

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer V19/38067

Besluitnummer 1540785

Datum: 6 augustus 2021

Ontwerp-vergunning verleend



AROM

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1540785

Zaaknummer V19/38067

d.d. 07 juni 2021

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

Woenselse Markt 3

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke onderbouwing

Rapportnummer:

18EHV-WOEN-R05

Opdrachtgever:

Felix I B.V.

Datum vrijgave:

februari 2021

Opstellers:

mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter

D. (Demi) Damoiseaux

M.G.A. (Marc) Haenraets

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	HET PROJECT	8
2.1	Projectlocatie	8
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	8
2.3	Gewenste ontwikkeling	10
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Geluid	29
4.3	Externe veiligheid	30
4.4	Luchtkwaliteit	32
4.5	Bodem	35
4.6	Watertoets	37
4.7	Groen	43
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	45
4.9	Flora en Fauna	52
4.10	Bedrijven- en milieuzonering	53
4.11	Verkeer en parkeren	55
4.12	Duurzaamheid	58
4.13	Milieueffectrapportage	61
4.14	Kabels en leidingen	63
5	UITVOERBAARHEID	64
5.1	Economische uitvoerbaarheid	64
5.2	Nut en noodzaak	64
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Woenselse Markt 3 een nieuw appartementsgebouw met 21 appartementen te bouwen. Daarvoor is de bestaande bebouwing inmiddels gesloopt.

Het bouwplan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Oud Woensel 2012', dat is vastgesteld door de raad op 20 november 2012 en onherroepelijk is. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het afwijkingsbesluit. Hiermee wordt het realiseren van de woningen juridisch-planologisch geregeld.

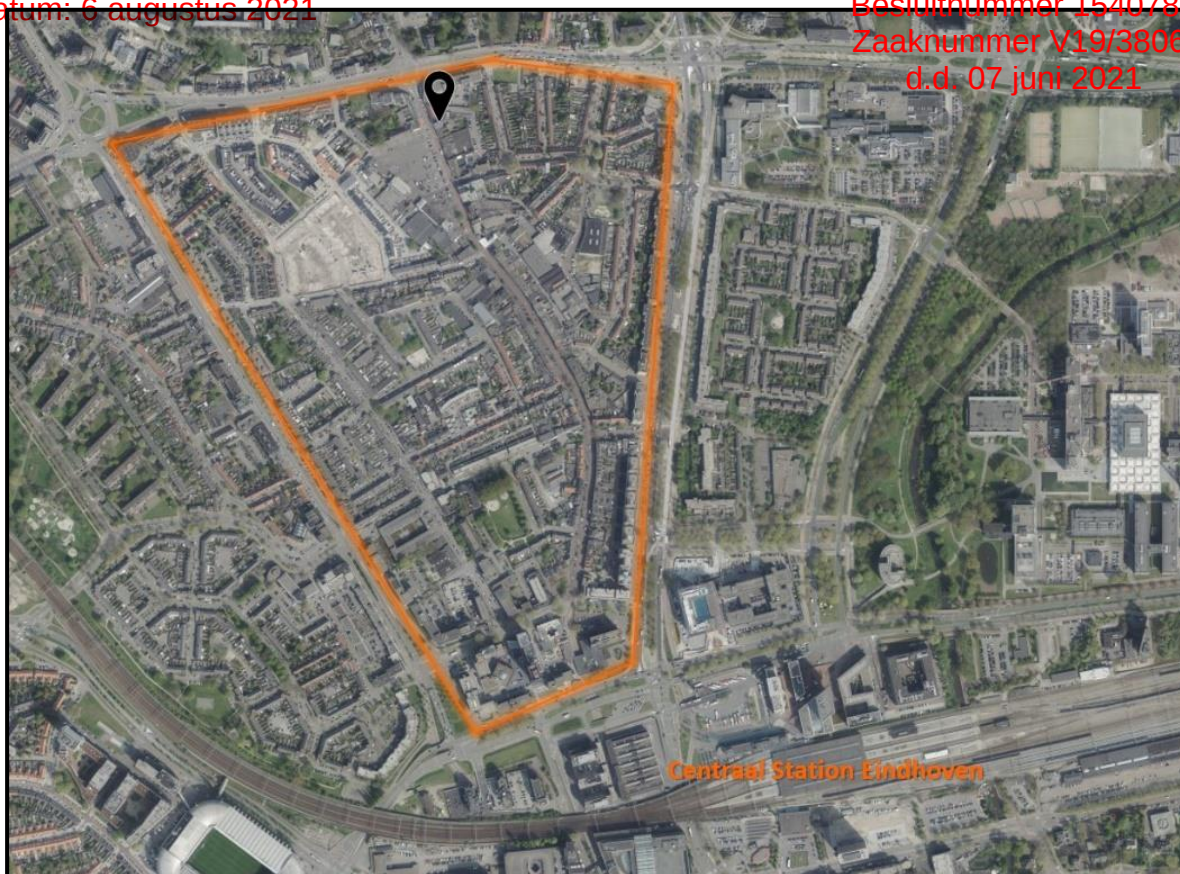
1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen in het stadsgebied Woensel van de gemeente Eindhoven. Hieronder is de ligging met een zwarte pijl globaal aangeduid.



Afbeelding 1.1 Ligging projectlocatie in groter verband

Nader beschouwd ligt de projectlocatie net binnen het centrumgebied van Eindhoven, in de wijk Oud-Woensel. Op afbeelding 1.2 is de locatie, met zwarte druppel, weergegeven binnen deze wijk (oranje omlijnd).

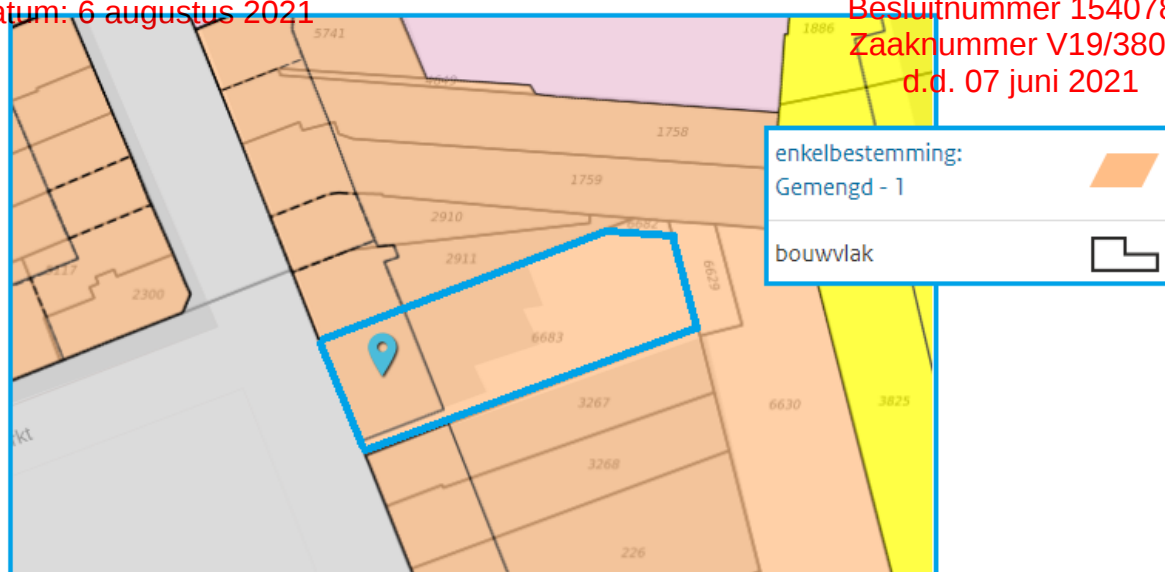


Afbeelding 1.2 Ligging projectlocatie binnen de wijk Oud-Woensel

Op de afbeelding hieronder is de projectlocatie oranje ingekleurd. Het beslaat het perceel dat kadastraal bekend is Gemeente Woensel, Sectie G, nummer 6683.



Afbeelding 1.3 Luchtfoto Woenselse Markt met zicht op plangebied (blauwe pijl).



Afbeelding 1.5 Verbeelding bestemmingsplan Oud Woensel 2012

De gronden met de bestemming 'Gemengd – 1' zijn, in het bijzonder, bestemd voor woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep niet meer dan 50 m² mag bedragen (artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving, sub a, regels 'Oud Woensel 2012'). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 21 appartementen. De appartementen kunnen worden beschouwd als woongebouwen en is toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd – 1'.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, in het bijzonder, dat de hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd (artikel 5.2 Bouwregels, lid 1, sub a, regels 'Oud Woensel 2012'). De voorgenomen ontwikkeling vindt voor een groot deel plaats buiten het bouwvlak en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan 'Oud Woensel 2012'. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels. Er dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan 'Oud Woensel 2012'.

Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing

De regels ten aanzien van het parkeren zijn vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' zijn (Artikel 4 Partiële herziening inzake parkeernormen).

Bij de afgifte van een omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de Nota Parkeernormen 2019. Er mag in afwijking hiervan worden getoetst aan nieuwe dan wel gewijzigde parkeernormen, als deze in werking zijn getreden en leiden tot een lagere parkeernorm. In de paragraaf 'Verkeer en parkeren' (par. 4.10) is dit onderdeel nader uitgewerkt.

Motivering

Bij het afwijken van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderhavige onderbouw voorziet daarin.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V19/38067

Besluitnummer 1540785

Datum: 6 augustus 2021

1.4 Leeswijzer

Ontwerp-vergunning verleend

Blad 7 van 68

februari 2021

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1540785

Zaaknummer V19/38067

d.d. 07 juni 2021

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten.

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en het plan.

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Woensel, Sectie G, nummer 6683. Het perceel beslaat een oppervlakte van 815 m².

Op afbeelding 2.1 is de projectlocatie weergegeven met het zicht vanaf de Woenselse Markt.



Afbeelding 2.1 Woenselse Markt 3, gezien vanaf de Woenselse Markt

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

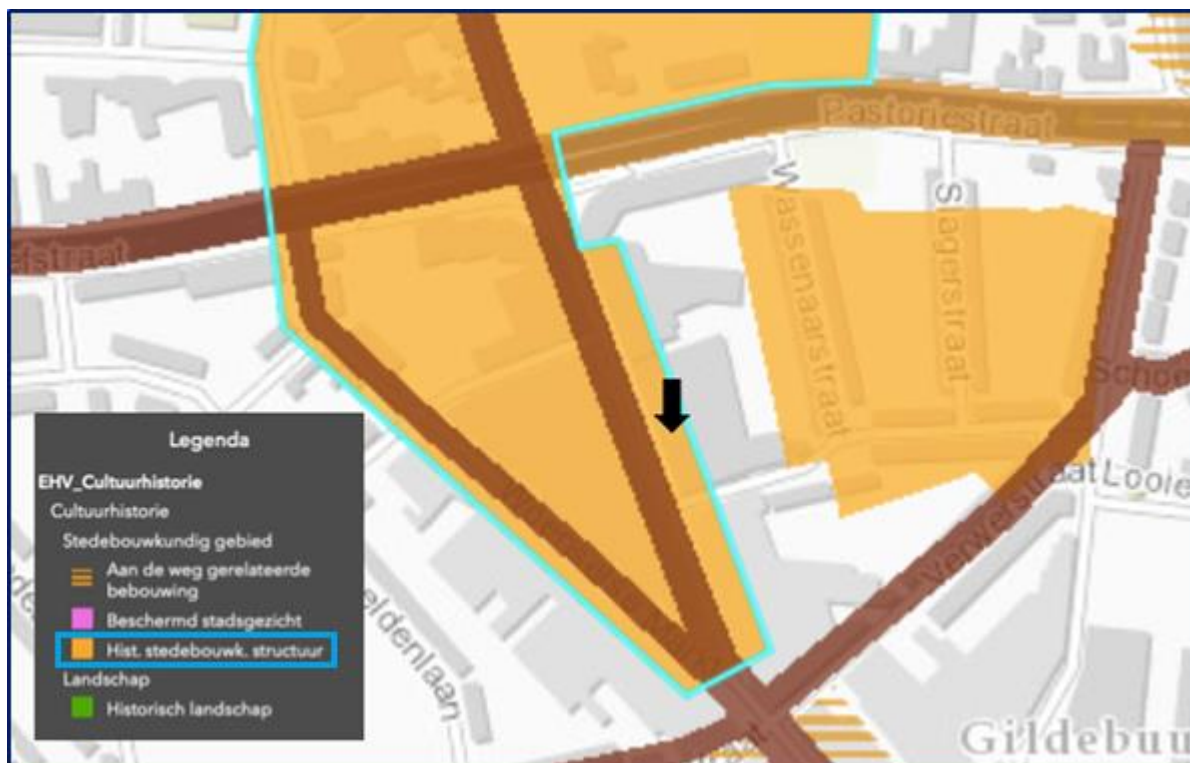
De Woenselse Markt is een driehoekig plein dat een centrale functie vervult in de Eindhovense wijk Oud-Woensel. In 1906 werd dit plein aangelegd en stond bekend als Markt. Toen in 1920 een vijftal gemeente, waaronder Woensel, bij Eindhoven werden gevoegd, moesten de straatnamen veranderd worden. Omstreeks 1934 kwam de naam Woenselse Markt in zwang en deze werd snel daarna officieel.

De wijk Oud-Woensel is gelegen in het stadsdeel Woensel-Zuid, ten noorden van het centrum van Eindhoven. De wijk wordt in het middel doorklieft door de winkelstraat de Kruisstraat, die aan de noordkant eindigt in de Woenselse markt. Ondanks de hoge woondichtheid in de wijk is er nagenoeg geen hoogbouw. Het woongebied bestaat voornamelijk uit kleine vooroorlogse arbeiderswoningen.

De projectlocatie is gelegen aan de Woenselse Markt, in de buurt Oud-Woensel. Deze buurt beslaat het noordelijk deel van Woensel, tussen de rondweg en de Van Kinsbergenstraat. Dit gedeelte is in 1919 opgeleverd als de zogenaamde Wereldoorlog-buurt en is gesitueerd rondom het Vredesplein. De straten hadden aanvankelijk namen die op de Grote Oorlog waren geïnspireerd. Later werden de straatnamen gewijzigd en vernoemd naar vaderlandse helden.

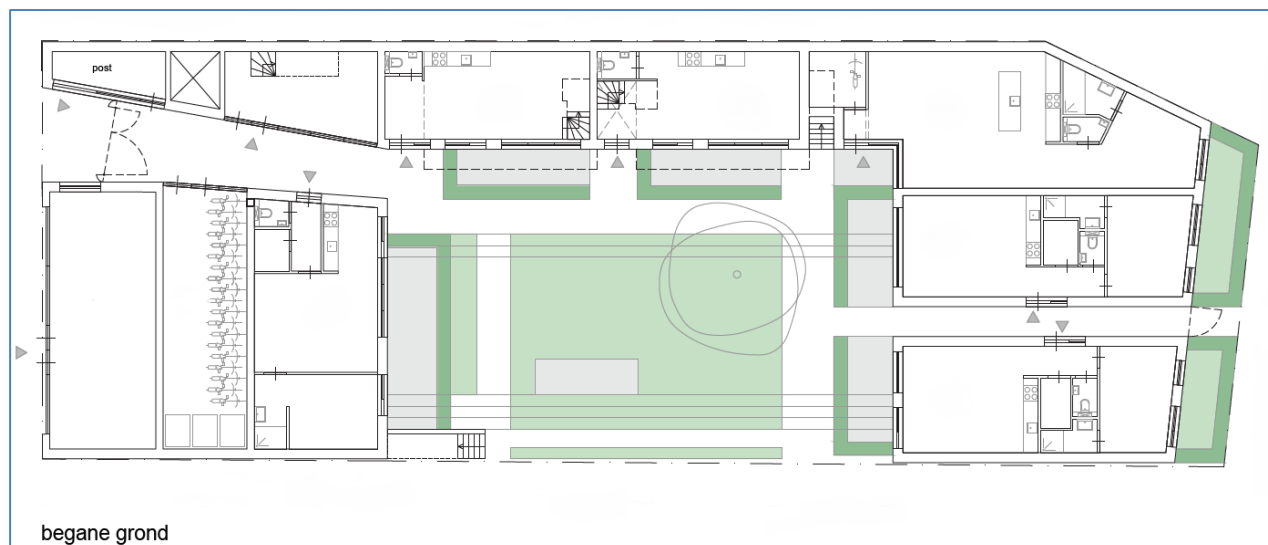
In de 'wig' tussen de Kruisstraat en Kloosterdreef ontstond kort na 1900 de Woenselse Markt. De oostzijde, waar de projectlocatie is gelegen, heeft in 1934 adressen gekregen aan de Kloosterdreef. Het eerste deel is verdwenen en het laatste deel heeft nu adressen aan de Woenselse Markt. In 1930 kreeg de Woenselse Markt een zaterdagmarkt.

De projectlocatie is gelegen binnen een historisch stedenbouwkundige structuur, waarbij de Kruisstraat de belangrijkste cultuurhistorische weg vormt, dit is te zien in afbeelding 2.3. Het huidige pand zal worden gesloopt, waardoor er een gat ontstaat. Het 'gat' wordt opgevuld met een pand dat een hogere bouwhoogte heeft dan de oorspronkelijke bebouwing. De voorzijde van het nieuwe pand zal uit vier bouwlagen bestaan. De omliggende gebouwen hebben gevarieerde hoogten van twee, drie en vier bouwlagen waardoor het nieuwe pand goed in het straatbeeld past.



Afbeelding 2.2 Cultuurhistorische waardenkaart

Het is gewenst om op het perceel een appartementencomplex van 21 appartementen te realiseren. Het huidige pand is daartoe inmiddels gesloopt. In het pand zal een fietsenstalling worden voorzien gelegen aan de voorzijde. Ook zal er een buitenruimte op het perceel komen. Tevens zal er in de plint een commerciële functie komen die in eerste instantie als fitnessruimte zal fungeren voor de bewoners van de appartementen. Hieronder is een impressie van het plan weergegeven.



Afbeelding 2.3 Opzet plan, Houben/ Van Mierlo, d.d. juli 2019

Gebouw

Er wordt een nieuw hoofdgebouw geplaatst met aanbouwen aan de achterzijde. De opzet wordt zodanig dat er een hof wordt gecreëerd. De bouw- en goothoogte zal maximaal 12,8 meter bedragen. De bouwmassa van het ontwerp wordt gerelateerd aan de omliggende bebouwing. De hoofdmassa aan de Woenselse Markt heeft 4 bouwlagen, net als het naastgelegen appartementengebouw en blijft onder de huidige hoogteaccenten van de Woenselse Markt. De tweedelijs-bebouwing achter op de kavel omkaderd het binnenhof en voegt kwalitatieve woon- en groenruimte toe. De maat en de bebouwing op het achter terrein overschrijdt de gebruikelijke eenlaagse bebouwingshoogte op achtererven. In de context van de omliggende bebouwing bestaande uit volledige bebouwde percelen (winkel en magazijnruimtes) en met de nodige afstand tot de grondgebonden woningen/ tuinen aan de Wassenaarsstraat is hier echter hogere bebouwing mogelijk, daar privacy en bezonning van de omliggende gebouwen niet in het gedrang komen.

Het binnenhof zorgt projectbreed voor een collectieve plek met ontmoeting van bewoners uit de verschillende doelgroepen en voegt extra groen en biodiversiteit toe en klimaat adapterende oplossingen. Het binnenhof is op een overzichtelijke, sociaal veilige wijze verbonden met de Woenselse Markt en biedt door de afmetingen en groene inrichting woonkwaliteit voor de omliggende woningen.

De locatie gelegen aan de Woenselse Markt kenmerkt zich als lintbebouwing waarin winkel met daarboven soms wonen het uitgangspunt is. De locatie van de voormalige winkel met bovenwoning, aan de Woenselse Markt 3, kent een diep perceel en biedt daarbij de mogelijkheid om hoogwaardig wonen aan een binnenhof mogelijk te maken. De drukte van de winkelstraat aan de voorzijde wordt afgewisseld

met een rustig privaat woonhofje waar rondom wooneenheden zijn ontworpen. De wooneenheden zijn naar het hof toe gekeerd waarbij ontmoeting van de bewoners in het woonhof kan plaatsvinden. Hiermee ontstaat een dynamisch woonomgeving voor met name jong werkenden die een bijdrage leveren aan de dynamiek van Eindhoven en zorgen voor een positieve ontwikkeling aan de Woenselse Markt.

Voor de wooneenheden op het achter terrein is gekozen voor 2 en 3 bouwlagen. Hier is voor gekozen omdat de regio Eindhoven de komende jaren een grote woningbouwopgaven heeft. De woningbehoefte voor Eindhoven is voor de periode 2019 t/m 2023 berekend op 15.000 woningen. Dit blijkt uit het onderzoek 'Markmechanismen op de Eindhovense woningmarkt' van Companen. Deze kwantitatieve behoefte van 15.000 woningen voor de periode 2019 t/m 2023 is ook opgenomen in de Woondeal.

Ten aanzien van de straat

Het beeld vanaf de straat zal veranderen omdat er een nieuw hoofdgebouw geplaatst zal worden. Het gevelbeeld zal daarbij veranderen aangezien er in de nieuwe situatie vier bouwlagen worden gecreëerd, tegenover twee lagen in de huidige situatie. In afbeelding 2.5 is te zien hoe het zicht vanaf de straat eruit komt te zien. De voorgevelrooilijn blijft hetzelfde waardoor de stedenbouwkundige opzet hetzelfde blijft.



Afbeelding 2.4 Impressie voorgevel, Houben/ Van Mierlo, d.d. december 2019



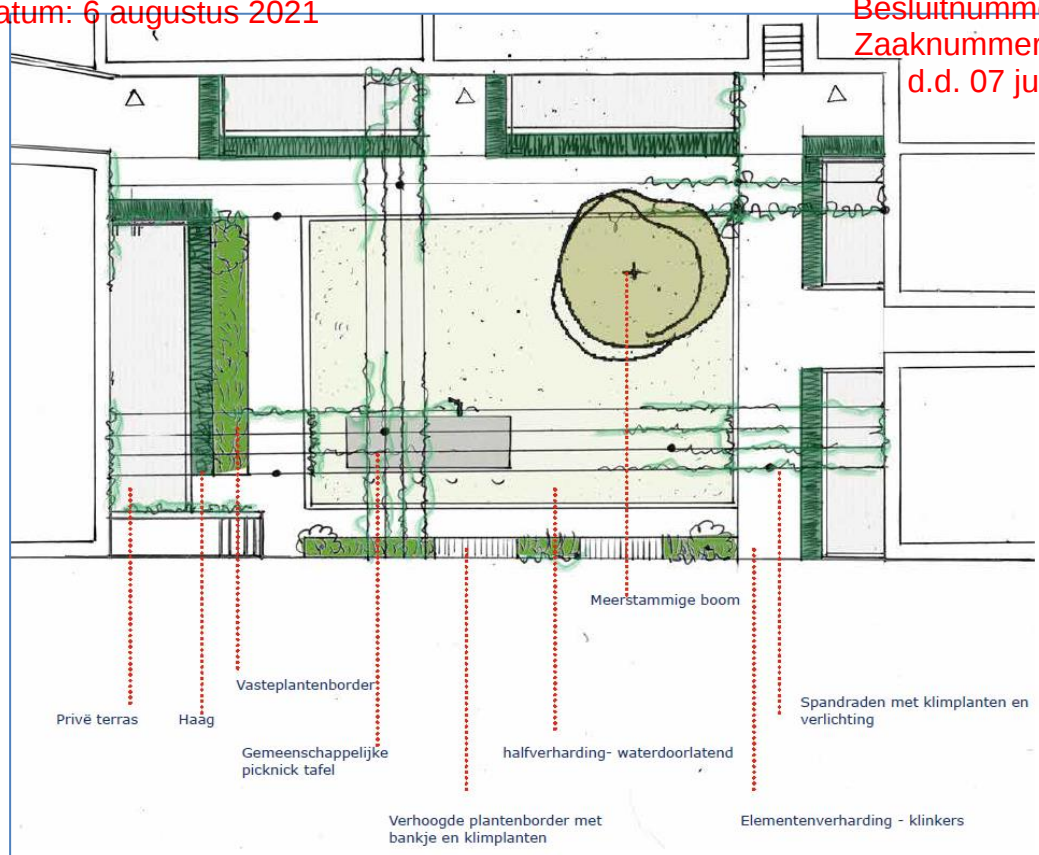
Afbeelding 2.5 Hof perspectief, Houben/ Van Mierlo, d.d. december 019



Afbeelding 2.6 Zijaanzicht appartementen en binnenplaats, Houben/ Van Mierlo, d.d. december 2019

Groen:

Door KruitKok landschapsarchitecten is een ontwerp gemaakt van de groen inrichting. Hieronder is daarvan het bovenaanzicht gegeven.



Afbeelding 2.7 Uitsnede groen inrichting KruitKok, d.d. 17-11-2020

In paragraaf 4.7 wordt het aspect 'groen' verder uitgelicht.

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

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

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.

Duurzaam economisch groeipotentieel.

Sterke en gezonde steden en regio's.

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het ontwerp NOVI heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt de NOVI eind 2020 vastgesteld.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit het ontwerp NOVI opgenomen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

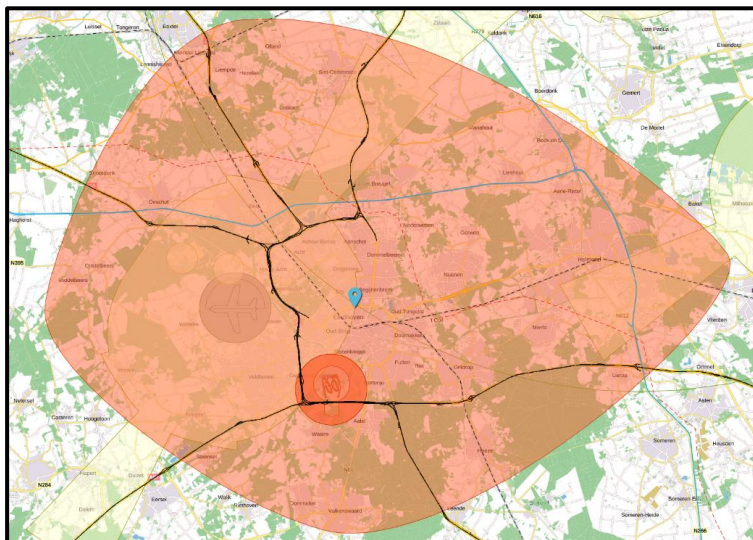
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke druk en het schrappen van regelgeving.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur'. Hieronder is dat inzichtelijk gemaakt. De oranje arcering op onderstaande afbeelding duidt een gebied aan van 'Stedelijke regio met een concentratie van topsectoren'.



Afbeelding 3.1: Uitsnede SVIR-kaart

Topsectoren

De planlocatie is gelegen in de Topsector Brainport Zuidoost-Nederland. Om de ruimtelijk-economische structuur in heel Nederland te versterken, ontwikkelt het Rijk in nauwe samenspraak met het bedrijfsleven, kennisinstellingen en decentrale overheden een beleidsagenda over de volle breedte van het overheidsbeleid voor negen topsectoren, waaronder High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health en Creatieve Industrie.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1540785

Zaaknummer V19/38067

d.d. 07 juni 2021

De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost-Nederland als belangrijk economisch gebied. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord-Brabant.

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog circa 40.000 woningen worden bijgebouwd en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen. Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen.

Conclusie ten aanzien van het plan

De ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten uit het SVIR. In de navolgende paragraaf wordt dat nader uitgewerkt.

3.1.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)*

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Ten aanzien van het plangebied

De ontwikkeling heeft geen specifieke betrekking op nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De projectlocatie is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant. De ontwikkeling is hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.4 *Wet natuurbescherming*

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet Natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Wetlands.

Ten aanzien van het plangebied

Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van 'Natura 2000'-gebied of Wetlands.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe Ladder trad in werking op 1 juli 2017 in werking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen.

Plangebied

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Gemengd – 1'. Het is gelegen op een binnenstedelijke locatie. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied geldt een strengere motiveringslast dan wanneer deze, zoals in onderhavige situatie, binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De ladder zal hiermee met succes kunnen worden doorlopen.

Onderhavig plan maakt de bouw van maximaal 21 woningen (appartementen) mogelijk. Voor de behoefte aan woningen, zowel naar kwantiteit als naar kwaliteit, baseren we ons op het onderzoek 'Markmechanismen op de Eindhovense woningmarkt' van Companen 2018. De woningbehoefte voor Eindhoven is voor de periode 2019 t/m 2023 berekend op 15.000 woningen. Deze kwantitatieve behoefte van 15.000 woningen voor de periode 2019 t/m 2023 is ook opgenomen in de Woondeal.

Ook uit de prognose van Brabant (geactualiseerd 2020) blijkt dat de groei van de Brabantse bevolking duidelijker hoger ligt dan in de prognose van 2017. Dit hangt vooral samen met hogere binnenlandse en (vooral) buitenlandse migratiesaldi. De woningvoorraad bereikt eveneens een grotere omvang in vergelijking met de vorige prognose. Desalniettemin wordt verwacht dat er in Brabant anno 2050 ca. 1.360.000 woningen nodig zijn om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Dat betekent een toename van een kleine 220.000 woningen ten opzichte van de ruim 1.140.000 die er aan het begin van 2020 in onze provincie staan. Al met al wacht Brabant de komende tijd nog een flinke woningbouwopgave.

Voor de gemeente Eindhoven wordt uitgegaan van bijna 30.000 inwoners meer in 2030 en 60.000 inwoners meer in 2040 dan dat momenteel het geval is (indicatie bevolkingsomvang 2020-2040). Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan de 21 woningen uit onderhavig project.

Woningen (kwalitatief)

Uit het bovengenoemd woningmarktonderzoek van Companen (2018), toegespitst op Eindhoven, blijkt een grote behoefte aan binnenstedelijk wonen waaronder het woonmilieu Binnen de Ring. Er is in het woonmilieu Binnen de Ring waartoe dit plan behoort, nog een extra behoefte aan middenduur (€732-€1.000 per maand) waarin dit plan gaat voorzien.

Conclusie

In de huidige situatie is 1 woning aanwezig in de hoofdbebouwing. Het plan ziet in totaal op de realisatie van 21 appartementen. Er is hier derhalve sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De 'ladder' is daarmee van toepassing. Het plan past zowel kwantitatief als kwalitatief gezien binnen de ontwikkelingen van de woningmarkt in de Metropoolregio Eindhoven. Er is voldoende plancapaciteit om te 21 woningen te realiseren. Daarnaast zijn het woningen die worden gebouwd voor een doelgroep met een grote naar woonruimte. Door een bestaande bebouwde plek te intensiveren is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit is het uitgangspunt van de laddertoets. De realisatie van deze woningen op deze plek is passend en wenselijk.

3.1.6 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Verordening ruimte. In de Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe zij die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie wordt de Brainportregio anno 2050 geschetst als economisch kerngebied. Het is een gebied waar de 'Brainporters' de leefomgeving in Oost-Brabant waarderen op de high-tech woon- en werksfeer die wordt afgewisseld met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de Kempen of De Peel. Er wordt tevens veel waarde gehecht aan grensoverschrijdende natuurparken zoals de Groote Heide.

In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Ten aanzien van het plan

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordening:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

Om klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn uitgewerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

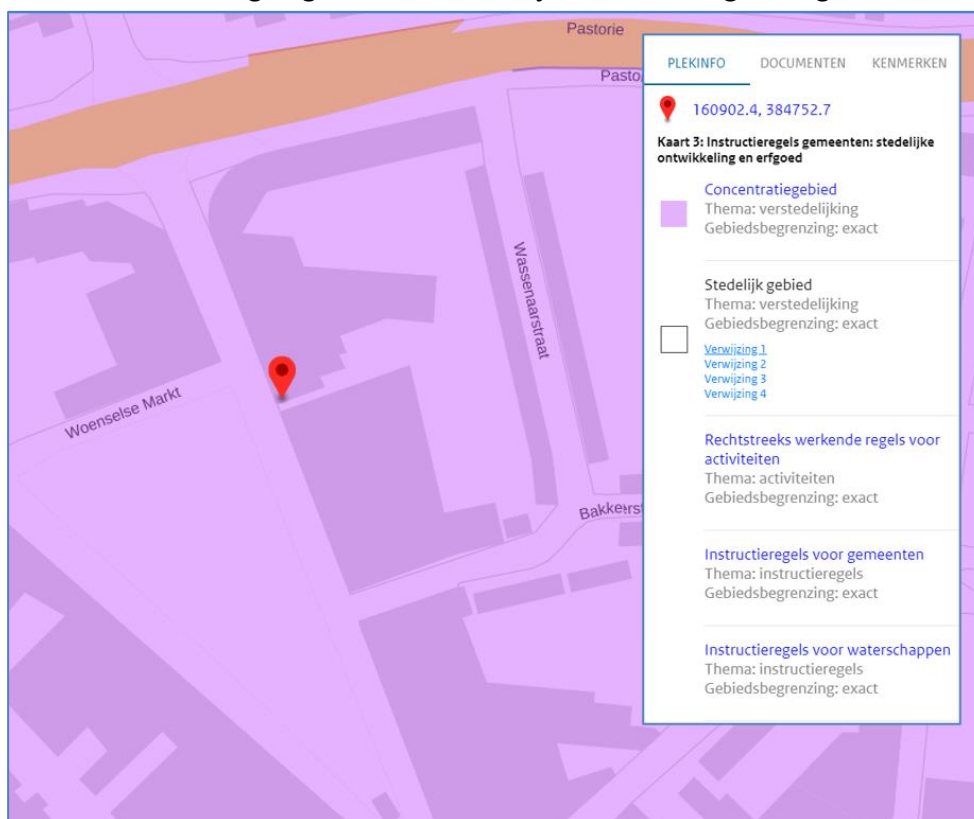
Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of er bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan alvorens met de activiteit van start te gaan.

Bestuursorganen van de overheid: dit zijn de zogenaamde instructieregels.

Ten aanzien van het plangebied

Navolgend is de ligging van het plangebied binnen de verordening aangegeven.

Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed



Afbeelding 3.2: Uitsnede themakaart 3 Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als 'Stedelijke ontwikkeling'.

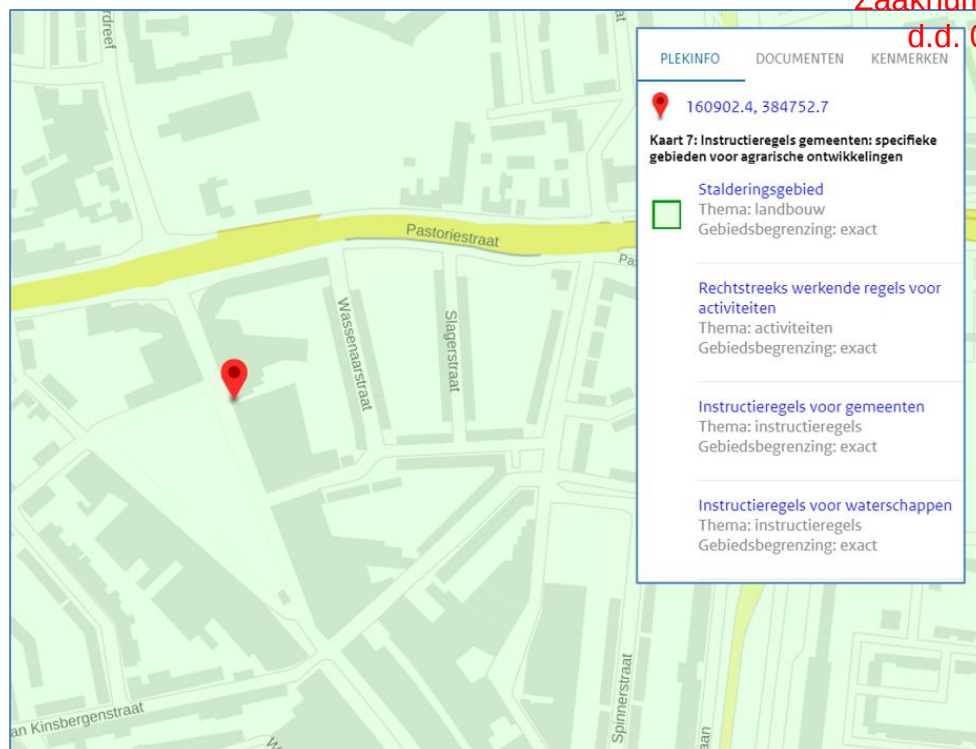
Hierbinnen dient onderbouwd te worden dat een ontwikkeling past binnen de regionale afspraken (afdeling 5.4. Regionaal samenwerken) en dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling).

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor opvang van water;
- d. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit.

Voor onderhavig plan is het van belang dat het plangebied is aangeduid als 'stedelijke ontwikkeling'. Het provinciale beleid is er al decennia op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Binnen het stedelijke gebied wordt het grootste deel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Eindhoven is één van de vijf steden die een voortrekkersrol zal vervullen bij de ruimtelijke en economische ontwikkelingen van Noord-Brabant. Onderhavige ruimtelijke ingreep is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de provincie en past daarom binnen de kaders van het provinciaal beleid. De ontwikkeling wordt op een logische manier op een binnenstedelijke locatie ingebed. Met dit plan worden 21 nieuwe woningen toegevoegd. In paragraaf 3.1.5 is de ladder van duurzame verstedelijking beschouwd. Het plan past binnen de regionale woningbouwopgaven. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim Omgevingsverordening. Tevens worden de appartementen gasloos gebouwd in het kader van duurzaamheid. Voor een verdere toelichting omtrent duurzaamheid wordt verwezen naar paragraaf 4.12. Er is geen sprake van strijdigheid met de regels uit de Interim omgevingsverordening.

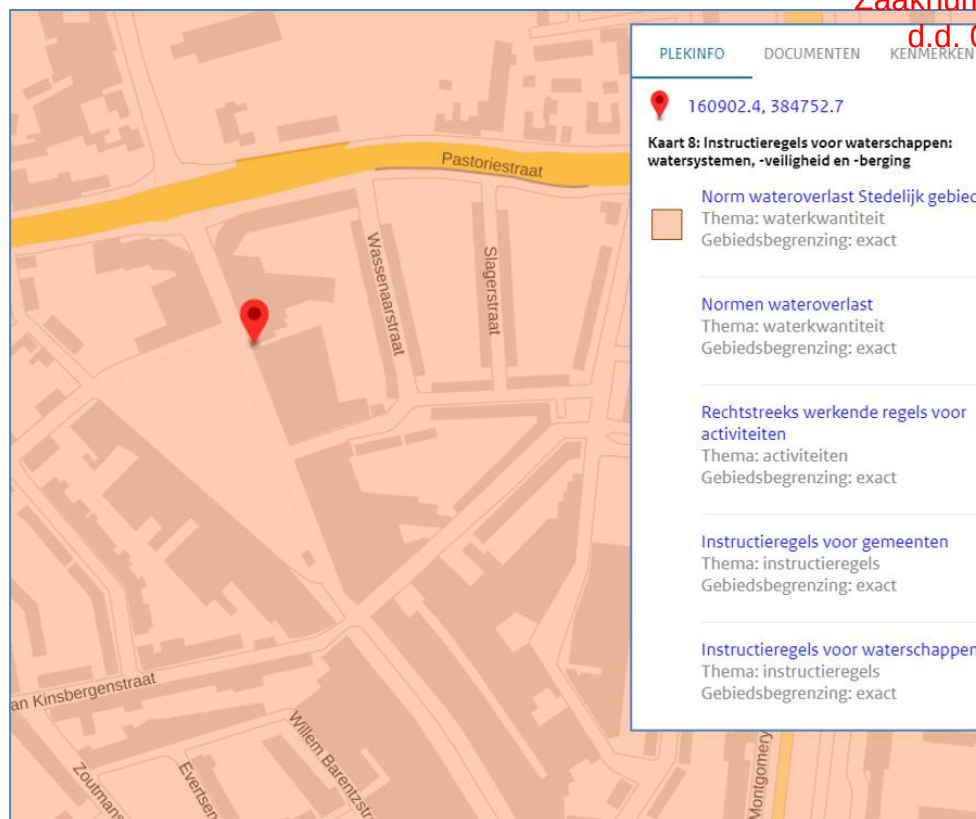


Afbeelding 3.3: Uitsnede themakaart 7: basiskaart specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte van een dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen, het zogenaamde stalderen.

De beoogde ontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.



Afbeelding 3.4: Uitsnede themakaart 8: instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

De planlocatie kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied'.

Artikel 4.2 Norm wateroverlast Stedelijk Gebied

In hoofdstuk 4 van de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld aan waterschappen als waterbeheerder. De maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in de verordening vastgelegde norm te laten voldoen, neemt de beheerder op in het beheerplan.

De regels die worden gesteld binnen hoofdstuk 4 hebben geen rechtstreeks effect op de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Conclusie

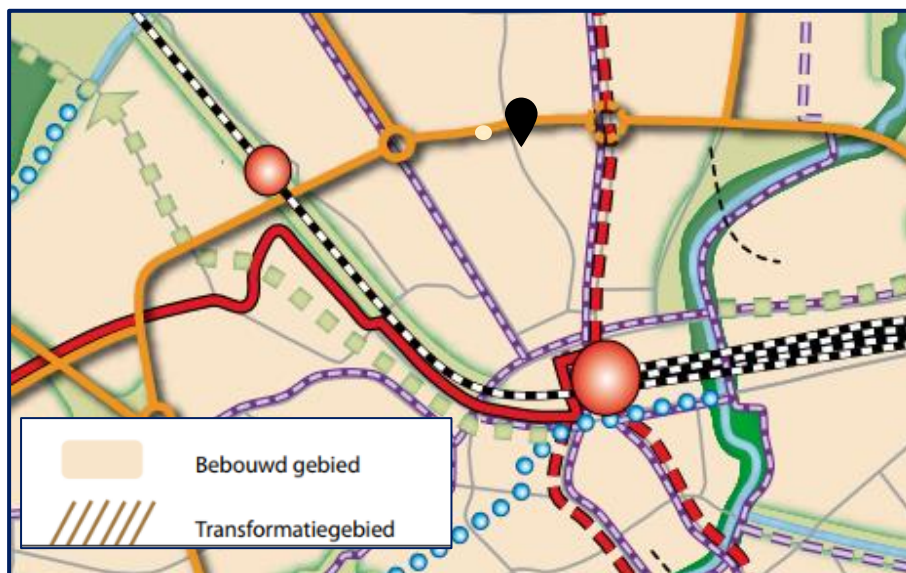
Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

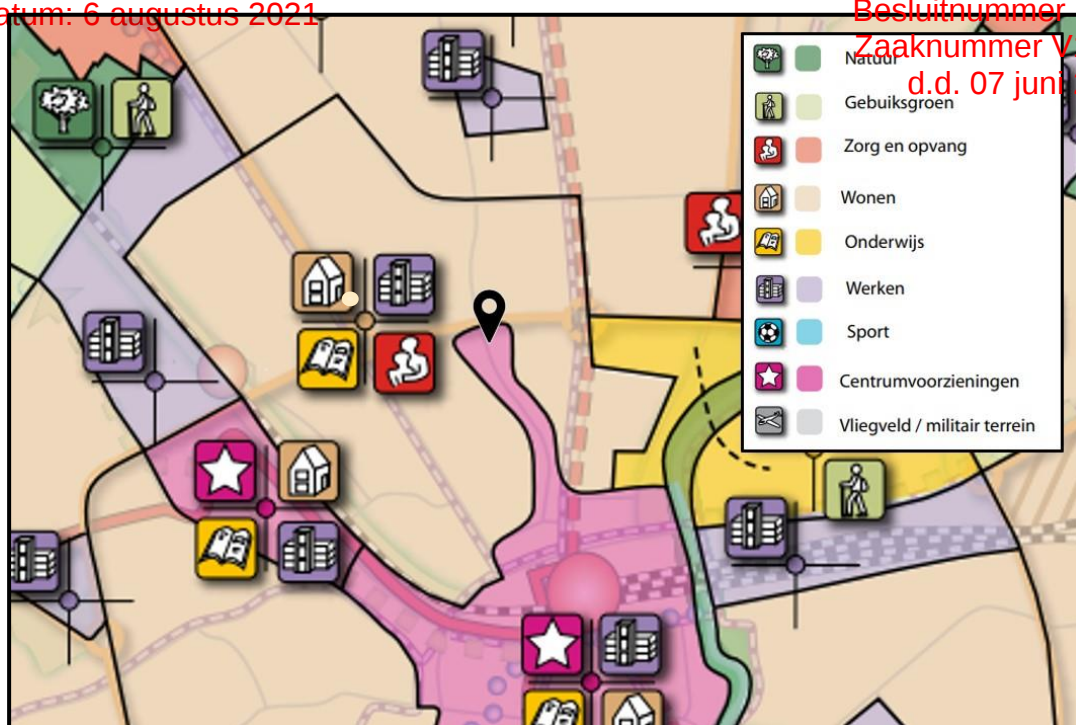
3.3.1 Interimstructuurvisie

In december 2009 heeft gemeente Eindhoven de Interimstructuurvisie 2009 vastgesteld. Daarin spreekt Eindhoven haar ambities uit om de stad door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. Daarbij wordt ook de nadruk gelegd 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 wenst de raad invulling te geven aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit.

Op afbeelding 3.3 is te zien dat de projectlocatie is gelegen buiten een transformatiegebied. De projectlocatie is aangegeven met een zwarte punaise. Op afbeelding 3.4 is te zien dat de locatie op de kaart 'Gebruik van de ruimte' is aangeduid als 'Centrumvoorzieningen'. Deze kaart verbeeldt de actuele en tevens het gewenste grondgebruik volgens vastgesteld beleid. Binnen de aanduiding 'Centrumvoorzieningen' is voornamelijk bestemd voor goed bereikbare concentraties van centrumstedelijke voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur, welzijn en zorg. Het centrum moet zich verder ontwikkelen tot een hoogstedelijk, bruisend en dynamisch hart en als een magneet werken voor onder andere bewoners.



Afbeelding 3.5: Ruimtelijke hoofdstructuur Interimstructuurvisie Eindhoven



Afbeelding 3.6: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven

Zoals te zien loopt het gebied met de aanduiding 'centrumvoorzieningen' over in een gebied met de aanduiding 'wonen'. Het gebied Oud-Woensel bestaat voornamelijk uit woongebieden. De Woenselse Markt, waar het plan aan is gelegen, is één van de plekken binnen Woensel waar centrumstedelijke voorzieningen zijn gecentreerd. Door aan de rand van de Woenselse Markt wonen en werken te combineren ontstaat een mooie overloop tussen deze twee gebieden.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de visie van de Interimstructuurvisie 2009.

3.3.2 Omgevingsvisie Eindhoven

In juni 2020 heeft de gemeente Eindhoven, voorlopend op de Omgevingswet, een Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie is een integraal verbindende visie voor de fysieke leefomgeving die focus aanbrengt bij het inrichten van de stad. De Omgevingsvisie is gebaseerd op bestaand beleid.

Eindhoven is 'het kloppende hart' van de Brainportregio en wereldspeler op het gebied van de kennisintensieve maakindustrie. De Brainportregio is economisch gezien van groot nationaal belang. Hoe Eindhoven omgaat met het groeiende aantal inwoners als gevolg van de aantrekkingskracht van Brainport en de vraag naar meer ruimte voor wonen, werken, mobiliteit en voorzieningen, wordt in deze omgevingsvisie uiteengezet.

De Omgevingsvisie biedt:

- Meer samenhang in ruimtelijk beleid;
- Een overzicht van de stedelijke opgaven van Eindhoven;
- Een impuls aan gebiedsgericht maatwerk;
- Een basis om beter in te spelen op actuele maatschappelijke opgaven door de gemeente en haar partners;
- Een bevestiging van de benodigde samenwerking met regio en Rijk.

Het kloppend hart van Brainport vervult een cruciale rol bij de versterking van Brainport Eindhoven als economische wereldspeler. Om internationaal concurrerend te blijven, streeft Eindhoven samen met de regio naar een excellent woon- en werkklimaat. Eindhoven zet daarom randvoorwaardelijk in op gezonde en duurzame verstedelijking met behoud van stedelijke en dorps kwaliteiten en met bijzondere aandacht voor sociale cohesie en inclusie. Eindhoven is in staat om zich snel aan te passen aan de steeds veranderende vraag naar geschikte en betaalbare ruimte om te wonen, werken, verblijven en recreëren.

Deze ambitie vertaalt zich naar vier deelambities. Eindhoven als: economische wereldspeler; gezonde en toekomstbestendige stad; een sociale, inclusieve en gastvrije stad en een authentieke stad met sterkte gebieden.

Als deze ambities naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen worden gelegd, worden er een aantal stedelijke opgaven voor stad zichtbaar. Deze zes opgaven zijn:

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

Werken aan een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum

Een van de stedelijke opgaven is een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum. In de omgevingsvisie komt naar voren dat Eindhoven de centrumstad van regio is. Met de Rijksoverheid, provincie en Stedelijk gebied Eindhoven is afgesproken dat Eindhoven zich qua woningbouwproductie focust op een hoogstedelijk woonmilieu in het centrum. Tevens is er de ambitie om de stad steeds groener te maken door middel van de aanleg van daktuinen, groene gevels, en binnenterreinen. Het centrum van Eindhoven biedt ruimte aan bijzondere, onderscheidende hoogbouw en andere vormen van verdichting.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan draagt zowel bij aan woningbouwproductie en vergroening. Het plan draagt bij aan een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum (schil).

Onderhavig plan past binnen het beleid van de Omgevingsvisie.

3.3.3 Woonvisie Eindhoven 2015

In de Woonvisie Eindhoven 2015 wordt aangegeven hoe wonen bijdraagt aan de ambities van de stad, en voor welke uitdagingen men staat op dit gebied. Het belang wordt beschreven van een aantrekkelijk woonklimaat en welke beoogde sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn in Eindhoven.

Eindhoven groeit als stad en er is daardoor continu een stijging in de vraag naar woningen. De nadruk ligt daarbij op het aantrekken van mensen om binnen de Rondweg te komen wonen en verblijven. In andere grote steden in Nederland is momenteel de dichtheid van het aantal bewoners per vierkante kilometer groter dan in Eindhoven, op dit gebied is dus nog ruimte te winnen. Uiteraard gebeurt dit met respect voor de omgeving en door middel van maatwerk.

Een verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een van de ambities. In 2035 wil Eindhoven een energie neutrale stad zijn, wat inhoudt dat er evenveel energie wordt opgewekt als er verbruikt wordt.

Daarbij hanteert de gemeente 'The Natural Step'-aanpak als richtlijn. Daarnaast verdienen natuurlijke bouwmaterialen, die niet schadelijk zijn voor de omgeving, of die uit hernieuwbare bronnen afkomstig zijn de voorkeur.

Er moet worden gewerkt aan een divers aanbod betaalbare woningen voor de sterk groeiende groep eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens, aangezien dit een stijgende groep is binnen de woningmarkt en deze tot 2030 nog met 17% zal toenemen. Ook moet het daarvoor mogelijk worden om woningen op te delen in meerdere zelfstandige bewoning door meerder huishoudens.

Ten aanzien van het plan

De ontwikkeling van dit project past binnen de Woonvisie Eindhoven 2015 omdat het plan voorziet in een binnenstedelijke inbreiding. De ontwikkeling valt in een gebied waarin de gemeente graag een uitbreiding van het aantal woningen wenst te realiseren, namelijk door meer bewoners per vierkante kilometer te realiseren in de stad.

3.3.4 Groenbeleidsplan 2017

In januari 2017 is een actualisatie van het Groenbeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit Groenbeleidsplan 2017 is gemaakt met de veranderende rol van de overheid in het achterhoofd. Het voorziet in vier sporen "het verhaal van de stad", wat de waarde van groen is, welke ambitie de gemeente daarmee heeft en het daadwerkelijke groenbeleid. De doelen van het Groenbeleidsplan 2017 zijn:

- 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.

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



Afbeelding: 3.7: Uitsnede Groenbeleidsplan 2017

Onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen de strategie 'Stad, rood beeldbepalend'. In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud van de bestaande structuur, kwaliteit, identiteit en functionaliteit. Uiteindelijk moet het groen in deze meer stenige gebieden ontspoeld zijn door grotere groenstructuren die deel uitmaken van de groene dooradering die op de groene wippen aansluit, en ontwikkelen van deze groene elementen of functies.

Binnen de aangeduide groenarme buurten - zoals het plangebied - wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal. In de Beleidsregel groencompensatie is vastgesteld dat onderhavig plangebied in een groenarm gebied ligt. In het Groenbeleidsplan 2017 is vermeld dat hier bij herstructurering wordt gestreefd naar uitbreiding van groen. En dat bij ontwikkelen van woningen wordt gestreefd naar 4-8 m² toegevoegd groen per toe te voegen woning.

Onderhavig project voldoet hieraan met een toevoeging van ca. 357 m² groen met 21 woningen komt dat neer op ca. 17 m² toegevoegd groen per woning.

3.3.5 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Gemeentelijk beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Gemeentelijk beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet door middel van geluidsnormen. Door M&A Omgeving B.V. is onderzoek verricht naar het geluid. Het volledige onderzoek is te vinden in de bijlage 1. Hieronder zijn de bevindingen uit deze rapportage weergegeven.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder). Dit bestemmingsplan maakt geluidgevoelige objecten (artikel 1.2 lid 1 sub c Besluit geluidhinder) mogelijk. Voor geluidgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Ten aanzien van het plan

De appartementen aan de Woenselse Markt 3 zijn geprojecteerd in het invloedsgebied van de Kronehoefstraat en Pastoriestraat die beide deel uitmaken van de Rondweg. Ook is het project geprojecteerd in het invloedsgebied van de Woenselse Markt, Trompstraat, van Kinsbergenstraat en Kloosterdreef. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de rondweg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. De hoogste geluidsbelasting op de gevels is 53 dB.

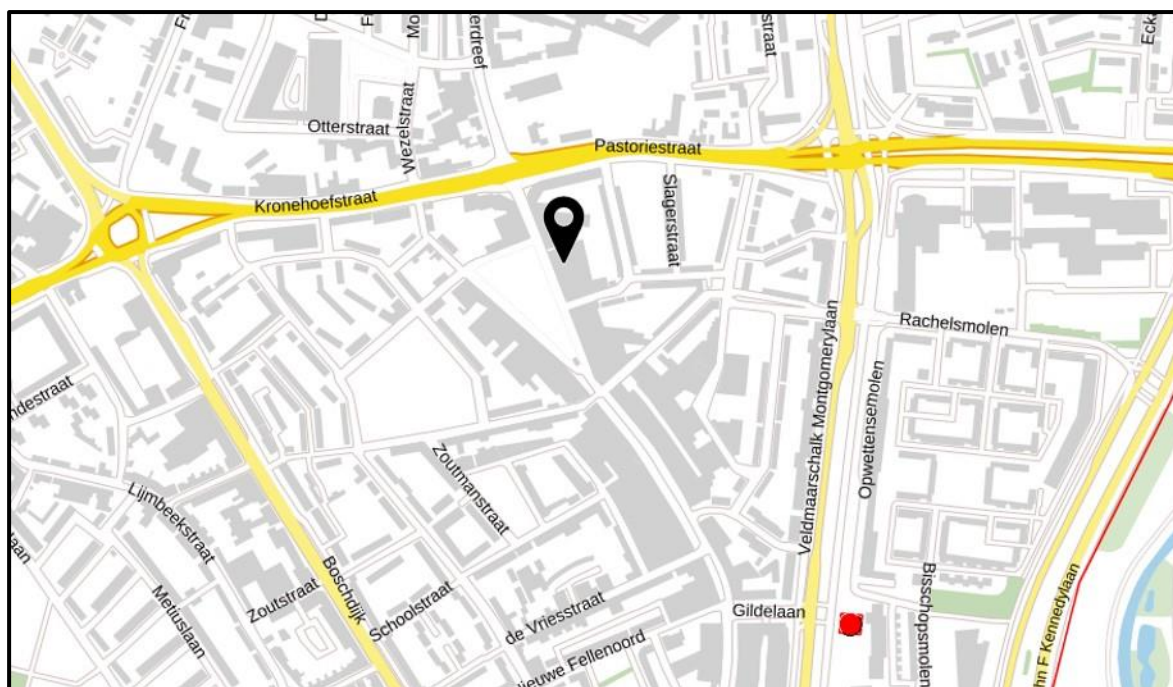
Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen niet als doelmatig of niet haalbaar is in deze situatie, moet een hogere waarde procedure worden aangevraagd. Bij indeling van de appartementen dienen de geluidgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de minst geluidsbelaste zijde worden gesitueerd.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen met een invloedssfeer die reikt binnen het plangebied. Er is op dit punt geen belemmering.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Spoor

Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). De projectlocatie is gelegen op een afstand van 880 meter vanaf het spoor. Er is geen belemmering ten aanzien van dit onderwerp.

Wegen

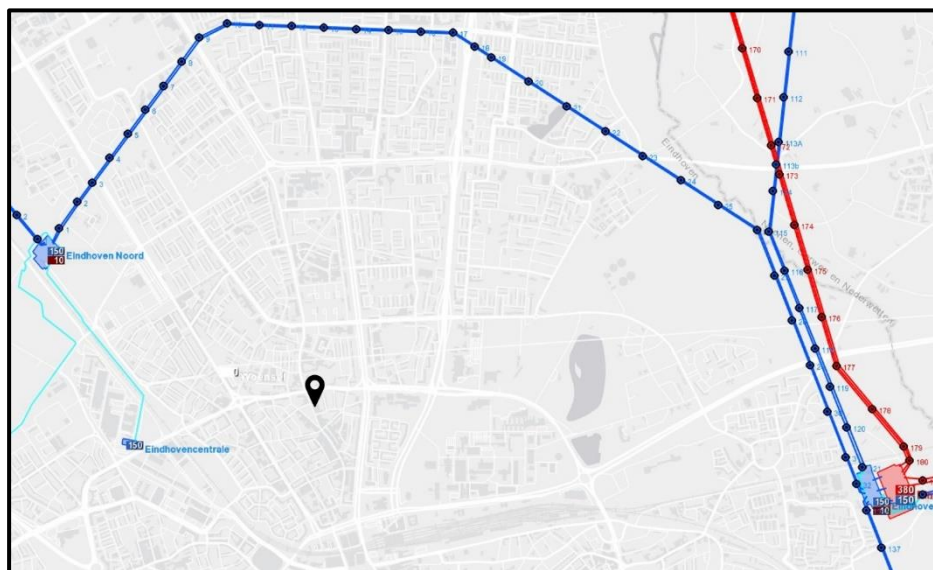
Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de A67, A2 en A50. Gezien de afstand (>3km) tot deze risicobron, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Gezien de grote afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn. Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-route-plichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Netkaart

Zaaknummer V19/38067

Besluitnummer 1540785

Datum: 6 augustus 2021

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1540785

Zaaknummer V19/38067

d.d. 07 juni 2021

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. Het plangebied is gelegen op een kilometers afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

In 2011 heeft de ontwerp-Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 en plan-MER van het rijk ter inzage gelegen. In de Structuurvisie van de Rijksoverheid wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken van circa 70 meter) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen in Nederland voor de komende 25 á 30 jaar. Uitgangspunt is dat buisleidingstroken zo veel mogelijk worden gebundeld met bestaande leidingtracés.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een ruimtelijke reservering voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën). Op dit punt zijn geen belemmeringen aanwezig.

Uit de risicokaart blijkt verder dat er geen ondergrondse gasleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling.

4.3.1 Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'.

4.4 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden.

Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijv. de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

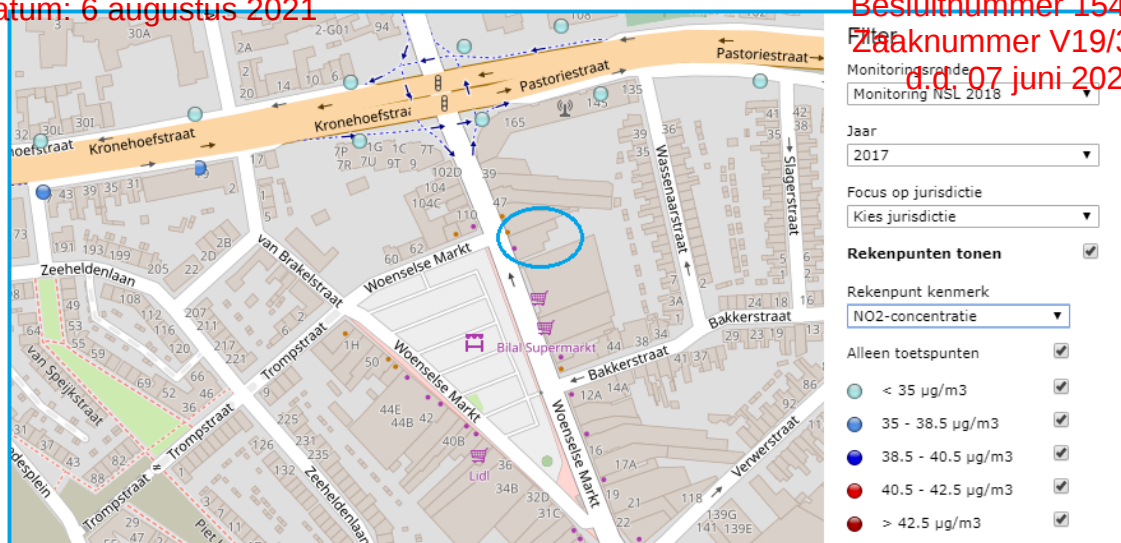
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie (µg/m ³)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

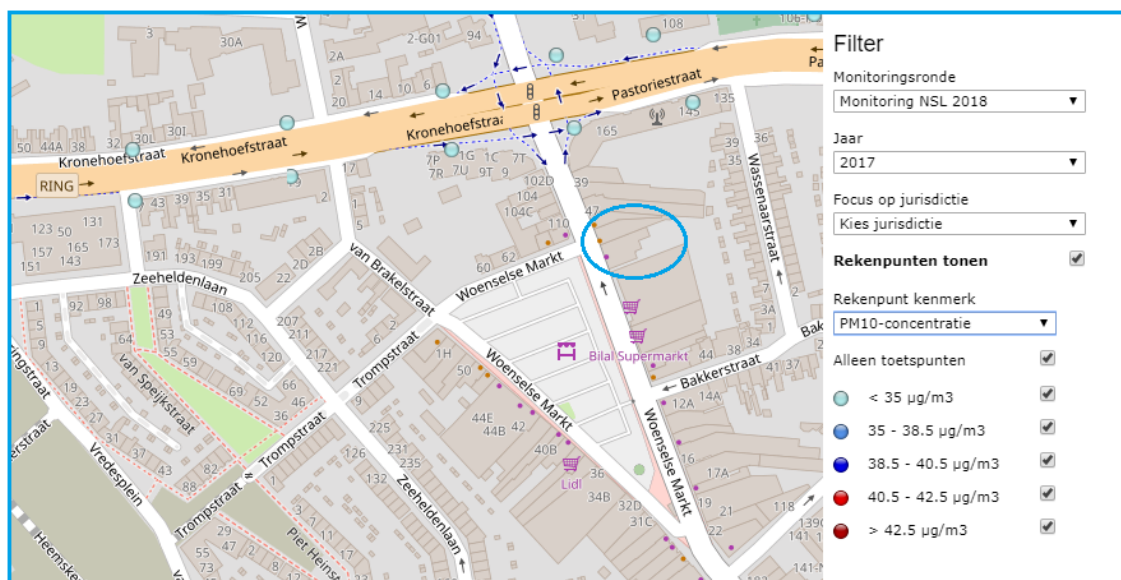
Doorwerking in het plan

Door de realisatie van 21 woningen is er in beperkte mate sprake van extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast vallen woningen niet onder een van de geluidgevoelige bestemmingen zoals benoemd in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieronder zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor PM-10 (fijnstof) en NO₂ (stikstof).



Afbeelding 4.3: Kaart NSL-monitoring, NO2-concentratie, 2020



Afbeelding 4.4: Kaart NSL-monitoring, PM102-concentratie, 2020

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. De projectlocatie is globaal blauw omcirkeld. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2017, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving is

4.4.1 Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 µg/m³. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

4.5.1 Onderzoek bodemgesteldheid

Door Archimil architecten & milieuadviseurs is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, het volledige onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 2. In het onderzoek is de bodem van de projectlocatie onderzocht volgens NEN 5740.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de meest verdachte bodemlaag met het grondwater ter plaatse van de ondergrondse tank niet is verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten. Derhalve dient de hypothese verdachte locatie voor de afgevlude tank te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) nabij de oostelijke perceelsgrens is lichtelijk verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink, PCB en PAK. De onderliggend bodemlaag (0,5 – 1,2 m-mv) is licht verontreinigd met zink, minerale olie en PAK. gelet op de lichte verontreiniging met lood en zink in de bovengrond wordt geadviseerd om de grondmonsters waaruit het mengmonster is samengesteld te laten onderzoeken op het gehalte aan zware metalen.

Uit aanvullend onderzoek, dat tevens is uitgevoerd door Archimil architecten & milieuadviseurs, is gebleken dat in de bodemlaag tot 1,0 m-mv een zwakke tot matige bijmenging met puin is aangetroffen. De zwak puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met koper, lood en zink. De matige puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met lood. In geen van de monsters is een gehalte aangetroffen boven de interventiewaarde. Bekend is dat op het oostelijk aangrenzend terrein nog wel sprake is van een sterke verontreiniging. Derhalve kunnen de aangetroffen verhogingen hieraan worden gerelateerd en is er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen sprake van sterk verontreinigde grond. Het aanvullend onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3.

De grond uit de bovenlaag (0-0,4-1,2 m-mv) van het resterend terrein is licht verontreinigd met lood, zink en/of PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. Ook zijn er plaatselijke bijmengingen met baksteen aangetroffen, welke als asbest-verdacht worden beschouwd. Daarom is er tevens een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd door Archimil architecten & milieuadviseurs. Uit dat onderzoek is gebleken dat de interventiewaarde voor asbest niet wordt overschreden. Het verkennend onderzoek naar asbest is toegevoegd als bijlage 4.

Onderzoek bodemgesteldheid na sloop

Na sloop van de bebouwing is een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd door M&A Omgeving. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 8. Tevens is de ondergrondse tank inmiddels verwijderd.

Het vooronderzoek dat is uitgevoerd na de sloop is volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek is de hypothese 'onverdachte locatie' gesteld. Met deze onderzoeksstrategie zijn 7 boringen tot 0,5 m-mv geplaatst. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. hiervan zijn monsters van de boven- en ondergronds genomen. Zintuiglijk werden in de grondmonsters geen afwijkingen in samenstelling, geur en/of kleur geconstateerd. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Op de locatie is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit vervolgens grondwatermonsters zijn genomen. de grondwaterspiegel werd op 3,79 m-mv aangetroffen.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat:

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor lood, zink en PAK's worden overschreden;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

De verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. De verhoging met PAK's kan te maken hebben met een enkel puindeeltje in de grondmonsters. Zintuiglijk zijn echter geen afwijkingen geconstateerd. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklasse wonen worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Eindhoven.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn uit het oogpunt van chemische bodemgesteldheid tegen de voorgenomen nieuwbouw op het perceel.

4.5.2 Niet gesprongen explosieven

Volgens de 'Conventionele Explosieven – bodembelasting Eindhoven (2019)' is de locatie gelegen binnen een verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven. Graafwerkzaamheden (dieper dan 0,5 m-mv) dienen daarom onder begeleiding van een deskundig bedrijf (WSCS-OCE) uitgevoerd te worden. Alternatief is om vooraf een projectgebonden risicoanalyse (PRA) uit te laten voeren. In onderstaande afbeelding is de projectlocatie te zien op de bovengenoemde kaart van verdacht gebied.



Afbeelding 4.5: Uitsnede CE bodembelastingkaart Eindhoven (2019)

Te zien is dat de verdenking binnen het projectgebied betrekking heeft op afwerpmunitie en submunitie. Deze kan gevonden worden vanaf een diepte van 0,5 meter onder maaiveld. Aangezien er voor de voorgenomen plannen op verschillende locaties funderingen op staal moeten worden aangebracht wordt deze diepte bereikt. Een normale fundering op staal heeft namelijk minimaal een diepte van 0,8 meter onder maaiveld in verband met het bereiken van een vorstvrije diepte. Daarnaast zullen ondergrondse voorzieningen dienen te worden getroffen zoals de aanleg van leidingen en kabels.

Ten aanzien van het plan

Aangezien er op diverse plaatsen funderingen komen op staal worden de graafwerkzaamheden (dieper dan 0,5 m-mv) onder begeleiding van een deskundig bedrijf (WSCS-OCE) uitgevoerd.

4.5.3 Conclusie

De bodemgesteldheid van de grond is geen belemmering voor de realisatie van woningen op de projectlocatie. Graafwerkzaamheden (dieper dan 0,5 m-mv) worden onder begeleiding van een deskundig bedrijf (WSCS-OCE) uitgevoerd.

4.6 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

4.6.1 *Beleid*

4.6.1.1 *Nationaal Waterplan 2016 - 2021*

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan (NWP) 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

4.6.1.2 *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021*

Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

4.6.1.3 *Beleid waterschap de Dommel*

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel.

Watertoetsuitgangspunten voor integraal waterbeheer

Waterschap De Dommel vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie- bufferingafvoer;

- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
 - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Keur

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. In onderstaande Keurkaart is de ligging van beschermde zones weergegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede keurkaart waterschap De Dommel

In de keur staat voorts dat, indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak, compenserende maatregelen dienen te worden genomen. Een uitzondering op deze regel geldt indien de

toename van het maximaal oppervlakte maximaal 2.000 m² bedraagt. Het totale perceel beslaat 815m².

Dat betekent dat vanuit de keur geen bijzondere maatregelen dienen te worden genomen. Echter, omdat er direct geloosd wordt op het gemeentelijk riool, is het Gemeentelijk Rioleringsplan van toepassing.

4.6.1.4 Gemeentelijk rioleringsplan

In het Gemeentelijk rioleringsplan 2019 t/m 2022 wordt aangegeven hoe de komende jaren invulling wordt gegeven aan de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater en aan de wijze waarop ingespeeld wordt op het veranderende klimaat.

Het openbare rioolstelsel in Eindhoven is voor het grootste gedeelte een gemengd stelsel, waarbij hemelwater en afvalwater gezamenlijk in één rioolbuis worden ingezameld en afgevoerd. In de jaren zeventig tot einde vorige eeuw zijn er ook gescheiden en verbeterd gescheiden rioolstelsels aangelegd. Daarbij wordt hemelwater, gescheiden van afvalwater, ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt hemelwater deels naar het oppervlaktewater afgevoerd en deels naar de rioolwaterzuivering.

In de jaren negentig is een begin gemaakt met het afkoppelen van schoon hemelwater van het gemengde rioolstelsel. Het hemelwater wordt geloosd in het oppervlaktewater of geïnfiltreerd in de bodem. Vanwege de bodemopbouw in Eindhoven geniet waterberging of vertraagde afvoer de voorkeur ten opzichte van lozing in het oppervlaktewater.

Het hoofddoel van het Gemeentelijk Rioleringsplan is het beschermen van de volksgezondheid en het milieu en het leveren van een bijdrage aan het in stand houden en verbeteren van een goede leefomgeving. Dit wordt behaald wanneer het riool goed functioneert, het grondwatersysteem beheersbaar is en blijft, er een goede oppervlaktewaterstructuur is, er aanpasbaarheid is aan het veranderende klimaat, dit alles door middel van een goede samenwerking met interne en externe afstemming.

Ambitie

De ambitie is om het afvalwater van alle panden af te voeren via het riool. Er mogen geen ongezuiverde huishoudelijke lozingen meer plaatsvinden naar de bodem of oppervlaktewater. Bij nieuwbouw wordt hemelwater apart opgevangen en afgevoerd. Een belangrijk uitgangspunt bij hemelwaterzorgplicht is dat de verantwoordelijkheid voor verwerking van het hemelwater begint op het perceel waar het hemelwater valt.

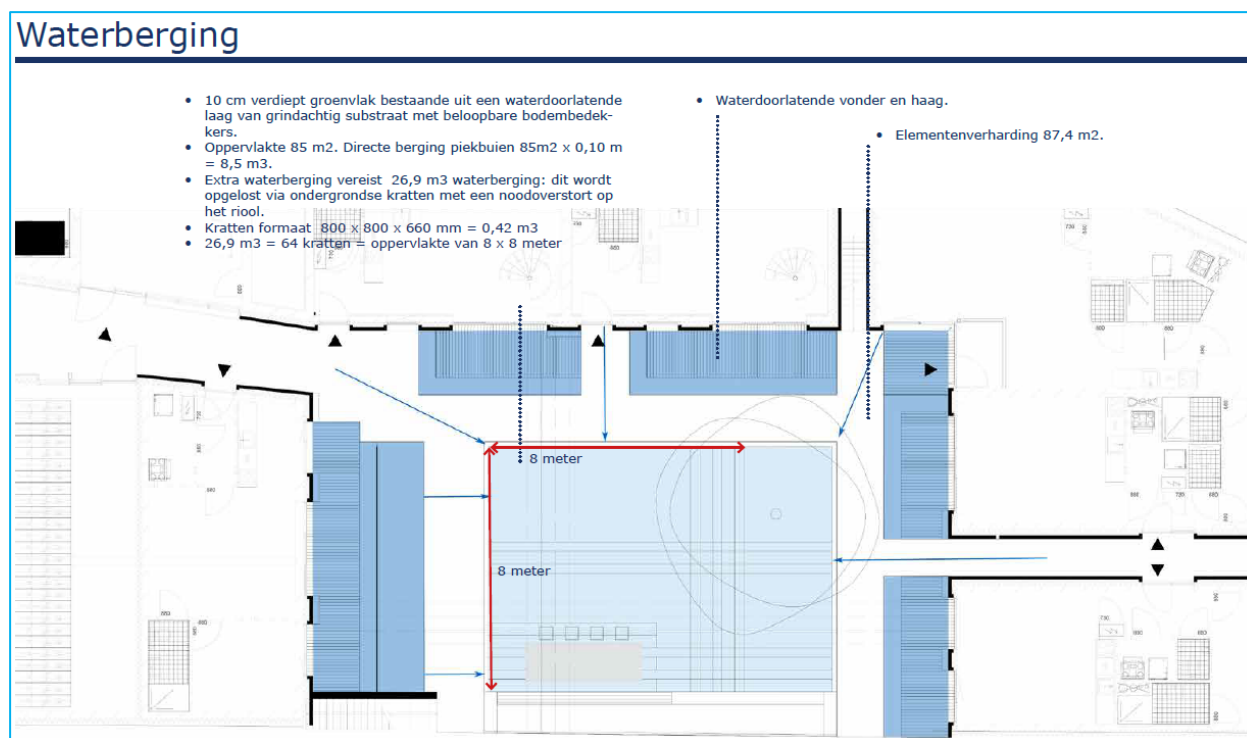
4.6.2 Waterbergingsopgave

Bij het berekenen van de waterbergingsopgave wordt niet gekeken naar de toename verharding maar naar het totale oppervlakte. Hierbij wordt het beleid uit het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 als lijdend genomen. De waterbergingsnorm kan gereduceerd worden naargelang de hoeveelheid groen in het plangebied. Voor de exacte waterbergingsopgave is door de gemeente Eindhoven een rekentool ontwikkeld. De uitkomst van deze rekentool is te vinden in bijlage 5.

Het plangebied bedraagt een oppervlakte van 817,3 m². Er wordt gebruikt gemaakt van een traditioneel dak á 423,47 m² met een groen dak van 44,53 m². Verder zal er voor 182 m² aan nieuw particulier groen worden toegevoegd en zal er 167 m² aan open of gesloten bestrating zijn binnen het plangebied. Deze invulling van het plangebied resulteert in een (nog) te realiseren waterbergingsopgave van 24,6 m³. De waterbergingsopgave wordt opgevangen door één nieuwe boom, een groene gevel á 115,2 m² en het gebruik van infiltratiekratten á 26,9 m³. De infiltratiekratten zullen worden voorzien onder de groenvoorziening op de begane grond.

Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)

Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat wordt hemelwater lokaal opgevangen en opgenomen. Het aandeel verharding neemt bij het te realiseren plan toe ten opzichte van de huidige situatie. Daarom wordt ervoor gezorgd dat het overschot aan hemelwater bij een piek wordt opgevangen. Het wordt lokaal opgevangen en vastgehouden zodat het ter plekke in de grond kan trekken en niet in het riool verdwijnt.



Afbeelding 4.7: Uitwerking waterbergingsopgave.

Door KruitKok is de waterberging uitgewerkt (Bijlage 'Voorlopig ontwerp Hof Woenselse Markt 3 Eindhoven, KruitKok landschapsarchitecten, d.d. 17-11-2020). Aangetoond is dat kan worden voorzien in een voldoende voorziening voor waterberging.

Zaaknummer V19/38067

Besluitnummer 1540785

Datum: 6 augustus 2021

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1540785

Zaaknummer V19/38067

d.d. 07 juni 2021

- 10 cm verdiept groenvlak bestaande uit een waterdoorlatende laag van grindachtig substraat met beloopbare bodembedekkers.
- Oppervlakte 85 m². Directe berging piekbuien 85m² x 0,10 m = 8,5 m³.
- Extra waterberging vereist 26,9 m³ waterberging: dit wordt opgelost via ondergrondse kratten met een noodoverstort op het riool.
- Kratten formaat 800 x 800 x 660 mm = 0,42 m³
- 26,9 m³ = 64 kratten = oppervlakte van 8 x 8 meter

Afbeelding 4.8: Uitwerking waterbergingsopgave.

Geohydrologie

Om inzicht te krijgen in de doorlatendheid van de bodem, is ter plaatse van B-02 een doorlatendheidsmeting uitgevoerd door InPijn Blokpoel (Bijlage 'Nieuwbouw woningcomplex aan de Woenselse Markt 3 te Eindhoven, d.d. 18-12-2019). De proef is in de onverzadigde zone (boven het grondwaterniveau) uitgevoerd. De metingen zijn uitgevoerd in het traject van 1,0 tot 2,0 m – mv.

Volgens de richtlijn 'Hemelwater binnen de perceelgrens', ISSO publicatie 70-1 is infiltratie van hemelwater haalbaar indien:

- de doorlatendheid groter is dan 0,4 m/dag;
- de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper is dan 0,7 m – mv;
- het in te leiden neerslagwater niet is verontreinigd.

In principe voldoet de locatie aan de eisen voor wat betreft de bodemopbouw en grondwaterstanden. Echter, door de aanwezigheid van leemlagen op verschillende dieptes is de bodem op de locatie niet direct geschikt voor de infiltratie van hemelwater. De leemlagen zijn slecht waterdoorlatend, vaak hebben deze een waterdoorlatendheid van 0,1 m/dag of lager. Door de aanwezigheid van leemlagen kan het regenwater stagneren op verschillende dieptes en kan het dus niet goed infiltreren in de bodem.

De infiltratiegeschiktheid kan mogelijk verhoogd worden, door de leemlagen lokaal te doorbreken en te vervangen door goed waterdoorlatend zand. Infiltratiekratten kunnen dan in dat zand aangelegd worden. Daarnaast dient de infiltratievoorziening te worden uitgerust met een overstort naar de (HWA/RWA) riolering, om onder extreme omstandigheden een surplus af te kunnen voeren om de werking van het systeem te garanderen. De infiltratie-/berging dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand oftewel boven een niveau van 16,3 m + NAP.

Er zullen géén uitlogende bouwmaterialen toegepast worden zoals zink en lood e.d. (aan de buitenzijde/de delen die in aanraking komen met hemelwater) ter voorkoming vervuiling (oppervlakte)water met zware metalen. De rioolaansluiting vanuit het plangebied wordt gescheiden aangeleverd tot aan de erfgrans (afkoppelen) en het leidingtracé op het erf wordt op tekening aangegeven bij de bouwaanvraag. Het opvangen en afstromend hemelwater wordt eerst geborgen in de daarvoor bedoelde waterberging en vanuit die voorziening wordt de hemelwaterleiding aangebracht tot aan de erfgrans (incl. vertragende voorziening). De bij een bergingsvoorziening opvangen hemelwater wordt vertraagd afgevoerd naar het riool. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een complete leidingtekening (incl. waterbergende voorziening met inhoud) van het "gehele perceel" geleverd. Alle riolering zullen voldoen aan de NEN3215.

Conclusie

Uit het vastgestelde beleid blijkt dat er 75mm waterberging per m2 verharding nodig is. Uit de rekentool van de gemeente Eindhoven is gebleken dat onderhavige ontwikkeling een waterbergingsopgave van 24,6 m³ heeft. De waterbergingsopgave wordt opvangen door één nieuwe boom, een groene gevel á 115,2 m² en het gebruik van infiltratiekratten á 26,9 m³. Om inzicht te krijgen in de doorlatendheid van de bodem, is ter plaatse van B-02 een doorlatendheidsmeting uitgevoerd door InPijn Blokpoel. De infiltratie-/berging dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand oftewel boven een niveau van 16,3 m + NAP.

4.7 Groen

Gemeente Eindhoven hecht waarde aan een groen centrum. Dit is, onder meer vertaald, in het groenbeleidsplan 2017. Door KruitKok landschapsarchitecten is een daartoe een ontwerp opgesteld voor de groene inrichting (Bijlage 'Voorlopig ontwerp Hof Woenselse Markt 3 Eindhoven, KruitKok landschapsarchitecten, d.d. 11-12-2019).

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V19/38067

Besluitnummer 1540785

Datum: 6 augustus 2021

Onderhavig project anticipeert op een groener centrum waarin straten, hoven en pleinen een netwerk van groene 'stepping stones' vormen.

Ontwerp-vergunning verleend

Blad 44 van 68

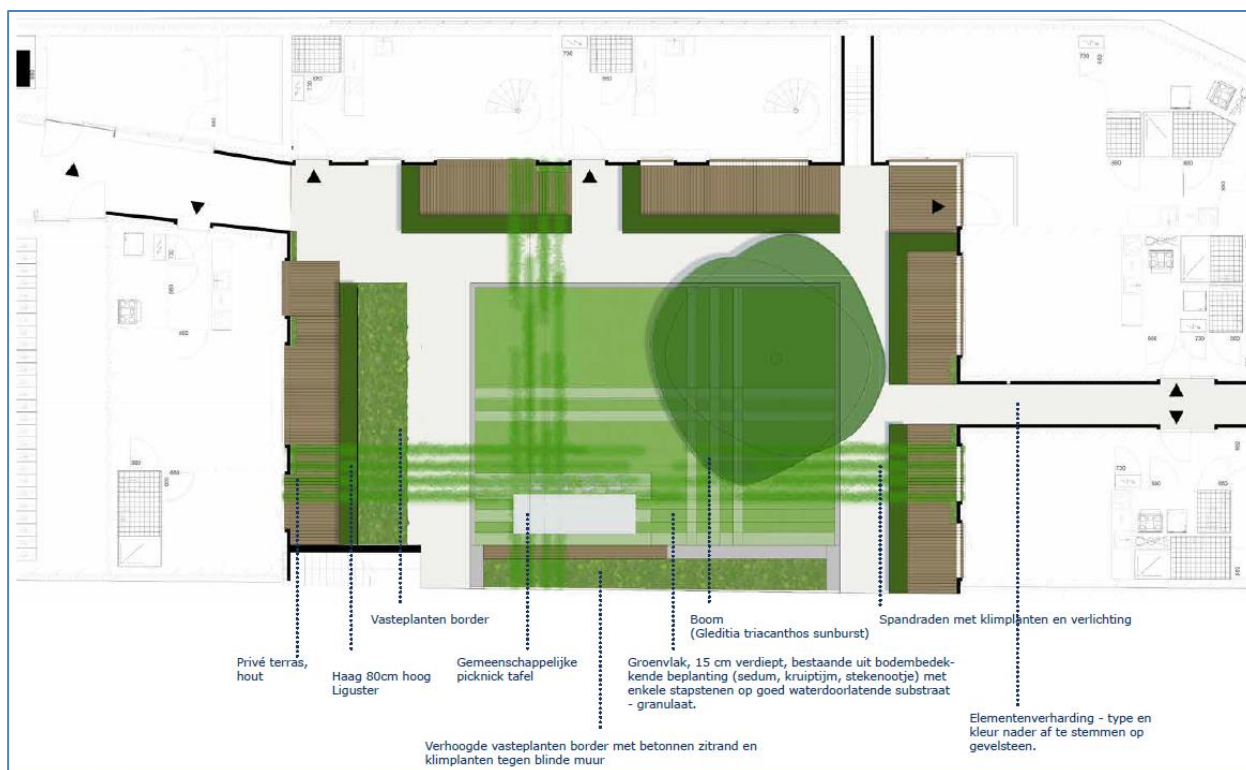
februari 2021

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1540785

Zaaknummer V19/38067

d.d. 07 juni 2021



Afbeelding 4.9: Uitsnede afbeelding maaiveld.



Afbeelding 4.10: Groen inrichting gevelbeplanting.

In het Groenbeleidsplan 2017 is vermeld dat hier bij herstructurering wordt gestreefd naar uitbreiding van groen. En dat bij ontwikkelen van woningen wordt gestreefd naar 4-8 m² toegevoegd groen per toe te voegen woning.

Onderhavig project voldoet hieraan met een toevoeging van ca. 357 m² groen met 21 woningen komt dat neer op ca. 17 m² toegevoegd groen per woning.

Het groen in het plangebied zal worden verzorgd en onderhouden door Hoveniersbedrijf De Koninckshof uit Eindhoven.

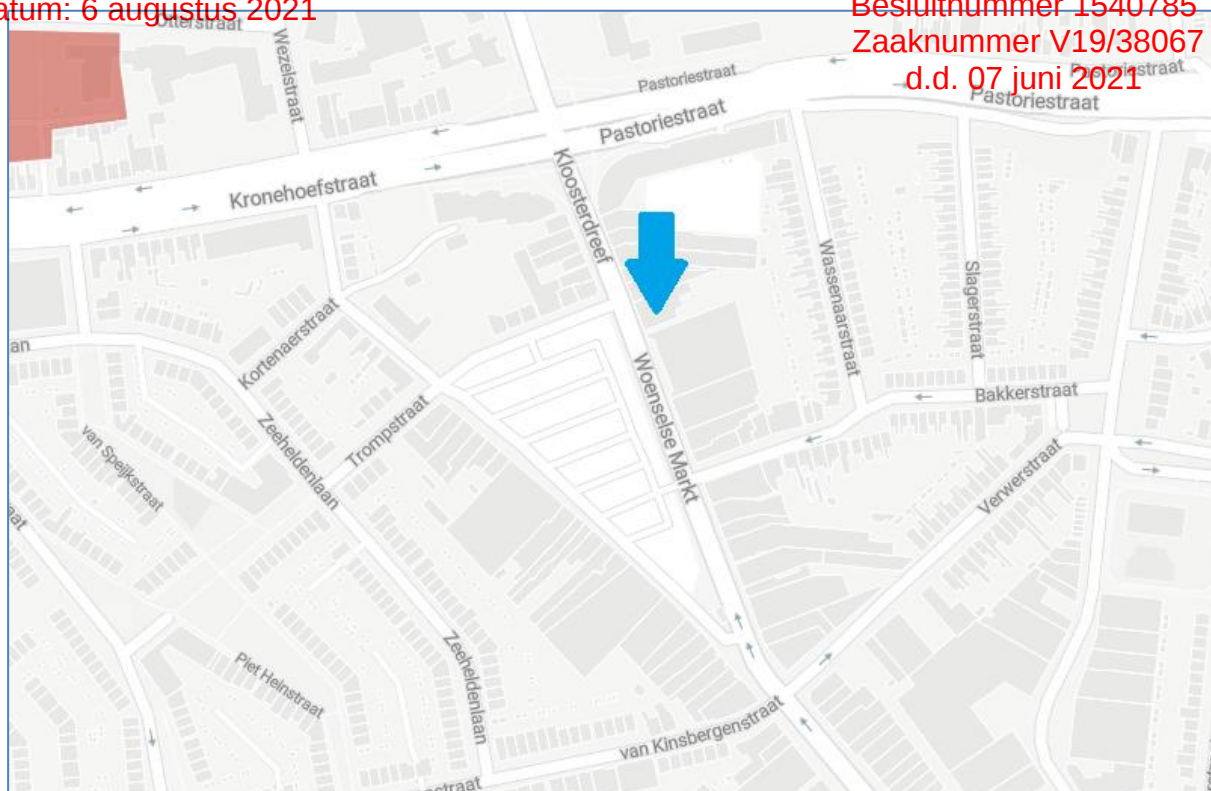
4.8 Cultuurhistorie en archeologie

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

4.8.1 Archeologie

De gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het 'Beleidsplan archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012', waarmee de raad in september 2008 heeft ingestemd. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise. De gemeente Eindhoven kent archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Het gemeentelijk bodemarchief herbergt tevens fundamentele gegevens over de geschiedenis van de 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. Het beleid van de gemeente Eindhoven 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. Navolgend is een uitsnede van de waardenkaart weergegeven. De projectlocatie is daarbij aangeduid met een blauwe pijl.



Afbeelding 4.11: Archeologische waardenkaart

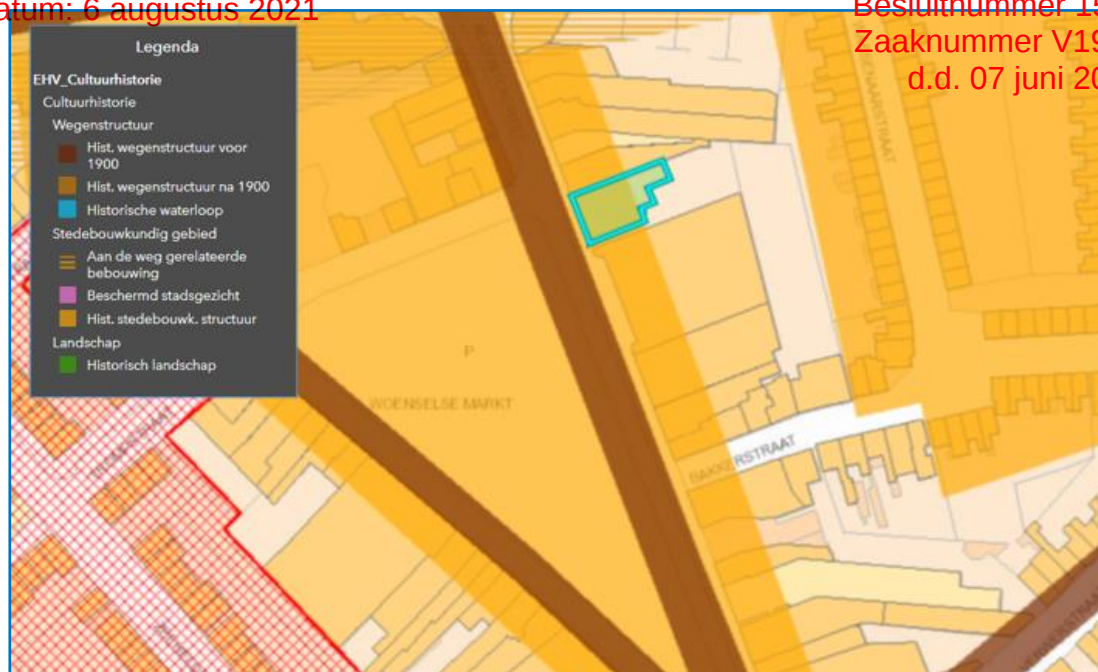
Het plangebied kent op grond van de Archeologische waardenkaart geen (verwachte) archeologische waarden, zoals hierboven afgebeeld. Mocht er tijdens de bouw of sloop op de projectlocatie per toeval een archeologische vondst worden gedaan, dan zal dit worden gemeld bij de Minister (artikel 5.10 Erfgoedwet), in de praktijk bij de afdeling Omgevingskwaliteit van de gemeente.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Eindhoven

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven opgesteld. 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.

Navolgend is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Eindhoven opgenomen. De projectlocatie is hierbij blauw omlijnd.



Afbeelding 4.12: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Eindhoven.

Zoals op de cultuurhistorische waardenkaart is te zien valt de projectlocatie binnen een gebied dat is aangemerkt als 'historische stedenbouwkundige structuur Woensel'. Tevens is de locatie gelegen aan een weg die is aangemerkt als 'historische wegenstructuur van vóór 1900'. Het gaat daarbij om de Kruisstraat/Woenselse Markt. De wegenstructuur wordt door onderhavig plan niet aangetast of veranderd. De historische wegenstructuur is tevens onderdeel van de historisch stedenbouwkundige structuur Woensel. Op die manier maakt de bebouwing en diens karakteristiek: architectuur, maat, schaal, langs de Kruisstraat/Woenselse Markt onderdeel uit van de cultuurhistorisch stedenbouwkundige structuur. Deze bepalen immers het karakter daarvan.

Historische stedenbouwkundige structuur Woensel:

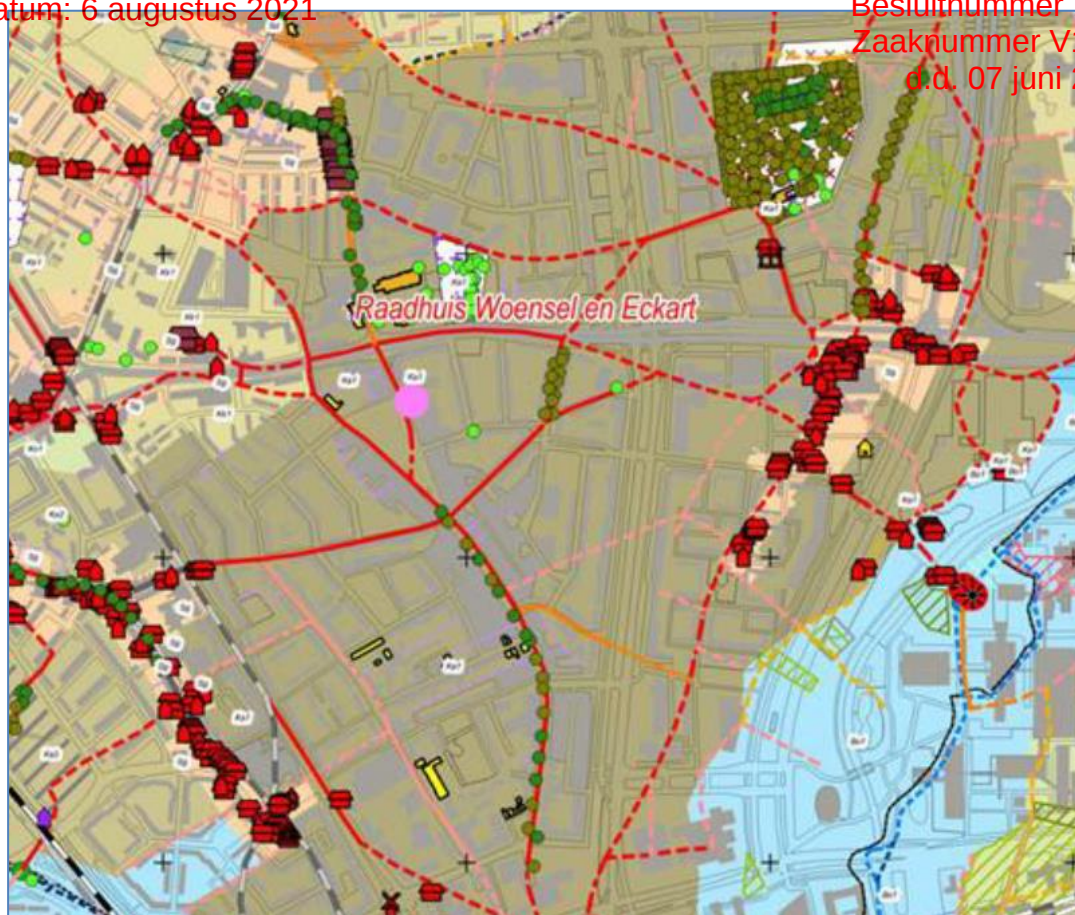
De kern van Woensel was tot 1920 een zelfstandige gemeente. De vroegere kern lag bij de Oude Toren. Na de bouw van de St. Petruskerk in 1870 ontstond aan de Kloosterdreef bebouwing. Dit is nu nog herkenbaar aan een ensemble van monumenten. Ten zuiden van de St. Petruskerk ontstond rond 1900 op een splitsing van wegen de Woenselse Markt. In het noorden sloot deze kern via de Runstraat aan op de Frankrijkstraat met een gevarieerde lintbebouwing. Ondanks een gewijzigd bebouwingsbeeld is de historische structuur van Woensel nog herkenbaar.

Op de waardenkaart historisch landschap bij het onderzoek van RAAP naar het prestedelijk landschap van het stedelijk gebied van Eindhoven, ligt het perceel geheel in een gebied met hoge herkenbaarheid wat betreft prestedelijk landschap (als deel van de prestedelijke nederzetting Woensel). Navolgend is een uitsnede van de waardenkaart opgenomen, waarbij het plangebied met een zwart bolletje is aangeduid.



Afbeelding 4.13: Uitsnede waardenkaart herkenbaarheid prestedelijk landschap

Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien valt de projectlocatie binnen een gebied dat is aangemerkt als een gebied met een hoge herkenbaarheid van het prestedelijk landschap. Navolgend is dat uitgewerkt, met een verwijzing naar de kenmerkenkaart historisch landschap.



Afbeelding 4.14: Uitsnede kenmerkenkaart historisch landschap behorend bij het onderzoek van RAAP

Zoals op bovenstaande kaart is te zien lag het plangebied op een open akker (legergroene kleur), ten westen van het dal van de Dommel (lichtblauwe kleur), waar paden en wegen overheen liepen (rode, oranje en zalmkleurige lijnen). Zuidoost-Brabant wordt gekenmerkt door een dekzandlandschap, waarbij in de ondergrond meerder breuklijnen voorkomen die ook aan de oppervlakte herkenbaar zijn. De Feldbissbreuk loopt ten zuidwesten van Eindhoven langs, deels nog onder Eindhoven Airport door. Eindhoven zelf ligt daarmee in de Roerdalslenk.

In de 12^e en 13^e eeuw zijn nederzettingen verplaatst naar de randen van de dekzandruggen waardoor een landschappelijk inrichting ontstond waaruit het bekende historische cultuurlandschap is voortgekomen. Vanaf dat moment is schoksgewijs steeds intensiever gebruikt worden landschap te zien. De privatisering van de beekdalen en de opkomst van de plaggenlandbouw zijn twee laatmiddeleeuwse 'uitvindingen' om de groeiende hoeveelheid monden te voeden.

De structuur van plattelandsgemeenschappen buiten de vestingstad, deels als lintnederzettingen langs uitvalswegen, is al heel duidelijk herkenbaar op de stadsplattegrond van Jacob van Deventer uit omstreeks 1560. Ook herkennen we de weg waar het plangebied aan ligt op de plattegrond. De oorspronkelijke lintbebouwing was lager en wordt vervangen door nieuwbouw van grotere maat en schaal. Het plan heeft dus invloed op de cultuurlandschappelijke waarden. Echter, gezien de grote woningbouwopgave en het feit dat de omliggende panden variërende hoogten hebben, wordt de nieuwbouw wel als passend gezien.

4.8.2.3 Beeldkwaliteitsplan Kruisstraat en Woenselse Markt

De bebouwing aan de Kruisstraat en de Woenselse Markt is grofweg in te delen in vier bouwfases: tot 1920, van 1921 tot 1940, van 1941 tot 1970 en van 1971 tot heden. De Woenselse Markt 3 is ingedeeld in de bouwfase van 1971 tot heden. De Woenselse Markt bestaat voornamelijk uit panden waarin winkel- en woonfuncties gecombineerd zijn. Dit maakt de Woenselse Markt bijzonder, omdat het elders in het land vaak niet lukt om winkelstraten bewoond te houden (en dus levendig, ook na sluitingstijd).

De Kruisstraat en de Woenselse Markt vormen de ruggengraat van Oud-Woensel. Het is een zeer oude route, die zich in de loop van de afgelopen eeuw heeft ontwikkeld tot een bekende winkelstraat in Eindhoven. De individuele pandsgewijze ontwikkeling, de relatieve kleinschaligheid en de diversiteit in architectuur zijn belangrijke karakteristieken die de sfeer in de straat bepalen. Het pand aan de Woenselse Markt 3 wordt in het beeldkwaliteitsplan 'Kruisstraat en Woenselse Markt' opgesteld door SteenhuisMeurs BV, augustus 2010, niet aangewezen als een pand met een cultuurhistorische of architectonische waardering. Wel wordt het pand gespecificeerd als samengesteld blok. Bij een samengesteld blok gaat het om een complex dat als geheel is ontworpen, doorgaans bestaande uit meerdere winkels op de begane grond en meerdere woningen daarboven.

Volgens de richtlijnen in het Beeldkwaliteitsplan is het van belang om binnen het samengestelde blok (panden onderling) naar uniformiteit te streven. Voor samengestelde blokken geldt als richtlijn dat de panden binnen het blok een duidelijke eenheid moeten vormen en op een gelijkwaardige manier moeten worden behandeld, denk aan overeenkomstige winkelpuizen, materialen en gevelindeling. Voorkom daarom in een samengesteld blok het gebruik van verschillende soorten kozijnen of een afwijkende indeling van winkelpuizen; streef naar uniformiteit in het gehele blok.

De Woenselse Markt heeft dorps- en stedelijke kwaliteiten. Het is de ambitie om, gegeven de grote dynamiek, zowel de dorps- als de stedelijke kwaliteiten vast te houden en te versterken. Een richtlijn uit het Beeldkwaliteitsplan is om het gebied aan de ring (boerderijgebied) als onderdeel van de Woenselse Markt en de Kruisstraat te ontwikkelen, waarbij dat gebied zal worden benut als stedelijk ankerpunt.

Ten aanzien van het plan

Het beoogd initiatief voegt zich in de karakteristiek en maatvoering van het lint. De nieuwe bebouwing ter plaatse past goed in de omgeving. De voorzijde van het gebouw zal bestaan uit vier bouwlagen. De hoogte van zowel de voor als achterzijde van de nieuwbouw verschillen van de hoogtes van de oude bebouwing. Desondanks sluit de hoogte van het geplande gebouw goed aan bij de bebouwing in de omgeving. Het pand aan de linkerzijde van de projectlocatie heeft dezelfde hoogte met 4 bouwlagen terwijl het gebouw aan de rechterkant slechts 2 verdiepingen bedraagt. De omliggende gebouwen hebben gevarieerde hoogten van twee, drie en vier bouwlagen. Het geplande gebouw past hier met vier bouwlagen tussen. Doordat er een lager gebouw verdwijnt en een hoog gebouw voor terugkomt heeft de ontwikkeling geen positief effect op het kleinschalige karakter van de historische stedenbouwkundige

structuur van Woensel. Echter, gezien de grote woningbouwopgave en het feit dat de omliggende panden variërende hoogten hebben, wordt de nieuwbouw wel als passend gezien.

De bestaande dakvorm wordt gewijzigd. In plaats van een laag zadeldak bedekt met pannen, wordt een plat dak gerealiseerd. Deze dakvorm sluit goed aan op de omgeving, maar zorgt wel voor minder variatie in hoogte en schaalvergroting aan de Woenselse Markt. Een groot gedeelte van de bebouwing in de omgeving heeft een plat dak.

Het pand dat op de locatie stond komt uit het bouwjaar 1928 en is inmiddels gesloopt. Dit pand was voorzien van een zadeldak en bestond uit twee lagen met zolderruimte. In het pand zat een winkelruimte in de onderste laag met woningen in de bovenste laag. De architectonische waarde van het pand was over het algemeen beperkt. Het pand werd vooral gewaardeerd als ensemble. Het pand bestond uit rode bakstenen. Navolgend is een afbeelding weergegeven van het voormalig pand.



Afbeelding: Voormalig pand Woenselse Markt 3

Aan de bebouwing wordt verder qua structuur weinig veranderd, de huidige voorgevelrooilijn wordt gehandhaafd bij de nieuwbouw. Daarom zal de stedenbouwkundige opzet in dat opzicht hetzelfde blijven. De historische stedenbouwkundige structuur wordt wel aangepast. Doordat de bouwhoogte hoger is dan de oorspronkelijke bebouwing en de architectonische waarden verschillen verandert de stedenbouwkundige opzet in dat opzicht. Het aanzicht van het pand en de straatwand aan de zijde van de Woenselse Markt verandert hierdoor. Maar in het nieuwe pand zitten verwijzingen naar de oorspronkelijke bebouwing, zo zal in de plint een functie komen die weer de uitstraling van een commerciële ruimte heeft.

Binnen het plangebied noch in de directe omgeving liggen van gemeente- of rijkswege beschermde monumenten. De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en de

cultuurhistorische waardenkaart van de Gemeente Eindhoven geven beide geen nadere informatie over aanwezigheid van monumentale bebouwing binnen het plangebied en directe omgeving.

Om de levendigheid en bewoning aan de Woenselse Markt te versterken is in onderhavig plan gekozen voor appartementen met een commerciële ruimte in de plint waarin een fitnessruimte komt voor de bewoners. Het pand aan de Woenselse Markt 3 wordt in het beeldkwaliteitsplan niet aangewezen als een pand met een cultuurhistorische of architectonische waardering. Met het ontwerp van onderhavig plan wordt op een nieuwe manier diversiteit toegevoegd aan de architectuur aan de Woenselse Markt. Het gebouw zal met haar 4 bouwlagen afwijken van het bestaande pand van 2 lagen. Dit vermindert het kleinschalige karakter en dit heeft invloed op de hierboven omschreven cultuurhistorische waarden.

4.9 Flora en Fauna

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Door Adviesbureau Mertens B.V. is een rapportage Quick Scan Flora en Fauna uitgevoerd, met rapportnummer 2019.3412. Het volledige onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 6.

Er is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten. In dit onderzoek is het voorkomen van, en negatieve effecten op, verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels uitgesloten. Mogelijk vliegen en foerageren er wel vleermuizen. Deze soorten kunnen gedurende en na realisatie van de plannen blijven vliegen en foerageren. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten in het onderzoek.

Door NIPA is een onderbouwing gegeven van de verwachte stikstofdepositie (bijlage 10 'Onderbouwing stikstofdepositie', Woenselse Markt 3 te Eindhoven, NIPA Milieutechniek, 3 september 2019, kenmerk: 1773-OD-1218486).

De conclusie luidt dat:

- Het initiatief zal niet leiden tot aantoonbare depositie van stikstof op het natura2000 gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux;
- Er is sprake van een afname van de stikstofdepositie in vergelijking met de bestaande toestand.

De plannen aan de Woenselse Markt 3 te Eindhoven zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

4.10 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Dit zijn gebieden met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Hieronder is een overzicht van alle in de buurt gelegen bedrijven weergegeven.

Bedrijf en adres	SBI-omschrijving	Cat.	SBI-code 2008
't Stamcafé Eindhoven B.V. Woenselse Markt 1 C	Cafés	A	5630
Domino's Pizza Eindhoven Woensels Markt Woenselse Markt 1	Cafetaria's, lunchrooms, snackbars, eetkramen, ijssalons e.d.	A	56102
Albert Heijn Woenselse Markt 5	Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen	B	4711
Amart Vlees Woenselse Markt 7	Winkels in vlees en vleeswaren	A	47221
Bakkerij M. Michiels B.V. Woenselse Markt 9	Vervaardiging van brood en vers banketbakkerswerk; Cafetaria's,	B A	1071; 56102

	lunchrooms, snackbars, eetkramen, ijssalons e.d.		
De IJsvogel; Woenselse Markt 64 C	Cafetaria's, lunchrooms, snackbars, eetkramen, ijssalons e.d.	A	56102
Euro Bazar B.V. Kloosterdreef 47	Winkels in overige elektrische huishoudelijke apparatuur; Winkels in bovenkleding en mode-artikelen (algemeen assortiment)	A	47543; 47713

Tabel: Bedrijvenlijst

De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Aan de hand van deze criteria zijn in dit bestemmingsplan de categorieën bepaald die binnen de bestemmingen zijn toegestaan. De criteria zijn hieronder uiteengezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten zoals genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Er is sprake van een gebied met 'functiemenging'. De activiteiten in het gebied van de Woenselse Markt verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. In hoofdzaak gaat het om kleinschalige bedrijvigheid, bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in dagperiode plaatsvindt en activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

De in de omgeving voorkomende bedrijven zijn passend in de binnenstad en winkelstraat waardoor deze te combineren zijn met de te realiseren appartementen. Het appartementencomplex is bouwkundig afgescheiden van de naastgelegen supermarkt Albert Heijn.

Conclusie

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

De projectlocatie is goed ontsloten door de Woenselse Markt. De in- en uitrit van de parkeerplekken komt uit op de Bakkerstraat, die vervolgens aansluit op de Woenselse Markt. De Woenselse Markt sluit vervolgens aan op de Rondweg van Eindhoven. Deze wegen zijn dusdanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

4.11.2 Parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Parkeren van fietsen

Voor het parkeren van fietsen hanteert Gemeente Eindhoven normen voor realisatie op eigen terrein, deze worden omschreven in de Nota Parkeernormen 2019. Voor het berekenen van de fietsparkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de online parkeertool van de Gemeente Eindhoven, zoals bijgevoegd als bijlage 7. Navolgend is een uitsnede van de uitkomst weergegeven.

Fiets Totalen				
Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Wonen	Niet-grondgebonden woningen klein (0 t/m 60 m2 bvo)	Aantal woningen: 21	2	42
Winkelen en boodschappen	Wijkwinkelcentrum	Oppervlakte (m2): 58	4.3	2.5
Wonen	Bezoekers Woningen	Aantal woningen: 21	0.2	4.2
De fiets parkeerbehoefte is: 48.694, Dit zijn "49" stallingen.				

Tabel: Uitsnede uitkomst online parkeertool.

Uit de parkeertool blijkt dat er 49 fietsenstallingen gerealiseerd dienen te worden. Deze stallingen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Parkeren van auto's

Op basis van de Nota Parkeernormen 2019 van de Gemeente Eindhoven is de parkeernorm voor deze ontwikkeling vastgesteld. Het gaat hierbij om de realisatie van 21 woningen in de categorie 'niet-

grondgebonden woningen klein' en een 'wijkwinkelcentrum' met een oppervlakte van 58 m². De projectlocatie is gelegen in het gebied 'schilwijk'. De gemeente Eindhoven hanteert voor de berekening van de parkeerbehoefte een online parkeertool. De volledige uitkomst van de parkeertool is bijgevoegd als bijlage 7. Navolgend is een uitsnede van de uitkomst weergegeven.

Oude situatie:				
Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Wonen	Niet-grondgebonden woningen groot (> 120 m2 bvo)	Aantal woningen: 1	0.9	0.9
Winkelen en boodschappen	Wijkwinkelcentrum	Oppervlakte (m2): 350	2.5	8.8
Wonen	Bezoekers Woningen	Aantal woningen: 1	0.3	0.3
Nieuwe situatie:				
Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Wonen	Niet-grondgebonden woningen klein (0 t/m 60 m2 bvo)	Aantal woningen: 21	0.5	10.5
Winkelen en boodschappen	Wijkwinkelcentrum	Oppervlakte (m2): 58	2.5	1.5
Wonen	Bezoekers Woningen	Aantal woningen: 21	0.3	6.3

Tabel: Uitsnede uitkomst online parkeertool.

Uit de parkeertool blijkt het volgende. In de oude reële situatie waren er tien parkeerplekken benodigd. Hieronder valt het woongedeelte, het commerciële gedeelte en het bezoekersaandeel. In de nieuwe situatie zijn er negentien parkeerplekken benodigd. Ook bij deze berekening is het woongedeelte, het commerciële gedeelte en het bezoekersaandeel meegenomen. Dit betekent dat er een verschil is van negen parkeerplaatsen. Echter, dient de parkeerbehoefte berekend te worden aan de hand van de aanwezigheidspercentages. Zoals op de volgende pagina is weergegeven is er sprake van een toename van 14 parkeerplaatsen in de parkeerbehoefte.

Toe/Afname Parkeerbehoefte

Werk Ochtend	Werk Middag	Werk Avond	Koop Avond	Werk Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
3.21	1.62	8.33	6.04	9.6	2.06	13.68	5.45

De parkeerbehoefte nieuwe situatie is: 13.68, Dit zijn "14" parkeerplaatsen.

Tabel: Uitsnede uitkomst online parkeertool.

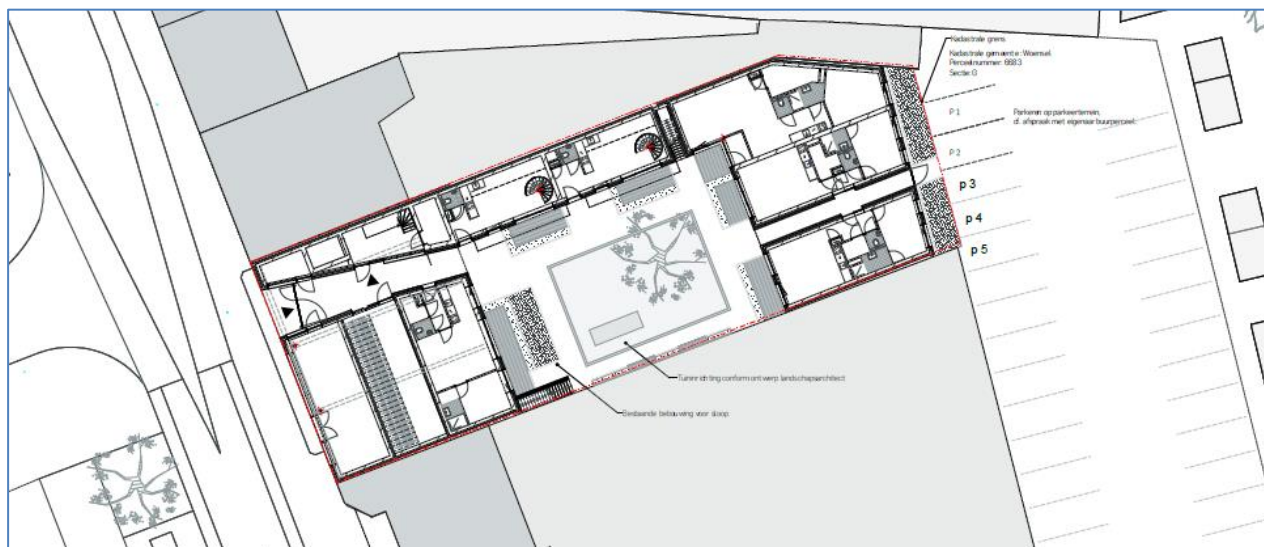
Ten aanzien van het plan

Er zal gebruik worden gemaakt van twee deelauto's. Deze deelauto's vervangen daarmee de 11 benodigde parkeerplekken voor het woongedeelte. Dit betekent dat er in totaal 5 parkeerplekken gerealiseerd dienen te worden. Twee plekken voor het woongedeelte en drie plekken voor het winkelgedeelte. Dit is berekend aan de hand van de online tool parkeeroplossing van de Gemeente Eindhoven, zoals bijgevoegd als bijlage 8.

Op eigen terrein worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd, maar de benodigde plaatsen worden gehuurd op het perceel aan de achterzijde van het plangebied.

Het parkeerterrein is kadastraal bekend gemeente Woensel, Sectie G, nummer 6630 en beslaat een oppervlakte van 1301 m². Op het parkeerterrein zijn 50 parkeerplaatsen aanwezig. Blijkens opgave van de eigenaar van het parkeerterrein zijn er momenteel 24 parkeerplaatsen verhuurd. Daarnaast worden drie plaatsen gebruikt als fietsenstalling en voor containeropslag. Dit betekent dat er een restcapaciteit is van 23 parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende voor de vijf parkeerplaatsen voor onderhavige ontwikkeling.

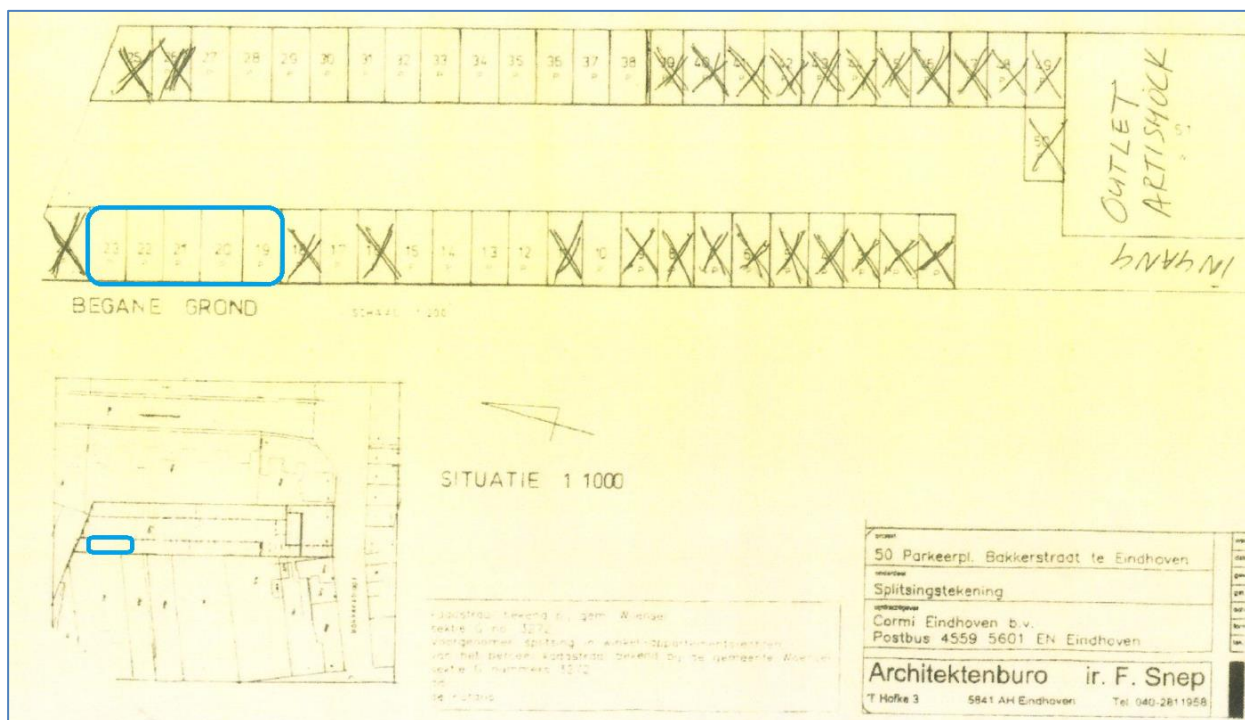
Op onderstaande afbeelding is het perceel ten behoeve van parkeren weergegeven (bijlage 9). De 5 parkeerplaatsen zijn daarbij weergegeven.



Afbeelding 4.14: Projectgebied en gebied ten behoeve van parkeren

Door initiatiefnemer is een 12-jarige huurovereenkomst afgesloten voor de ingebruikname van 5 parkeerplaatsen, die 24 uur per dag beschikbaar zullen zijn. Hierin is tevens een kettingbeding opgenomen voor rechtsopvolgers.

De huurovereenkomst daartoe is gesloten op 18 december 2019 en gaat in op 1 januari 2020. Hieronder is een uitsnede van de huurovereenkomst weergegeven waarbij de parkeervakken blauw omlijnd zijn.



Afbeelding 4.15: Uitsnede huurvergunning ten behoeve van parkeren

Het gehuurde perceel ligt rechtstreeks aan het plangebied en voldoet hiermee aan de eis van maximaal 100 meter afstand. Het plan voldoet hiermee aan het aspect 'parkeren' conform de Nota Parkeernormen 2019.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 CO2 reductie

Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO2. Dat gaat sneller dan we gedacht hadden. De temperatuur op de aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, heviger neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO2 uitstoot drastisch dalen. Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: het klimaatakkoord van Parijs. Eindhoven onderschrijft dat akkoord door de in 2016 vastgestelde Klimaatverordening 040. Hierin is vastgelegd dat de CO2 emissie van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en 95% in 2050. Referentiepunt daarbij is de emissie in het jaar 1990. In januari 2017 heeft de gemeenteraad in het Klimaatplan 2016-2020 de doelstellingen van de klimaatverordening uitgewerkt.

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

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

Duurzame mobiliteit

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

Warmte- en energiebesparing

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

Duurzame energie opwekking

Naast de reductie in CO₂, willen we als stad ook graag in 2045 energieneutraal zijn. Dat betekent dat de hoeveelheid energie die we dan als stad gebruiken, bij voorkeur binnen de grenzen van stad of regio duurzaam opgewekt wordt. Om dit te realiseren is het noodzakelijk dat alle kansen voor duurzame opwekking genomen worden. Met name op gebied van zonne-energie zijn er kansen in Eindhoven.

4.12.2 Circulaire Economie

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

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.

In 2020 willen we 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.

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.

4.12.3 Natuur

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

Biodiversiteit

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

Oppervlakte groen

We willen geen verlies van groen in de openbare ruimte en daar waar mogelijk het groen versterken, ook op of aan onze gebouwen.

4.12.4 Sociale basisbehoeften

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

Klimaatadaptatie

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' beogen we in Eindhoven risico op schade in de nabije toekomst te beperken. Nieuwe (her)inrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen in de openbare en de private ruimte, waarbij de gemeente een rol heeft, worden voortaan aan de hand van deze beleidsregel ontwikkeld. We hanteren als uitgangspunt de voorkeursvolgorde gebruiken, vasthouden (infiltreren), vertragen en afvoeren van hemelwater. Groene maatregelen worden hierbij beloond met een lagere bergingsnorm en dragen tevens bij aan het voorkomen van hittestress.

Gezonde verstedelijking

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

Participatieve stad, betrokkenheid van burgers en bereikbare voorzieningen

We betrekken onze inwoners graag bij de ontwikkelingen en veranderingen die hen aangaan. Dit leidt tot meer draagvlak en betere eindresultaten.

Onze ambities op gebied van duurzame mobiliteit mogen niet leiden tot een geringere bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen.

Specifiek Eindhoven

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

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.

4.12.5 Ten aanzien van het plan

De appartementen zullen aardgasloos worden gebouwd. Daarnaast zal de gezamenlijke buitenruimte worden ingedeeld met groen en zal er klimbeplanting op de gevels worden geplaatst, zoals opgenomen in bijgevoegd groenplan. Dit helpt mee met de reductie van de CO₂ uitstoot. Tevens helpt dit mee met het versterken van het groen in de openbare ruimte en klimaatadaptie. Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van 2 deelauto's. Deze twee deelauto's zullen in totaal 11 auto's vervangen. Ook dit helpt mee met het terugdringen van de CO₂-uitstoot.

De gemeente Eindhoven stimuleert vergroening. Hoe groener de ontwikkeling is, des te kleiner de gevraagde waterbergingsopgave is. Aan de hand van de rekentool klimaatopgave is de waterbergingsopgave voor onderhavig project berekend. De waterbergingsopgave wordt nader toegelicht in paragraaf 4.6.2. Met deze extra maatregelen wordt voldaan aan de waterbergingsopgave.

4.13 Milieueffectrapportage

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

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ontwikkeling m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (onderdeel D). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapportage op te stellen. Daarbij dient te worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

4.13.1 Ten aanzien van het plan

De voorgenomen activiteit is de realisatie van 21 appartementen. Deze activiteit zou qua functie kunnen worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

De activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r., maar wel in onderdeel D onder categorie D 11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De voorgenomen activiteit valt onder de drempelwaarden.

- De oppervlakte bedraagt minder dan 100 ha
 - Het plangebied is omgerekend circa 0,24 ha groot.
- Het project is wel een aaneengesloten gebied, maar bevat minder dan 2.000 woningen.
 - Het plan voorziet in 30 woningen in totaal.
- Het totaal toe te voegen bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt minder dan 200.000 m².
 - Er wordt geen bedrijfsvloeroppervlakte toegevoegd.

Duidelijk is dat de drempelwaarden niet worden overschreden. Onderhavig plan valt niet onder een van de categorieën die m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (onderdeel D). Onderhavig plan valt in het kader van het Besluit Milieueffectrapportage namelijk niet onder een stedelijk ontwikkelingsproject. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de milieuaspecten waarmee de omstandigheden omtrent de kenmerken, plaats en kenmerken van de potentiële effecten van het project in beeld worden gebracht. De algehele conclusie is dat er geen belemmeringen zijn. Derhalve zal geen milieueffectrapportage worden opgesteld.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V19/38067

Besluitnummer 1540785

Datum: 6 augustus 2021

4.14 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Er zal een klic-melding worden gedaan voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden.

Ontwerp-vergunning verleend

Blad 63 van 68

februari 2021

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1540785

Zaaknummer V19/38067

d.d. 07 juni 2021

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel worden lege in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning en voor de activiteit bouwen. Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhaal van kosten voor de planologische procedure alsmede voor de afwenteling van planschade.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en voldoet aan relevante planologische randvoorwaarden.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatiebijeenkomst

Ten behoeve van het project is overleg gevoerd met de buurt. Bij dit overleg bleek dat de burens positief stonden ten opzichte van de voorgenomen plannen. De voornaamste conclusie van dit contact was dat men het fijn vond dat wonen op deze locatie werd gestimuleerd.

Belangenverenigingen

Tevens is het plan voorgelegd aan de belangenverenigingen 'Trefpunt Groen', 'Stichting wederopbouw Eindhoven' en de 'van Abbe stichting'. Hieronder zijn de reacties samengevat weergegeven.

Trefpunt groen

Het plan heeft de aandacht gekregen die het verdient. Er is rekening gehouden met de nieuwe norm van groen, 8 m2 per woning die in de praktijk zelfs 17 m2 bedraagt. De waterretentie en inzijging krijgen genoeg aandacht en er wordt een mooie plek gecreëerd voor de toekomstige bewoners.

Zaaknummer V19/38067

Besluitnummer 1540785

Datum: 6 augustus 2021

Van Abbe stichting

Het versterken van de woonfunctie juichen we toe. De opgenomen commerciële ruimte is echter zo klein dat wij vraagtekens plaatsen bij een haalbare exploitatie. Uitgesloten moet worden dat hier een oninteressante of dichte gevel komt.

Op veel plaatsen in Eindhoven zien wij plannen waarbij oudere panden (vaak één of twee lagen met een kap) vervangen worden door appartementen in 4 lagen met een plat dak, opgetrokken in één lijn met naastgelegen bebouwing. De voor de historische radialen en oude kernen zo kenmerkende gevarieerde bebouwing en kleinschaligheid dreigt op deze manier te verdwijnen en plaats te maken voor aaneengesloten wanden met eenvormige bebouwing in 4 lagen. Hierdoor wordt het straatbeeld betrekkelijk eentonig en saai en gaat de referentie aan de historische structuur verloren. Zie hiervoor bijvoorbeeld grote delen van Geldropseweg, Aalsterweg en Leenderweg binnen de ring. Een dergelijke ontwikkeling aan de Woenselsemarkt vinden wij absoluut ongewenst.

Wij pleiten daarom voor een bebouwing waarbij een meer gevarieerd bebouwingsbeeld en minder schaalvergroting zichtbaar is.

Reactie

In de commerciële ruimte wordt een fitnessruimte gerealiseerd voor de bewoners, waardoor er wat leven in de 'brouwerij' wordt gebracht. Op deze manier worden de appartementen ook aantrekkelijker met deze gedeelde ruimte en voorziening. Gedeelde voorzieningen hebben relatief snel meerwaarde als verlengstuk van de woning. Daarnaast is het ons-kent-ons gevoel van belang. Bewoners voelen zich meer verantwoordelijk voor gedeelde ruimtes en voorzieningen als zij andere gebruikers er van kennen. Door het verantwoordelijkheidsgevoel van bewoners hiermee te versterken wordt verloedering voorkomen.

Er wordt onderkend dat de plint aantrekkelijk moet zijn en blijven.

De stedenbouwkundige studie is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. Daarnaast zijn de cultuurhistorische waarden van de Woenselse Markt beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan Oud Woensel (paragraaf 3.5 'Archeologie en cultuurhistorische waarden, toelichting bestemmingsplan Oud Woensel').

Hierin staat beschreven dat de Woenselse Markt cultuurhistorische waarden heeft omdat alle bouwstijlen uit de periode 1900 tot heden vertegenwoordigd zijn. De architectonische waarde van de panden afzonderlijk is over het algemeen beperkt. De panden worden vooral gewaardeerd als ensemble. Daarnaast waarderen de winkeliers en bewoners de kleinschaligheid en variatie van de winkels in het gebied. Ook vanuit het Masterplan is het niet gewenst om de kleine winkels te vervangen door grote winkels.

Het is verder belangrijk dat er geen 'gaten' ontstaan in de bebouwing. Ook is het gewenst dat er 'grote langgerekte bouwblokken' komen, daar waar nu sprake is van afwisseling van over het algemeen redelijk kleine bouwmassa's (gelede structuur). Om deze kleinschaligheid en geleding van het ensemble te waarborgen is in het bestemmingsplan Oud Woensel een extra bouwregel toegevoegd, namelijk dat de bestaande breedte van de panden niet mag worden gewijzigd. In de bijlage van de toelichting is een beschrijving opgenomen van de panden met cultuurhistorische waarden.

In bijlage 4 (Parcellering) van de regels zijn de panden waarvan de breedte niet zonder meer mag worden gewijzigd opgenomen. Voor de Woenselse Markt geldt dat door de structuur van het plan en de recente herinrichting de structuur voldoende geborgd is.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1540785

Zaaknummer V19/38067

d.d. 07 juni 2021

Zaaknummer V19/38067

Besluitnummer 1540785

Datum: 6 augustus 2021

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voorziet in vervangende nieuwbouw op dezelfde plek. Door op dezelfde plek terug te bouwen wordt de perceelsbreedte en ook de structuur van het plein geborgd. Daarmee wordt voldaan aan de belangrijkste cultuurhistorische waarden van het plein die zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om het plan qua hoogte in te perken. Een hoogte van 4 lagen is passend aan het plein en sluit in de stedenbouwkundige zin goed aan op de parcellering en korrelgrootte van de bestaande panden aan het plein.

Stichting wederopbouw Eindhoven

Omdat er hier geen sprake is van een situatie uit de wederopbouwtijd heeft Stichting wederopbouw Eindhoven in die zin geen opmerkingen. Wel sluiten zij zich aan op de reactie vanuit de van Abbe stichting.

Formele procedure

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven.

De ruimtelijke onderbouwing doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Besluit afwijken bestemmingsplan:

- Besluit door college van burgemeester en wethouders
- Publicatie en terinzagelegging besluit af te wijken van het bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

Beroep:

- Beroep bij de Rechtbank.

Hoger beroep:

- Hoger beroep bij de Rechtbank Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1540785

Zaaknummer V19/38067

d.d. 07 juni 2021

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V19/38067

Besluitnummer 1540785

Datum: 6 augustus 2021

Colofon

Projectgegevens

Project	Woenselse Markt 3, Eindhoven
Projectnummer	18EHV-WOEN
Versie	R07
Datum	februari 2021

AROM

Laan door de Veste 1
Vestepoort Brandevoort
5708 ZZ Helmond

Ontwerp-vergunning verleend

Blad 67 van 68

februari 2021

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1540785

Zaaknummer V19/38067

d.d. 07 juni 2021

BIJLAGEN

- I. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Woenselse Markt 3 te Eindhoven, M&A Omgeving B.V., 3 november 2020, rapportnummer 29-EWM3-wl-v2.
- II. Verkennend bodemonderzoek, Woenselse Markt 3 te Eindhoven, Archimil architecten & milieuadviseurs, 15 oktober 2018, rapportnummer 2035R048-4.
- III. Rapportage Asbest, Woenselse Markt 3 te Eindhoven, Archimil architecten & milieuadviseurs, 8 maart 2019, referentie PH-190142.
- IV. Nader bodemonderzoek asbest, Woenselse Markt 3 te Eindhoven, Archimil architecten & milieuadviseurs, 9 april 2019, referentie PH-190243.
- V. Uitkomst Watertoets, Woenselse Markt 3 te Eindhoven, 12 november 2020.
- VI. Quicksan flora en fauna, Woenselse Markt 3 te Eindhoven, Adviesbureau Mertens B.V., juli 2019, rapportnummer 2019.3412
- VII. De Woenselse Markt Parkeerberekening, 21 november 2019.
- VIII. De Woenselse Markt Parkeeroplossing, 21 november 2019.
- IX. Situatietekening parkeren, 21 november 2019
- X. Onderbouwing stikstofdepositie, Woenselse Markt 3 te Eindhoven, NIPA Milieutechniek, 3 september 2019, kenmerk: 1773-OD-1218486
- XI. Voorlopig ontwerp Hof Woenselse Markt 3 Eindhoven, KruitKok landschapsarchitecten, d.d. 17-11-2020
- XII. Infiltratieadvies nieuwbouw woningcomplex aan de Woenselse Markt 3 te Eindhoven, InPijnBlokpoel, d.d. 18-12-2019
- XIII. Verkennend bodemonderzoek, Woenselse Markt 3 Eindhoven, M&A Omgeving, 2 februari 2021, rapportnummer: 220-EWM3-vo-v1