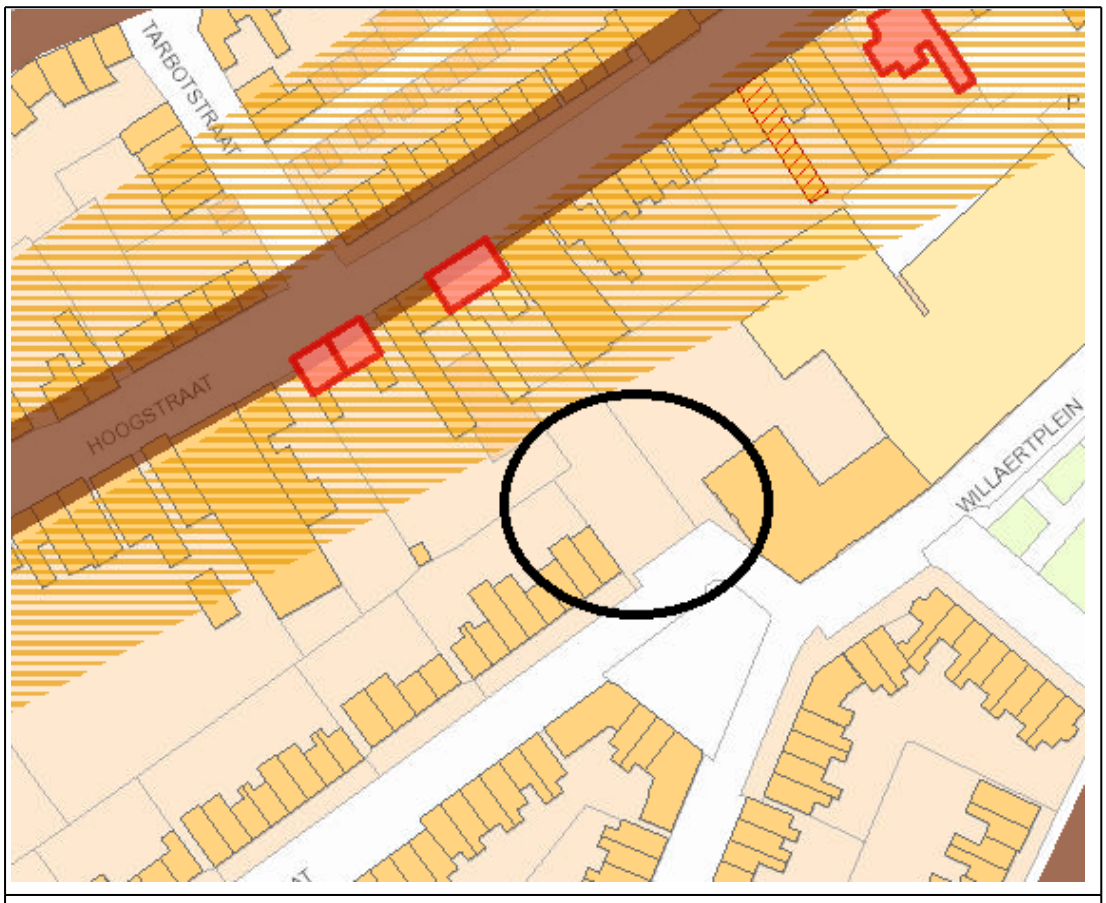
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

vaststelling van bestemmingsplannen dan wel afwijking van een bestemmingsplan. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan of afwijking moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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 van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven, juni 2020 met de locatie van plangebied zwart omcirkeld

Zoals op de cultuurhistorische waardenkaart te zien is zijn er binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Wat betreft het historisch landschap wordt dit bevestigd door het cultuurhistorisch onderzoek dat is uitgevoerd door Bureau RAAP

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

(RAAP-RAPPORT 3398, d.d. 01-02-2019) welke is bijgevoegd als Bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het plangebied viel vroeger onder een groot open akkercomplex dat tussen de Hoogstraat en de Dommel lag. Er geldt voor het plangebied en omgeving een lage herkenbaarheid van dit historisch landschap en waardevolle historische landschapselementen ontbreken in het plangebied.

Wel geldt dat het plangebied grenst aan het perceel van het gemeentelijk monument Hoogstraat 351. Het gemeentelijk monument Hoogstraat 351 betreft een woonhuis dat als één van de oudste woonhuizen van Gestel wordt aangemerkt. Het woonhuis is gelegen aan de noordzijde van het perceel. De zuidzijde van het perceel is in gebruik als tuin. Binnen deze tuin zijn mogelijk een aantal kapvergunningplichtige bomen aanwezig, maar geen bomen met monumentale status. Conform het planvoornemen zal een deel van de tuin, met behoud van de bomen, worden heringericht als parkeerplaats. Deze herinrichting is niet zichtbaar vanaf de openbare weg en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorisch waardevolle uitstraling van het woonhuis.

Het perceel Hoogstraat 351 maakt tevens onderdeel uit van een archeologisch monument. Binnen de contouren van het archeologisch monument kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse (vanaf circa 1300 AD) bewoning aangetroffen worden. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn. De te realiseren parkeerplaatsen vallen deels binnen de aanduiding van het archeologisch monument. De aanleg van de parkeerplaatsen vergt echter geen bodemverstorende ingrepen dieper dan 50 cm beneden maaiveld, waardoor die hier eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad.

In de directe nabijheid van het plangebeid zijn verder nog enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Zo maken de Laagstraat, de Hoogstraat en de Bennekelstraat deel uit van de historische wegenstructuur van voor 1900. De bebouwing aan de Hoogstraat is cultuurhistorisch waardevol omdat het om 'aan de weg gerelateerde bebouwing' gaat. Tevens bevindt zich wat verder ten noordoosten van het plangebied een gebied dat als een historische stedenbouwkundige structuur gezien wordt.

Betekenis voor het plangebied

Er bevinden zich binnen het plangebied geen rijksmonumenten, of gemeentelijke monumenten of historisch landschappelijke waarden. Het plangebied is onbebouwd en uitsluitend in gebruik geweest als tuin. Wel is het aangrenzende perceel Hoogstraat 351 aangemerkt als gemeentelijk monument en archeologisch monument. De realisatie van een parkeerplaats aan de zuidzijde van dit perceel doet echter geen afbreuk aan de hier aanwezige cultuurhistorische waarden.

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat deze geen inbreuk maakt op de in de omgeving aanwezig cultuurhistorische waarden.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn:

- het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater;
- het hergebruik van water;
- het zuinig omgaan met drinkwater;
- het beperken van de onttrekking van grondwater.

Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van een omgevingsvergunning aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro. Dit hoofdstuk kan als waterparagraaf worden beschouwd.

In artikel 3.1.1. van het Bro is vastgelegd dat bij het opstellen van een ruimtelijk plan overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen. Bij voorkeur in de initiatieffase.

De gemeente is in principe verantwoordelijk voor de omgang met hemelwater in het stedelijke gebied, maar legt wel meer verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar. Pas wanneer men zich niet redelijkerwijs van het hemelwater kan ontdoen is de gemeente gehouden aan het treffen van maatregelen (Waterwet, art. 9a). De gemeente zal beoordelen wat zij in dit verband redelijkerwijs van de perceeleigenaar mag vragen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de gewenste voorkeursvolgorde voor de omgang met hemelwater.

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het ruimtelijk plan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moeten voldoen.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

4.10.2 Waterbeheerplan 2015-2021

Waterschap De Dommel heeft het Waterbeheerplan 2015-2021 “Waardevol Water" vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap zijn opgenomen. Het waterschap geeft in dit plan binnen haar kerntaken prioriteit aan het voorkomen van wateroverlast én het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Andere thema's van het waterbeheersplan zijn:

- aanleg van gestuurde waterbergingsgebieden;
- afstemming inrichting en beheer van watergangen op het halen van ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- samenwerking met gemeenten in de waterketen;
- aanpak vervuilde waterbodems in samenhang met beekherstel;
- ruimte bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Keur oppervlaktewateren

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 ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen is overgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar het voor staat en welke maatregel er nodig is om hier aan te voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal ontwikkelen opgenomen. Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

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

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit betekent 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 het infiltreren van water in de bodem en past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewater- als grondwatersysteem. Als niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd. Dat kan met een zogenaamde compensatievoorziening. Deze compensatievoorziening kan bestaan uit een wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, een groen dak, of gewoon een verlaagd maaiveld. In sommige gevallen dient de compensatievoorziening te worden voorzien van een geknepen afvoer, waarmee de voorziening langzaam kan leeglopen, zodat deze ook weer een nieuwe bui (binnen 24 uur) kan bergen. In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' dus een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt.

4.10.3 Gemeentelijk rioleringsplan (2019 - 2022)

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. Met het GRP geeft de gemeente invulling aan de gemeentelijke zorgplicht en op het gebied van (grond)water. Het gaat hier om de volgende wettelijke zorgplichten:

- Zorgplicht voor de inzameling en transport van het stedelijk afvalwater (art. 10.33 Wet Milieubeheer);
- Zorgplicht voor afvloeiend hemelwater (art. 3.5 Waterwet);
- Zorgplicht voor het in het openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen teneinde structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemmingen zoveel mogelijk te voorkomen of beperken (art. 3.6 Waterwet).

Het GRP bevat de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel en bevat maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel.

Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak. Daarbij wordt regenwater gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen binnen het plangebied waarna alsnog vertraagd kan worden afgevoerd.

Daarnaast geeft het GRP antwoord op en invulling aan de wateropgave in de stad in verband met het veranderende klimaat. Het GRP levert een belangrijke bijdrage aan een gezonde, duurzame en leefbare stad. Daarvoor zijn door de raad vastgestelde, uitgangspunten,

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

richtlijnen en ontwerpnormen uit het Klimaatplan 2016-2020 en de Beleidsregel Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwerpen opgenomen en nader uitgewerkt.

4.10.4 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de buurt Blaarthem in het zuidwestelijk stadsdeel Gestel aan de Lassusstraat tussen de huisnummers 10 en 20. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 396 m². De huidige maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa 18,7 m +N.A.P (bron AHN).

Riolering

De riolering in de Lassusstraat betreft een gemengd stelsel. Het vuilwater van dit gebied wordt net als de rest van Eindhoven afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Van Oldenbarneveltlaan.

Geohydrologie

Het plangebied is gelegen in grondwaterdeelgebied 'centrale slenk'. Het plangebied is ten westen en ten oosten ingesloten tussen respectievelijk de Gender en de Dommel, dit zijn beide A-watergangen. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, beperkt of volledig beschermd gebied, attentiegebied van het waterschap dan wel natte natuurparel of ecologische verbindingszone.

Conform de kaartbank van de Provincie Noord-Brabant wordt het gebied aangeduid als infiltratiegebied. Volgens de Geologische kaart van Eindhoven en omstreken bestaat de bodem vanaf maaiveld (ca. 18,7 m + N.A.P) uit een Pleistocene deklaag (Nuenen Groep) die opgebouwd is uit zand-, veen- en leemlagen. Deze deklaag heeft een dikte tussen de 20 en 30 meter. Hieronder is het eerste watervoerende pakket aanwezig met een dikte van circa 50 tot 60 meter. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit grof grindhoudend zand. Regionaal gezien beweegt het grondwater zich in noordelijke richting. De stromingsrichting van het freatisch grondwater is, naar verwachting, globaal in noordelijke richting.

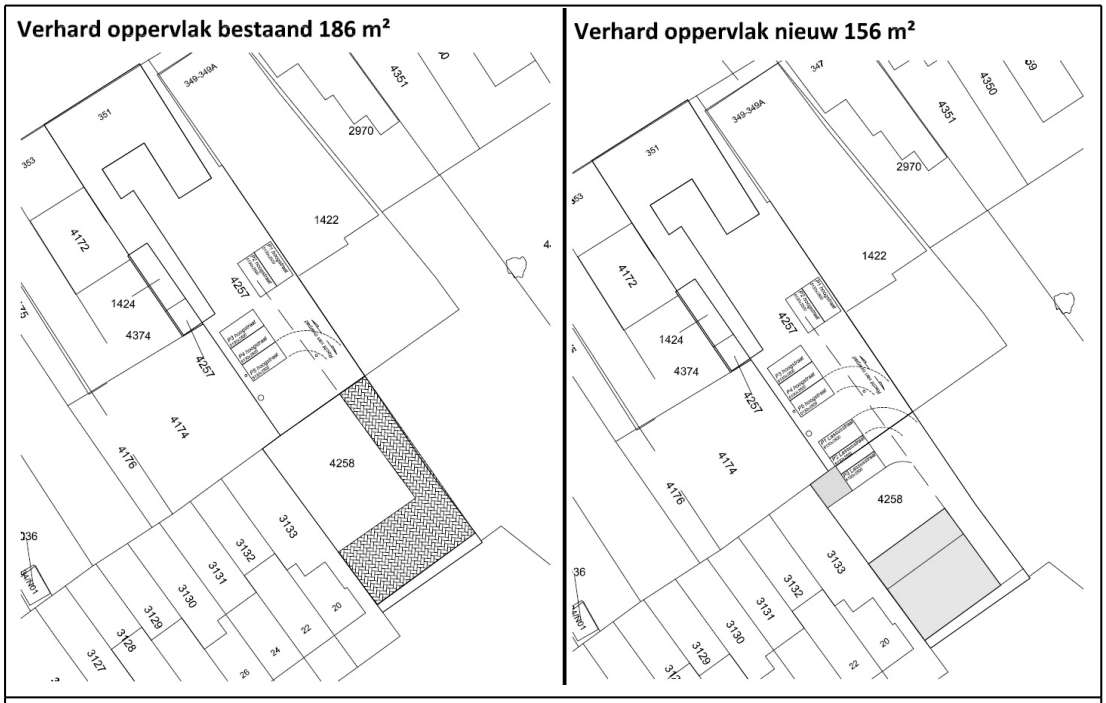
Grondwater

De grondwatertrap in het plangebied is onbekend (bebouwde kom; niet gekarteerd). Voor het bepalen van de grondwaterstanden in het plangebied zijn de meest recente peilbuismetingen in de buurt gebruikt. Deze data betreft dagelijkse metingen ter plaatse van het Grondwaterstation B51D2067 ter plaatse van de Peter van Anrooylaan 33 op een afstand van 465 meter van het plangebied. Hiertussen zijn geen elementen aanwezig die de grondwaterstand kunnen beïnvloeden. De betreffende peilbuis is de laatste jaren digitaal gemeten. De laatste gemeten grondwaterstand betreft 17,23 m +N.A.P. gemeten op 25-03-2019.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

4.10.5 Toekomstige situatie

Het project betreft de realisatie van twee grondgebonden woningen in de vorm van een twee-onder-een-kap-woning met bijgebouwen en voldoende parkeerplaatsen. Het perceel heeft een kadastrale grootte van 396 m² en is deels verhard en deels onverhard. Het perceel in de huidige situatie heeft een totaal verhardingsoppervlak van 186 m². Ter plaatse van de nieuwbouw is het perceel momenteel grotendeels verhard. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak binnen het plangebied als gevolg van de bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouwen) 156 m² zijn. De bestaande oprit en de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels (142 m²) en worden derhalve voor 50% meegeteld in de berekening van de totale verharding. Derhalve komt de totale verharding uit op (156 + (0,5 x 142)) 227 m². De ontwikkeling voorziet dan ook in een toename van het totale verharde oppervlak met ongeveer (227 m² - 186 m²) 41 m². Omdat het verhard oppervlak zal toenemen is er sprake van een waterbelang en zijn compenserende maatregelen verplicht.



Huidige verharding plangebied (links) en toekomstige verharding bebouwing plangebied (rechts)

Daarnaast zet de gemeente Eindhoven in op klimaatrobuustheid en heeft aangegeven om vanaf 2020 klimaatrobuust te handelen. Hiervoor is in februari 2018 de beleidsregel "Klimaatrobuust ontwikkelen" vastgesteld waarbij o.a. strengere eisen t.a.v. waterberging worden opgelegd.

Het totale waterbezwaar wordt, rekening houdend met de nieuwe normen conform de beleidsregel "Klimaatrobuust ontwikkelen", berekend via een door de gemeente ter beschikking gestelde rekentool en komt uit op een nog te realiseren berging van 11,7 m³ (zie Bijlage 7). Met het plan wordt middels een infiltratievoorziening voorzien in 14 m³ aan waterberging. Onderzoek uitgevoerd door Ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel (rapportnr. 02P014331, d.d. 15 januari 2020, zie ook Bijlage 8) heeft aangetoond dat de bodem op de

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

locatie geschikt is voor infiltratie van hemelwater. In overleg met gemeente Eindhoven is de verdere ligging en productspecificatie van de toe te passen infiltratievoorziening bepaald. De ligging en productspecificatie van de toe te passen infiltratievoorziening is weergegeven in Bijlage 9.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouw- en beheerfase worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht Blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater moet tot een minimum beperkt worden. Bij de uitvoer van de ontwikkeling zal de ontwikkelaar voldoen aan de uitgangspunten van het GRP 2019-2022 van de gemeente Eindhoven.

Riolering

In het plangebied worden twee woningen gerealiseerd, waardoor ook de productie in vuilwater toeneemt. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 4 bewoners. Bij twee woningen betekent wordt er dus (8 x 120 liter) = 0,96 m³ per dag vanuit het plangebied wordt 'geproduceerd'. Het plangebied is momenteel niet aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente. Echter zal de nieuwe ontwikkeling haar afval- en hemelwater gescheiden op de erfgrens aanbieden en afwateren via het bestaande gemengde rioolstelsel in de Lassusstraat.

Betekenis voor het plangebied

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de afwijking van het bestemmingsplan en de uitvoering van het project.

4.10.6 Wateradvies

Het Waterschap De Dommel heeft d.d. _____ laten weten akkoord te zijn met de waterparagraaf, zoals hiervoor opgenomen.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de aanvraag van de omgevingsvergunning ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het project. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project voorziet in de herstructurering van bestaand bebouwd gebied door de bouw van 2 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen. Daarmee wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in de actuele woningbehoefte. Het woongebouw wordt gerealiseerd op het perceel tussen de bestaande woningen (huisnummer 10 en 20) aan de Lassusstraat. Met de bouw van deze woningen wordt een open plek in de bestaande stedelijke structuur van de Lassusstraat op een stedenbouwkundige verantwoorde manier ingevuld. Met dit project vindt geen wijziging plaats van de bestaande ruimtelijke structuur en daardoor is er geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.

Per 1 oktober 2008 is de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" in werking getreden. Het doel hiervan is het betrekken van burgers bij de besluitvorming. Zoals uit voorgaande hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt, kan het voornemen goed worden ingepast in de omgeving, zonder dat daardoor iemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Er wordt dan ook aangenomen dat tegen het project geen overwegende bezwaren bestaan. Echter, conform de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven" zijn alsnog omwonenden betrokken bij de besluitvorming voordat het ontwerp-besluit ter inzage komt te liggen. Middels een informatieve brief zijn omwonenden op 31 maart 2020 over het initiatief geïnformeerd. Het verspreidingsgebied en de informatieve brief zijn opgenomen als Bijlage 10. Naar aanleiding van de informatieve brief zijn geen reacties op het plan binnen gekomen.

Mocht iemand bedenkingen hebben ten aanzien van het project dan kan ten aanzien van het ontwerp-besluit ook een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na verlening van de omgevingsvergunning eventueel beroep worden ingesteld.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financiële uitvoerbaarheid bedoeld. Er is sprake van een omgevingsvergunning dat een bouwplan mogelijk maakt. Het bouwplan wordt op kosten van initiatiefnemer uitgevoerd.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien.

Tussen de gemeente Eindhoven en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, een exploitatieplan is hierdoor niet meer nodig. Eventuele planschadeclaims komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer en worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de aanvraag van de ten behoeve van het project noodzakelijk omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

6.2 Ontwerp

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het project en zijn of haar zienswijzen indienen.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer 1489789
15 september 2020