

OMGEVINGSVERGUNNING

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

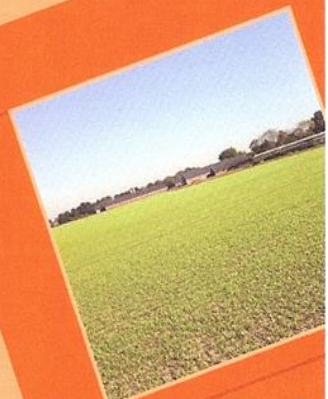
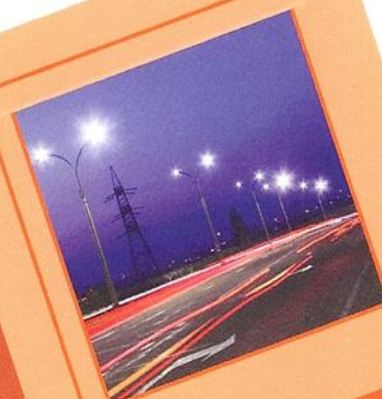
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

BEUSMANS & JANSSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 2

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Laagstraat 283A

Gemeente Eindhoven

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 3

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Ruimtelijke Onderbouwing Laagstraat 283A gemeente Eindhoven

Opdrachtgever:
Contactpersoon:

Aantal pagina's: 37

versie: 7-10-2021

Opsteller: mr. A.W.C.M. Jansen paraaf:

Controleur: mr. J.C.M.G. Beusmans paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12
5975 CE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2021 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

INHOUDSOPGAVE

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 4

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het projectgebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	10
HOOFDSTUK 2	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	11
2.1	Functionele en ruimtelijke structuur	11
2.2	Projectbeschrijving	11
2.3	Architectonische kwaliteit	14
2.4	Ontsluiting en parkeren	15
2.5	Duurzaamheid	15
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.4	Conclusie	24
HOOFDSTUK 4	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	25
4.1	Ecologie	25
4.2	Archeologie	27
4.3	Cultuurhistorie	28
4.4	Geluidhinder	30
4.5	Bodem- en grondwaterkwaliteit	31
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.7	Externe veiligheid	32
4.8	Milieuzonering	33
4.9	Kabels, leidingen en straalpaden	33
4.10	Niet-gesprongen explosieven	34
4.11	Waterparagraaf	34
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	35
5.1	Economische en financiële haalbaarheid en planschade	35
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid en procedure	35

OMGEVINGSVERGUNNING ~~ONTWERP~~ OMGEVINGSVERGUNNING

BEUSMANS & JANSSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

BIJLAGEN

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 5

37

Bijlage 1	Parkeeronderzoek (versie d.d. 15-10-2019)	37
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek (versie d.d. 09-09-2021)	37
Bijlage 3	Vooronderzoek bodem (versie d.d. 01-07-2020)	37
Bijlage 4	Eindverslag OGD (versie d.d. 06-11-2020)	37

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 6

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het pand aan de Laagstraat 283A te Eindhoven (hierna ook: initiatiefnemer) heeft het voornemen om dit pand te transformeren en te verbouwen tot 2 grondgebonden, aaneengebouwde gezinswoningen (in 3 bouwlagen). Het bouwproject is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan "Gestel buiten de Ring 2020" van de gemeente Eindhoven. De gemeente Eindhoven heeft echter bij brief van 30 augustus 2019 (zaaknr: V19/37178) verklaard bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de transformatie van het pand aan de Laagstraat 283A tot 2 huurwoningen. Het betreft hier commerciële huur.

De initiatiefnemer heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten 'bouwen', 'uitvoeren van werkzaamheden (aanleg)' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder a, b en c Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a en sub 3 (buitenplanse afwijking) Wabo).

De aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de realisatie van de twee woningen in strijd is met diverse bouwregels uit het bestemmingsplan. Deze aanvraag dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat de afwijking van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waarin (op basis van artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) jo artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) zijn neergelegd:

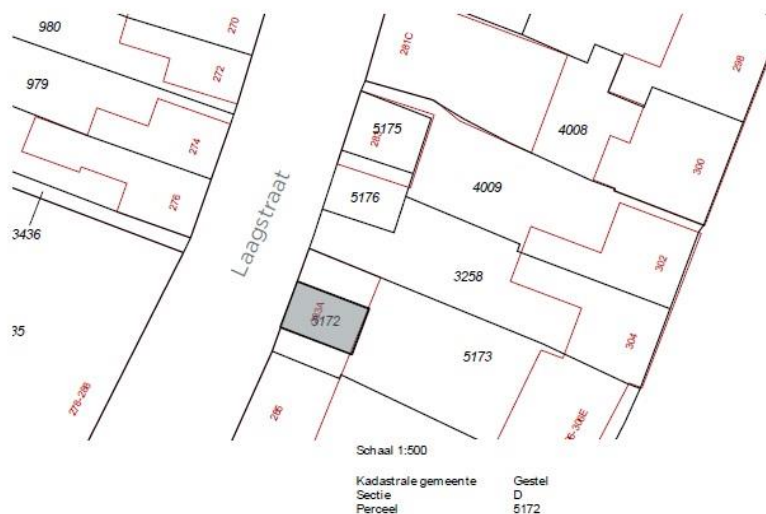
1. een verantwoording van de in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
3. de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
4. de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn betrokken;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan;
7. de toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (indien door middel van de omgevingsvergunning een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt).

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Gestel sectie D nummer 5172 en plaatselijk als Laagstraat 283A te Eindhoven. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 205 m². Op onderstaande afbeeldingen is de locatie van het projectgebied op gemeentelijk niveau alsmede de exacte kadastrale situatie weergegeven:



Ligging projectgebied op gemeentelijk niveau (bron: Google Maps)



Ligging projectgebied kadastraal

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied valt binnen de volgende bestemmingsplannen:

behoort bij besluit van burgemeester

en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester

en wethouders

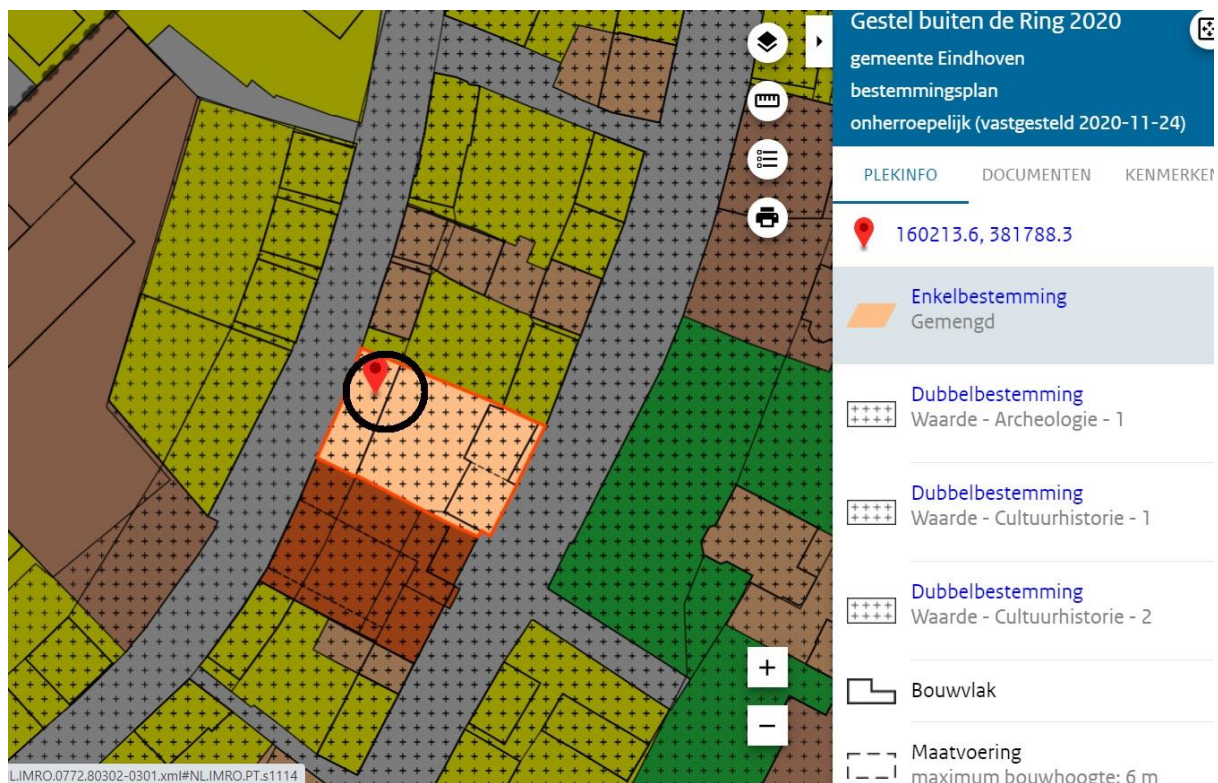
Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 8

bestemmingsplan	bestemmingen/aanduidingen	vaststelling raad
Gestel buiten de ring 2020	- Gemengd - Waarde-Archeologie - 1 - Waarde- Cultuurhistorie -1 - Waarde Cultuurhistorie - 2.	24 november 2020
Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing		12 juni 2018



uitsnede vigerende bestemmingsplan Gestel buiten de ring 2020

planregels bestemming 'Gemengd'

Het bouwplan is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan 'Gestel buiten de ring 2020'.

Blijkens artikel 7.1 onder a zijn de voor 'Gemengd' aangewezen gronden bestemd voor bestaand wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep. Hierdoor is nieuwbouw van woningen niet mogelijk.

Blijkens artikel 7.2.1 onder a geldt nog dat gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd. Er wordt gebouwd *buiten* een bouwvlak. Er is sprake van een uitbreiding van ca. 3 meter aan de achterzijde van het gebouw. Dit valt buiten een bouwvlak, indien deze uitbreiding wordt voorzien van een terras.

Blijkens artikel 7.2.1 onder b geldt als maximum bouw- en goothoogte, de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de daar aangegeven bouwhoogte als maximum geldt.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

De maximale bouwhoogte bedraagt ter plaatse 6 meter. Er wordt een nieuw volume met een 3e bouwlaag
gebouwd (bouwhoogte 8,70 meter). Hiermee wordt de maximale bouwhoogte van het gebouw overschreden.

18 februari 2020

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2020

Pagina | 9

planregels bestemming 'Waarde-Archeologie -1'

De op de verbeelding als dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, naast de voor de aldaar voorkomende onderliggende basisbestemming, tevens bestemd voerde bescherming en veiligstelling van de op en/of In deze gronden voorkomende archeologische waarden. Op grond van artikel 20.2.1 geldt dat het niet is toegestaan om te bouwen op deze gronden.

Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 20.3 bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 20.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere te plaatse geldende bestemming(en) en;
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor ontheffing wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de ontheffing de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen.

Op grond van artikel 20.4.1 en artikel 20.4.3 blijkt verder dat het verboden is om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,5 m onder maaiveld over een oppervlakte van 100m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
(.....)
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

planregels bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie – 1'

Volgens artikel 21.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels in aanvulling of afwijking van de andere daar voorkomende bestemmingen:

- a. de bestaande voorgevelrooilijn mag niet worden overschreden;
- b. de bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden overschreden;
- c. van de bestaande dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen mag niet worden afgeweken.

Op grond van artikel 21.4 kunnen Burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.2, mits vooraf een advies van de gemeentelijke cultuurhistorisch adviseur en/of commissie ruimtelijke kwaliteit is ingewonnen waaruit blijkt dat afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden tot het treffen van maatregelen waardoor de cultuurhistorische waarden en kenmerken kunnen worden behouden.

planregels bestemming ' Waarde - Cultuurhistorie – 2'

Volgens artikel 22.2 gelden voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van bouwwerken is mogelijk krachtens de onderliggende andere bestemming(en), met dien verstande dat:

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 10

1. advies is ingewonnen bij de gemeentelijk cultuurhistorisch adviseur en/of commissie ruimtelijke kwaliteit waaruit blijkt dat met het bouwen van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
2. als blijkt dat het bouwen van het bouwwerk leidt tot onevenredige verstoring van die cultuurhistorische waarden en kenmerken, aan de omgevingsvergunning de verplichting kan worden verbonden tot het treffen van maatregelen waardoor cultuurhistorische waardevolle en kenmerkende elementen kunnen worden behouden.

Op grond van artikel 22.4.1 is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half)verhardingen, het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

Er zijn derhalve voor dit project ook omgevingsvergunningen vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden en het binnenplanse afwijken van archeologische en cultuurhistorische bouwverboden. Gelet op de onlosmakelijke samenhang (artikel 2.7 lid 1 Wabo) tussen de verschillende activiteiten (bouwen, uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan), heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om alle activiteiten in **één omgevingsvergunning** aan te vragen.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing'

Op basis van artikel 4, lid 4.1, onder a van het eveneens geldende paraplubestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' dient voldaan te worden aan de Nota Parkeernormen 2016.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een uitgebreide analyse van de ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de milieu-planologische aspecten en de waterparagraaf. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid en aan de gevolgde procedure inclusief de omgevingsdialoog.

2.1 Functionele en ruimtelijke structuur

In 1920 werd Gestel samengevoegd met Eindhoven en de overige vier omliggende dorpen; Gestel telde toen ongeveer 5.600 inwoners. Als snel groeiende industriestad maakte Eindhoven veel gebruik van de arbeidskrachten die pendelden vanuit Gestel en de andere omliggende dorpen. Het huisvesten van de arbeiders in Eindhoven zelf was een probleem en daarom werden er in de omringende dorpen arbeiderswoningen gebouwd; in Gestel onder andere achter de Hoogstraat en Laagstraat. Het grootste deel van Gestel zoals wij dat nu kennen, bleef echter onbebouwd. In 1947 groeide het aantal inwoners tot bijna 18.000 en in 1966 woonden er ruim 31.000 mensen in Gestel. In de jaren '60 zijn relatief weinig nieuwe woningen gebouwd waardoor het bewonersaantal door gezinsverdunning geleidelijk afnam. In de jaren zeventig werd echter weer flink gebouwd waardoor het inwonersaantal weer steeg. De afgelopen 15 jaar schommelt het inwoneraantal rond 28.000 mensen.

Gestel is op dit moment een stadsdeel met rijkelijk veel groen (Genneper Parken, Dommelzone) en een uiteenlopende bebouwing. Gestel heeft verder veel water (o.a. Dommel, Gender en Tongelreep) wat de wijk aantrekkelijk maakt, maar ook voor problemen zorgt door het hoge waterpeil.

De historische structuur van Gestel wordt voor wat betreft de bebouwing voor een belangrijk deel bepaald door de Hoogstraat met bijbehorende achterstraten, zoals de Laagstraat en de Gestelsestraat. Circa 20 jaar geleden is een klein deel van de bebouwing aan de Laagstraat gesloopt; daar is vervolgens vervangende nieuwbouw gekomen.

2.2 Projectbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand aan de Laagstraat 283A te Eindhoven te slopen en tot nieuwbouw van 2 grondgebonden huurwoningen te komen. Het betreft hier derhalve primair commerciële huur, waarbij de mogelijkheid bestaat dat de initiatiefnemer op enig moment besluit de huurcategorie te veranderen of de woning(en) te verkopen, afhankelijk van de marktomstandigheden.

Het huidige pand werd voorheen gebruikt ten behoeve van een fysiotherapiepraktijk en een yoga-praktijk. Het gebouw staat nu leeg.



streetview bestaande situatie:bestaand pand

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied rood omcirkeld.

OMGEVINGSVERGUNNING ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

BEUSMANS & JANSSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

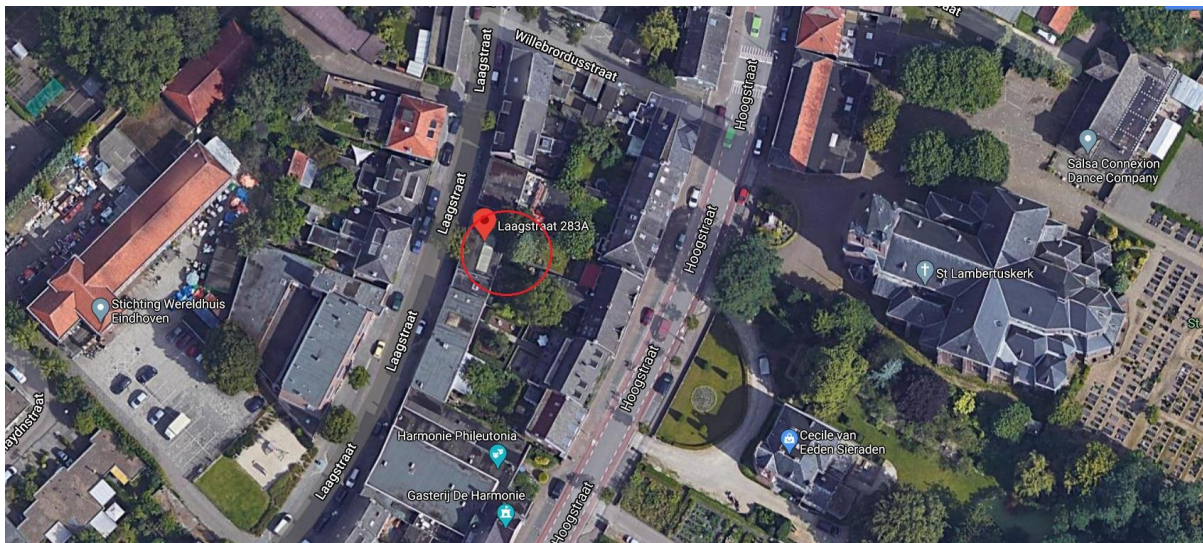
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 12



luchtfoto

De vormgeving van de nieuwe woningen zal aansluiten op bestaande woningen aan de Laagstraat. De nieuwe woningen zullen er als volgt uit komen te zien:



OMGEVINGSVERGUNNING ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

BEUSMANS & JANSSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

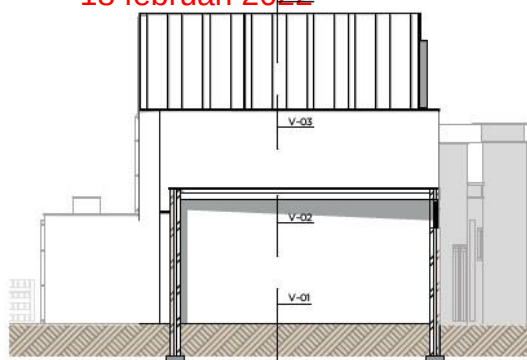
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

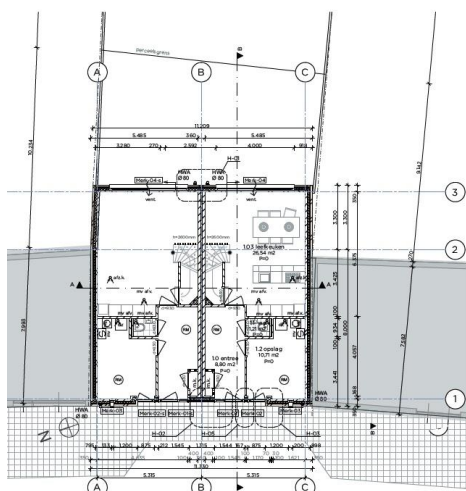
Pagina | 13



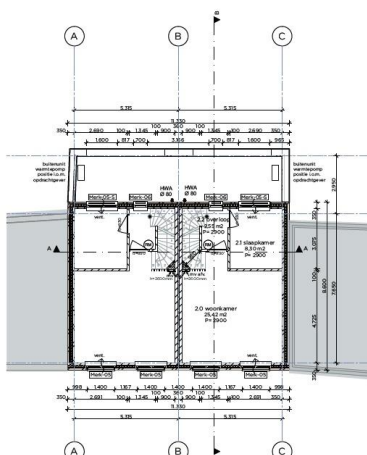
Linkergevel



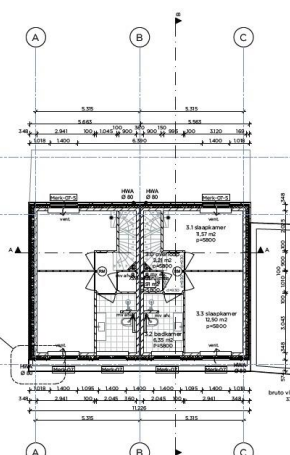
Voorgevel



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

aanzichten en plattegronden van nieuwbouw

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 14

Verder treft u hier nog een streetview aan van de toekomstige situatie.



2.3 Architectonische kwaliteit

Aan de Laagstraat 283a ligt een verouderd bakstenen pand. Dit pand draagt zeer beperkt bij aan de leefbaarheid en beleving van de straat. De eigenaar is voornemens dit gebouw te slopen en een nieuw woongebouw met twee woningen te realiseren met een positieve impact op de straat. Kijkende naar de bestaande bebouwing manifesteert deze zich als een gesloten bakstenen volume. In de voorgevel zit enkel alleen een dichte deur. Begrijpelijk is dat een dergelijke gevel de openbare ruimte niet positief beïnvloedt. De initiatiefnemer is voornemens hier twee stadswoningen te realiseren, hetgeen een positieve invloed heeft op de sociale veiligheid en de woonkwaliteit van de straat. Er is bewust gekozen om woningen te maken in plaats van appartementen. Dit gezien het grote tekort aan woningen in de Eindhovense binnenstad. Een stad die ook de eigenaar aan het hart gaat en graag een tegengeluid wil bieden ten aanzien van de grote hoeveelheid aan appartementen die in ontwikkeling / aanbouw zijn. Om invulling hieraan te geven is tevens een bakstenen volume ontworpen. Dit volume is in hoogte gelijkwaardig aan het bestaande. Desondanks zal dit nieuwe volume door de grote ramen en deuren zich anders gedragen richting de openbare ruimte. Het zal een gevel zijn die bijdraagt aan sociale controle (door plaatsing van woonkamers aan de voorzijde) evenals de leefbaarheid door een vriendelijker karakter. Het bakstenen volume wordt aangevuld met een 3^e bouwlaag. Deze laag is dusdanig ontworpen dat hij vanuit de straat iets terug ligt (setback). Qua materiaal zal deze bouwlaag bekleed worden met aluminium panelen. Dit alles zorgt ervoor dat de 3^e bouwlaag qua beleving zo veel mogelijk naar de achtergrond wordt gedrukt. Hierdoor blijft het beeld van de bakstenen straatwand intact.

Om de verharding van de openbare ruimte tegen te gaan is tevens groen in het ontwerp opgenomen. Dit groen (te zien op de gevelaanzichten van de bouwtekeningen) is geplaatst boven het bakstenen volume in de vorm van vast plantenbakken voorzien van hangplanten. Hiermee zal de beleving van het nieuwe pand versterkt worden evenals de hoeveelheid groen in de straat.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

18 februari 2021

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

18 februari 2021

Pagina | 15

Betreeft inzicht op de achterliggende panden en de directe burens is strategisch naar de hoofdopzet gekeken: De woonkamer en keuken hebben geen zicht op de burens waar de slaapkamers zich bevinden door de positie van de ramen.

Tot slot is er in detaillering en steenkeuze met zorg naar het project gekeken. Alles is hoogwaardig ingezet waardoor het mogelijk zelfs een ervaring van de omliggende bebouwing kan bewerkstelligen.

Het project is voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die een positief advies heeft afgegeven.

2.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Laagstraat. Via de Hoogstraat en de Keizer Keizer V singel en Boutenslaan - welke beide deel uitmaken van de rondweg om het centrum van Eindhoven - zijn zowel het centrumgebied als de snelweg A67/A2 binnen 15 minuten bereikbaar. Op loopafstand zijn bushaltes te vinden. De verkeersaantrekkende werking van het project bestaat hoofdzakelijk uit bewonersverkeer. Het project leidt weliswaar tot meer verkeersbewegingen doch dit is zodanig beperkt van omvang dat het geen consequenties heeft voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid. Aanpassingen aan de openbare weg als gevolg van dit project zijn niet noodzakelijk.

Parkeerbehoefte auto's en fietsen

Volgens de Nota Parkeernormen gemeente Eindhoven (d.d. 16 mei 2016) en het eerder gegeven parkeeradvies, gaat de gemeente Eindhoven uit van een parkeerbehoefte van 2 autoparkeerplaatsen en 9 fietsstallingen o.b.v. verplichte HOV-reductie van 25%.

Parkeeroplossing

Exante Groep B.V. heeft een parkeeronderzoek verricht om de parkeerdruk rondom Laagstraat 283A Eindhoven, in beeld te brengen. Voorgesteld wordt om de parkeerbehoefte voor auto's af te wikkelen in de openbare ruimte. In het genoemde parkeeronderzoek is de maximale parkeerbezetting 76% (134/182) op vrijdag 27 september 2019 om 19:30u binnen de maximale loopafstand (100 m). Toevoeging van de benodigde parkeerbehoefte leidt niet tot een overschrijding van de maximaal toelaatbare parkeerbezetting van 90%. De behoefte aan 2 parkeerplaatsen kan daardoor in de openbare ruimte worden opgevangen zonder dat parkeeroverlast ontstaat.

Voor het gebruik van de openbare ruimte dient wel een bijdrage te worden gestort in het mobiliteitsfonds. In dit geval bedragen de kosten € 1000,- per parkeerplaats = € 2000,- in totaal. De nieuwe woonpercelen worden toegevoegd aan het POET-overzicht (Parkeren op eigen terrein). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen voor dit adres worden afgegeven.

De bestaande inrit blijft gehandhaafd. Deze inrit wordt namelijk ook mede gebruikt door de burens links van het projectgebied.

Fietsparkeren

In tegenstelling tot de parkeereisen voor autoparkeerplaatsen, hanteert de gemeente Eindhoven voor fietsparkeerplaatsen het uitgangspunt dat de fietsparkeereis geheel op eigen terrein dient te worden gerealiseerd, tenzij er volgens de gemeente - op uitdrukkelijk aangeven van de gemeente - voldoende fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn en/of kunnen worden gerealiseerd. De fietsen zullen op eigen terrein worden geparkeerd. De bergingen die op de begane grond van de woningen voorzien zijn, zijn qua oppervlakte (ca. 11 m²) groot genoeg om 4 tot 5 fietsen neer te kunnen zetten.

Het parkeeronderzoek is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

2.5 Duurzaamheid

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

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 16

1. CO₂ reductie

Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO₂. Dat gaat sneller dan gedacht. De temperatuur op aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, heviger neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO₂ uitstoot drastisch dalen.

Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: het klimaatakkoord van Parijs. Eindhoven onderschrijft dat akkoord door de in 2016 vastgestelde Klimaatverordening. 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.

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

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?

4. Sociale basisbehoeften

Eindhoven richt zich op de ruimtelijke component van onze 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).

Toepassing project

In de rapportage 'Freetool MRPI Milieuprestatie Gebouw', dat als bijlage bij de omgevingsvergunningaanvraag is gevoegd, is aangegeven welke duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen. Hierbij gaat het met name om het gebruik van zonnepanelen en twee warmtepompen. Deze warmtepompen zullen naast elkaar geplaatst worden in het midden van het dak. Daardoor wordt geluidsoverlast naar de burens minder en de eventuele geluidsdemping en architectonische aankleding makkelijker.

Met voornoemde maatregelen wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Eindhoven.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

HOOFDSTUK 3

18 februari 2022

BELEIDSKADER

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 17

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Het NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld: In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050? Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Het project is, op nationaal niveau, dermate kleinschalig dat het geen wezenlijke invloed heeft op nationale belangen. Verstedelijkingsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten zelf. De realisatie van dit project leidt niet tot strijdigheden met de uitgangspunten uit het NOVI.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

In casu is er slechts sprake van een toevoeging van twee woningen hetgeen geen stedelijke ontwikkeling betreft en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief. Het betreft hier een stedelijke herinvulling (woningbouw) binnen binnenstedelijk gebied,, waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken in de omgevingsvergunning. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interim omgevingsverordening

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

- provinciale milieuverordening
- verordenring natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

- Verordening water
- 18 februari 2022
- Verordening wegen

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 19

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

Stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van het toevoegen van woningen in het Stedelijk gebied, is in de Interim omgevingsverordening het volgende opgenomen (artikel 34.1): een bestemmingsplan van toepassing op Stedelijk gebied dat voorziet in het realiseren van woningen bevat een onderbouwing: a. dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in artikel 62; b. hoe invulling wordt gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en een veilige, gezonde leefomgeving Omdat er bij deze ontwikkeling extra woningen worden toegevoegd is de verantwoordingsplicht uit de Interim omgevingsverordening van toepassing. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant van november 2016 zijn, op basis van de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2016) en de eerder vastgestelde uitgangspunten, de jaarlijkse regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2016-2025.

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

Verder geldt dat in paragraaf 2.5 is beschreven hoe met het project invulling wordt gegeven aan het aspect duurzaamheid. In Hoofdstuk 4 is toegelicht dat de woningen worden toegevoegd binnen een veilige, gezonde leefomgeving en dat de omgeving niet door de toevoeging van de woningen wordt geschaad. Daarmee draagt het project bij aan de doelen als gesteld in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening.

Tot slot is het zo dat ten alle tijden de zorgplicht voor zorgvuldig ruimtegebruik van kracht is. Het belang hiervan wordt in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met in achtneming van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. In deze paragraaf is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door een transformatie/vervangende nieuwbouw van een bestaand laagwaardig bestaand gebouw binnen stedelijk gebied naar twee hoogwaardige stadswoningen. Dit project leidt niet tot nieuw ruimtebeslag binnen of buiten stedelijk gebied voor rode functies. In paragrafen 2.3 en 4.3 is ingegaan/aangetoond dat het nieuwe woongebouw past binnen het straatbeeld, de ruimtelijke structuur ter plaatse versterkt en dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Met het toevoegen van twee woningen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Eindhoven wordt voorzien in een kwantitatieve behoefte. Het project draagt tevens bij aan de doelen op het gebied van energietransitie en een veilige, gezonde leefomgeving. Tot slot geldt dat het project voldoet aan de zorgplicht voor zorgvuldig ruimtegebruik.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

3.3 Gemeentelijk beleid

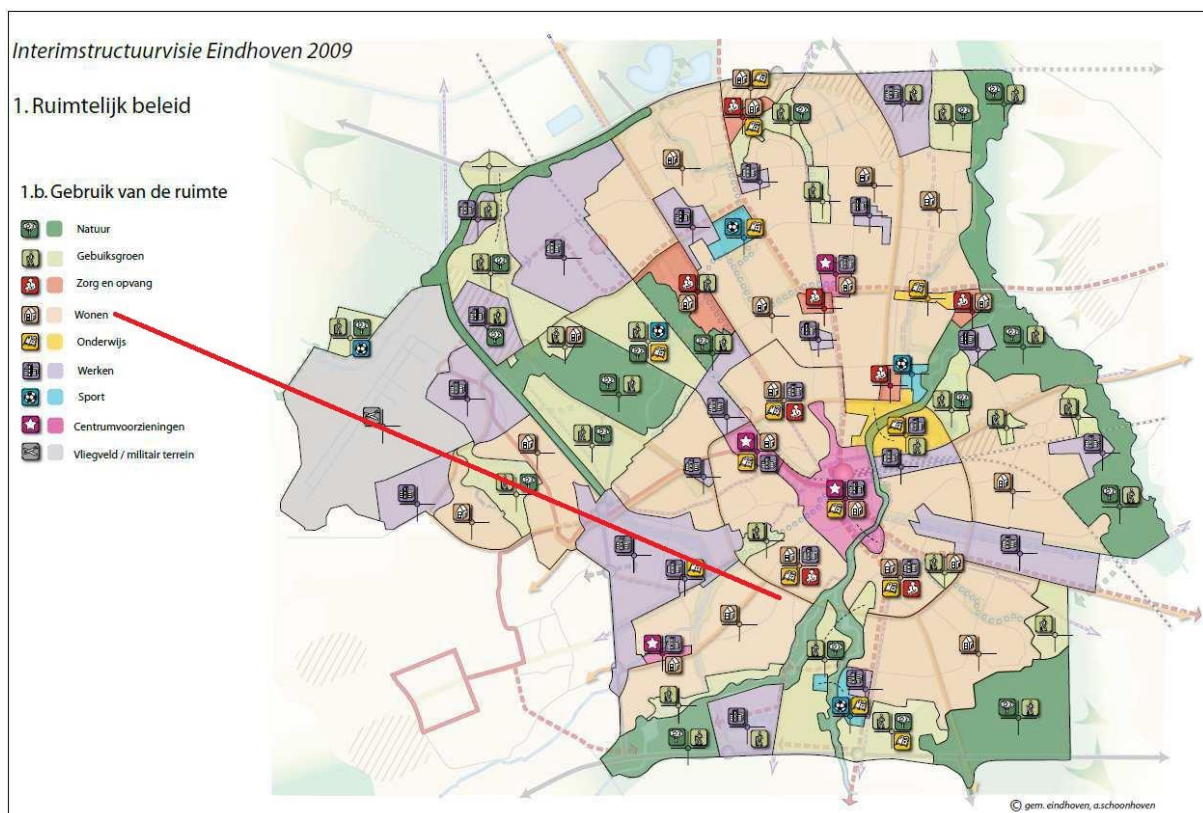
behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 20

3.3.1 Interimstructuurvisie 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kerngemeente van Brainport Zuidoost Brabant stuurt Eindhoven aan op het bieden van ruimte aan een krachtige ontwikkeling van deze economische kernzone, een hoge kwaliteit van de leefomgeving en aandacht voor sociale betrokkenheid en ondernemend burgerschap tot op buurtniveau. Op deze wijze geeft de raad invulling aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit. De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere weergegeven in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik.



Figuur: Gebruik van de ruimte (Interimstructuurvisie Eindhoven, 2009)

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

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330
3.5.2 Woonvisie 2015
18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 21

De Woonvisie is op 15 december 2015 vastgesteld. In de woonvisie gaat de gemeente in op haar ambities op het gebied van bouwen en wonen. Daarmee wordt de richting waarin de gemeente zich wil ontwikkelen duidelijk gemaakt aan de stad, haar bewoners en alle partijen die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad. Drie pijlers zijn geformuleerd als kader voor de nieuwe opgave: Eindhoven als ambitieuze stad, als solidaire stand en als innovatieve stad.

Ambitieuze stad

Eindhoven groeit en dat creëert een nieuwe vraag naar wonen. Eindhoven wil verder verstedelijken. Onder stedelijkheid wordt een gemengde en gevarieerde omgeving waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten verstaan. En een stad die tegelijk ook groen en gemoedelijk blijft.

De gemeente Eindhoven staat voor de unieke kans om de stad als geheel, en het gebied binnen de Rondweg in het bijzonder, de komende jaren te laten groeien. Zij verwacht dat het inwonersaantal van Eindhoven de komende 10 jaar fors zal toenemen, harder dan de prognoses nu voorspellen. De bijzondere bevolkingsopbouw van Eindhoven (een relatief jonge bevolking) draagt daaraan bij. Die groei moet ook op het vlak van wonen gefaciliteerd worden. Tot 2030 wil de gemeente Eindhoven minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen de Rondweg realiseren.

Solidaire stad

De gemeente Eindhoven wil dat Eindhoven een samenleving is, waarvan iedereen onderdeel is. De meeste inwoners kunnen zelfstandig hun plaats vinden in die samenleving, sommigen hebben een steuntje in de rug nodig. Voor hen wordt gezorgd voor een vangnet.

Ook is er oog voor mensen in lastige situaties: asielzoekers, daklozen, mensen in psychische nood en ex-gedetineerden. Door de decentralisatie in de zorg moeten meer mensen met een beperking een plek in de wijk vinden. De vergrijzing zet de komende jaren stevig door. Veel ouderen, met of zonder zorgvraag, zullen langer thuis blijven wonen. Het is belangrijk dat er voor al deze mensen een plek blijft op de woningmarkt. Concentratie in bepaalde wijken is ongewenst.

De sociale woningvoorraad is onderdeel van de sociale basisinfrastructuur. In theorie is in Eindhoven de sociale woningvoorraad in balans met de doelgroep. Twee ontwikkelingen vragen echter om aandacht: de samenstelling van de sociale woningvoorraad en de positie van de 13.500 huishoudens met een middeninkomen. Met de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet 2015 moeten woningcorporaties hun woningen 'passend toewijzen'.

Het aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens groeit. Dit betekent een grote uitdaging. Niet alleen in woonwensen maar ook in betaalbaarheid, want alleen wonen is relatief duur. De gemeente Eindhoven zal gaan inzetten op transformatie en ander gebruik. Bij de transformatie van grotere kantoren, zorg- en onderwijsgebouwen kunnen (collectief) particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten een oplossing bieden. Ook het gebruik van eengezinswoningen door bijvoorbeeld twee eenpersoonshuishoudens, met name in het gebied buiten de Rondweg, behoort tot de mogelijkheden.

Innovatieve stad

De gemeente Eindhoven gaat partijen uitdagen om klant georiënteerd, sneller, goedkoper en duurzamer te produceren. En ook in de aanpak van de bestaande voorraad en in de transformatie van kantoren en zorggebouwen is er een grote behoefte aan vernieuwing en aan creatieve, betaalbare oplossingen.

Een andere ontwikkeling is het zogenaamde flexwonen. Tot voor kort kende de woningmarkt een vrij overzichtelijk aanbod: koop- of huurwoningen, zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, grondgebonden woningen of appartementen. Maar de vraagkant is de afgelopen jaren sterk veranderd. Er komen steeds meer groepen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte. Denk bijvoorbeeld aan studenten, expats, arbeidsmigranten, mensen die een echtscheiding achter de rug hebben, ex-gedetineerden en mensen die uit een opvangvoorziening komen. Deze mensen zijn op zoek naar goede tijdelijke huisvesting, met passende voorzieningen, die snel beschikbaar is en tegen een prijs die past bij hun budget.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 22

Dit flexwonen wordt een belangrijke nieuwe woonvorm in Eindhoven. Het biedt tevens kansen voor de transformatie van leegstaand vastgoed.

Verder wil de gemeente Eindhoven in de koopsector dat inwoners zoveel mogelijk invloed hebben op hun eigen woning en woonomgeving, bijvoorbeeld door het stimuleren (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast wil de gemeente Eindhoven dat zelf bouwen niet alleen bereikbaar is voor de huishoudens met een hoger inkomen.

3.3.3 Woonprogramma Eindhoven 2021-2025

Het Woonprogramma is op 15 december 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Met het Woonprogramma sluiten we aan bij het bestaande beleid. Zo hebben we in 2015 een Woonvisie opgesteld. In 2020 hebben we een integrale visie voor de fysieke leefomgeving in onze stad vastgelegd in de Omgevingsvisie. En in 2019 is een Woondeal gesloten met het ministerie van BZK, provincie Noord-Brabant en de regio. Het Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 hangt nauw samen met dit beleid.

De ambities uit de Woonvisie van 2015 blijven cruciaal voor de ontwikkeling van de stad in de komende jaren. Ze zijn gericht op de ontwikkeling van Eindhoven van een middelgrote naar een grote, economisch sterke en inclusieve stad. De ambities komen echter in een ander daglicht te staan: door de snelle prijsstijgingen in de afgelopen jaren en mogelijk door de coronacrisis. Vandaar dat de gemeente Eindhoven in dit Woonprogramma kiest voor een accentverschuiving richting de volgende ambities:

1. Forse groei van de woningvoorraad om de grote vraag naar woningen op te kunnen vangen.
2. Een evenwichtig woningaanbod, zodat alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden.
3. Voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners.

Om voor alle inwoners van Eindhoven een passende en betaalbare woning te kunnen bieden, werkt de gemeente Eindhoven aan een goed kwantitatief en kwalitatief Woonprogramma. Kwantitatief neemt de gemeente Eindhoven zich voor gemiddeld 3.000 woningen per jaar toe te voegen in de komende jaren. De woonopgave realiseert de gemeente Eindhoven binnen én buiten de Ring. Ook buiten de Ring liggen immers kansen, met name rondom centrale plekken in de wijken en langs HOV-lijnen.

De Woonvisie 2015 blijft het vertrekpunt. De gemeente Eindhoven werkt aan een inclusieve stad, met een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen. De gemeente Eindhoven bindt talent. Ook sluit men aan op de regionale visie op Wonen (2019). Er is immers een duidelijke relatie met de regiogemeenten, gemeenten kunnen elkaar versterken. Deze relatie geeft de gemeente Eindhoven verder vorm door gezamenlijk met de regio de Visie op Wonen en de Woondeal uit te voeren.

Woonprogramma

Op basis van de woonbehoefte voor de stad, de bestaande plannen en de uitwerking naar woonmilieus komt de gemeente Eindhoven tot het Woonprogramma. De gemeente Eindhoven doet dit voor de stad als geheel en per woonmilieu. Voor de stad als geheel is onderstaand schema leidend. Dit betekent overigens niet dat deze percentages in elk woningbouwproject gerealiseerd moeten worden. De gemeente Eindhoven onderscheidt immers woonprogramma's naar woonmilieu (centrumstedelijk, groenstedelijk, binnen de Ring en buiten de Ring). Daarnaast is een exacte invulling op projectniveau bijvoorbeeld ook afhankelijk van de bestaande voorraad in een buurt of straat. Via de wijk- en buurtmonitor houdt de gemeente Eindhoven de realisatie in de gaten.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 23

categorie	prijspeil 2020	aandeel in nieuwbouw-programma ¹	doelgroepen die we hiermee bedienen
sociale huur	< € 737,14	20%	Starters (jongeren), gezinnen en ouderen met lagere inkomens, doorstromers uit studentenkamers.
middenhuur laag middenhuur hoog	€ 737,14 - € 850 € 850 tot € 1.000	15%	Internationals, doorstromers uit sociale huur (scheefwoning), welgestelde ouderen.
dure huur	> € 1.000	0% (beperkte vraag)	Internationals, welgestelde ouderen.
sociale koop	< € 200.000	25%	Starters (jongeren), startende gezinnen.
middel dure koop laag	€ 200.000 - € 275.000	25%	Starters (jongeren), gezinnen (jonge en oudere), doorstromers uit sociale huur/koop, blijvende internationals.
middel dure koop hoog	€ 275.000 - € 345.000		
dure koop	> € 345.000	15%	Doorstromers uit de koop, blijvende internationals
totaal		100%	

Percentages gelden voor de periode 2020-2022.

Wat betreft sociale huur vormt het Collegeprogramma, waarin 20% sociale huur is opgenomen, het uitgangspunt. Voor de langere termijn, vanaf 2022 voorzien we een noodzakelijke groei naar 30%.

Het onderhavige project past zowel qua woningbouwtypologie als qua woningcategorie (huurwoningen/middenhuur hoog) en doelgroep (gezinnen, doorstromers) – gelet op de bestaande woningvoorraad en -behoefte in de wijk Gestel - binnen de geformuleerde beleidsambities.

3.3.4 Groenbeleidsplan 2017

Het Groenbeleidsplan 2017 is op 31 januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel van het groenbeleid is het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met daarin passende functies. Hiermee levert de toepassing van het groenbeleid een wezenlijke bijdrage aan een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving als karakteristieke kwaliteit van Eindhoven. Een omgeving die leefbaar en klimaatadaptief is en een volwaardig vestigingsklimaat biedt voor Brainport. Met het Groenbeleidsplan wil de stad Eindhoven:

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

De huidige stedenbouwkundige structuur van Eindhoven kent als hoofdelementen het centrum, woongebieden, werkgebieden en netwerken. De stadsdelen zoals de gemeente ze onderscheidt zijn gelijk aan de oude kernen van Eindhoven, Gestel, Strijp, Tongelre, Stratum en Woensel, waarbij het oude Eindhoven het centrum vormt. In die stadsdelen zijn de oude dorpen nog grotendeels herkenbaar. Ze liggen als bloembladen rond het centrum. Dit geeft de stad haar karakteristieke structuur. Binnen de bloembladen groeide de stad eerst organisch langs de radialen. Het groen bestaat hier vooral uit de tuinen van meer gegoede burgers. Vervolgens vond de groei plaats binnen de radialen, planmatig maar nog geënt op het landschap. In deze periode werd openbaar groen mee ontworpen.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 24

De oude kernen rond het oude Eindhoven hebben ieder typische kenmerken. Zo is Gestel (van de zes) het best bewaard gebleven lintdorp. Gelegen op de dekzandrug tussen de beekdalen van Dommel en Gender is het grootschalige groen nooit ver weg. Bij ontwikkelingen binnen bebouwd gebied is de streefwaarde 4-8 m² toevoeging groen per toegevoegde woning.

De aard en situering van het project in het dichtbebouwde lintdorp leent zich niet voor het realiseren van groen dat vanaf de openbare weg zichtbaar kan worden gemaakt. De achtererven zullen echter wel ingericht worden met groen in de vorm van reguliere kleine stadstuinen. De bestaande boom op het achtererf/tuin kan in zijn huidige vorm niet gehandhaafd worden, anders blijft er geen achtertuin over. De initiatiefnemer is wel bereid om een nieuwe boom te herplanten. Verder zal aan de voorzijde van de woningen - ter hoogte van de 3^e bouwlaag (setback) - een groen element worden toegepast in de vorm van bloemen-en plantenbakken. Dit past verder ook geheel in de opzet en de structuur van de wijk Gestel en de streefwaarde van 4-8 m² zal ook worden gehaald. Het leidt echter te ver om hiervoor een separaat groenplan op te stellen.

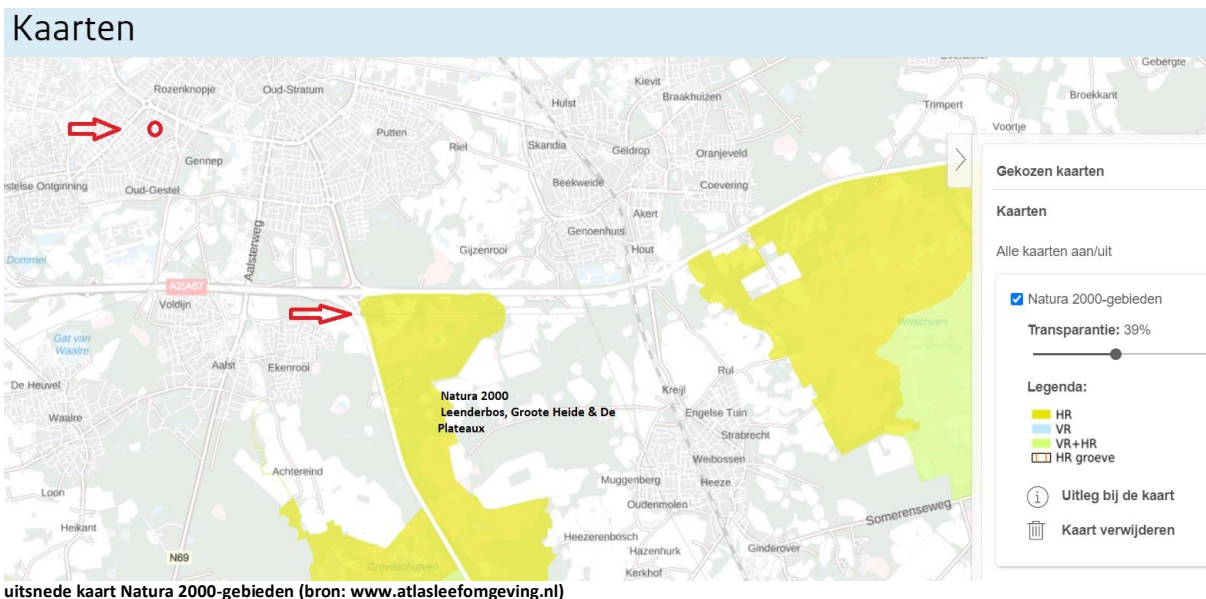
3.4 Conclusie

Op basis van de toets aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid blijkt dat, behoudens het vigerende bestemmingsplan, niets aan de realisatie van het project in de weg staat.

4.1 Ecologie

4.1.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk, het Natuurnetwerk Brabant (voorheen Ecologische HoofdStructuur (EHS)), Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. Het projectgebied omvat geen landschapselementen of bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuיל water in de bodem en het grondwater. Tevens worden er geen bomen gekapt. Op onderstaande figuur zijn de in de omgeving van het projectgebied gelegen Natura 2000 gebieden, op een afstand van meer dan 3 km, weergegeven.



4.1.2 Stikstof

Het projectgebied bevindt zich op ca. 3,8 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Ook voor plannen buiten Natura 2000-gebieden die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied moet alvorens het plan wordt vastgesteld een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied worden gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen, tenzij de gevolgen kunnen worden uitgesloten.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 26

Het beoogde project mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het programma Aeries Calculator kan de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk worden gemaakt. Bij een projecteffect van 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde project niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten. Bij een dergelijke projecteffect is geen vergunning benodigd voor het project.

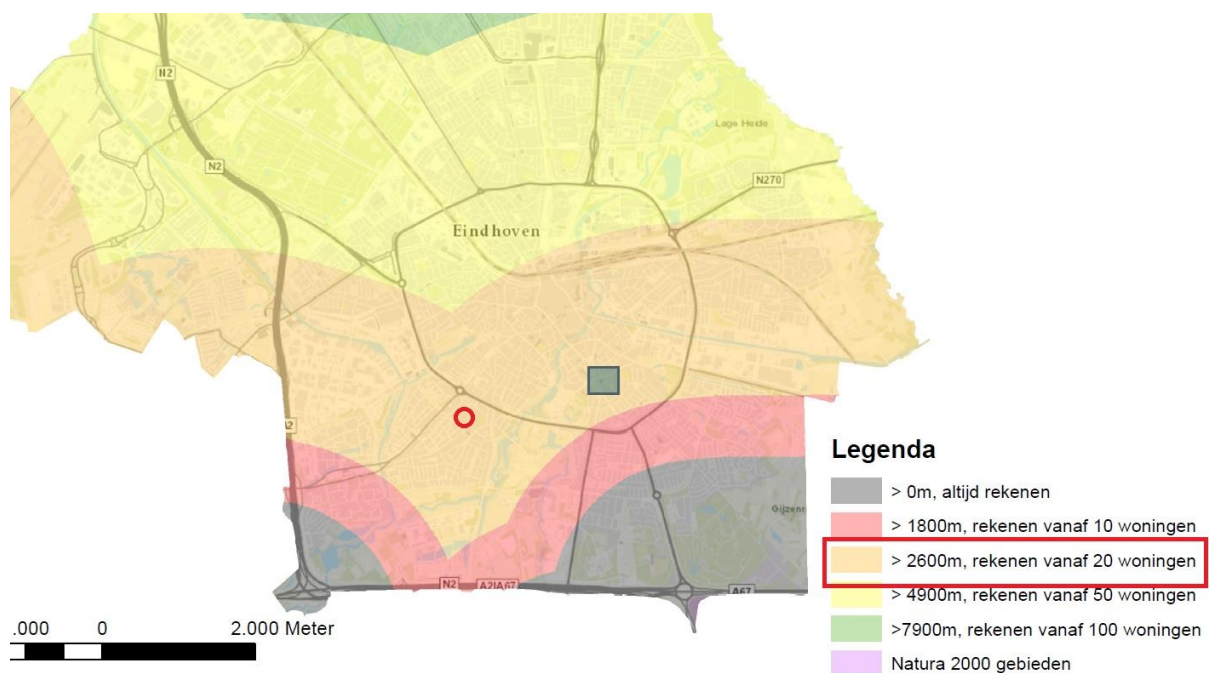
Bij nagenoeg iedere omgevingsvergunning wordt momenteel een AERIUS berekening toegevoegd om te beoordelen of een Wnb vergunning nodig is. De initiatiefnemer dient deze berekening op te stellen en de gemeente Eindhoven dient deze te beoordelen. In veel gevallen is het vóór het uitvoeren van de berekening al duidelijk, dat vanwege de grote afstand tot het Natura 2000 gebied en de omvang van het woningbouwproject geen sprake is van een relevante stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/j).

Beleidsregel effectenafstand stikstof woningbouw gemeente Eindhoven

Namens de gemeente Eindhoven is met kengetallen van het RIVM berekend op welke afstand een woningbouwproject geen stikstofdepositie (0,00 mol/ha/j) veroorzaakt op Natura 2000 gebieden. Voor woningbouwprojecten die in omvang gelijk of kleiner zijn en op een grotere afstand van Natura 2000 gebieden liggen hanteert de gemeente dit als onderbouwing. Hiermee wordt onderbouwd dat deze woningbouwprojecten geen stikstofdepositie veroorzaken op Natura 2000 gebieden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor deze projecten hoeft de initiatiefnemer geen AERIUS berekening aan te leveren en vraagt de gemeente Eindhoven geen AERIUS berekeningen meer op.

Bij woningbouwprojecten die niet voldoen aan dit toetsingskader is het onzeker of de uitkomst 0,00 mol/ha/j zal bedragen en wordt nog steeds een AERIUS berekening opgevraagd. De AERIUS berekening kan bij deze projecten mogelijk alsnog aantonen dat er geen stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/j) wordt veroorzaakt vanwege de gekozen bouwmethode, bouw materieel of beperkte verkeersbewegingen.

Het projectgebied ligt in de afstandszone (> 2600 m - < 4900 m) van een Natura-2000 gebied. In dit gebied is er pas sprake van een toename van stikstofdepositie bij woningbouwprojecten vanaf 20 woningen. In casu is er sprake van de bouw van maximaal 2 woningen zodat er geen sprake is dat dit project leidt tot een toename van stikstofdepositie.



kaart beleidsregel effectenafstand stikstof woningbouw

Het projectgebied is grotendeels bebouwd en verhard. Er is een gebouw aanwezig. Het betreft een redelijk nieuw gebouw met plat dak. Dat gebouw wordt gesloopt en wordt op deze locatie vervangen door nieuwbouw. Voor het gebouw ligt een volledig verhard voorerf. Achter het gebouw ligt een kleine stadstuin. Het projectgebied was tot voor kort in gebruik voor bedrijfsmatige en maatschappelijk activiteiten. Het gebouw is beperkt van omvang (slechts 1 bouwlaag, geen verdiepingen) en heeft een plat dak. Het projectgebied is gelegen in een dicht bebouwde woonstraat in stedelijk gebied. Er is in de omgeving geen groter groengebied aanwezig. Open water is binnen het projectgebied en omgeving ook niet aanwezig. Door het bestaande gebruik en inrichting van het projectgebied en de omgeving daarvan – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (menselijke activiteiten) – vormt het projectgebied e.o. in beginsel geen geschikte biotoop voor streng- en overige beschermde zoogdieren, (broed)vogels, amfibieën en reptielen.

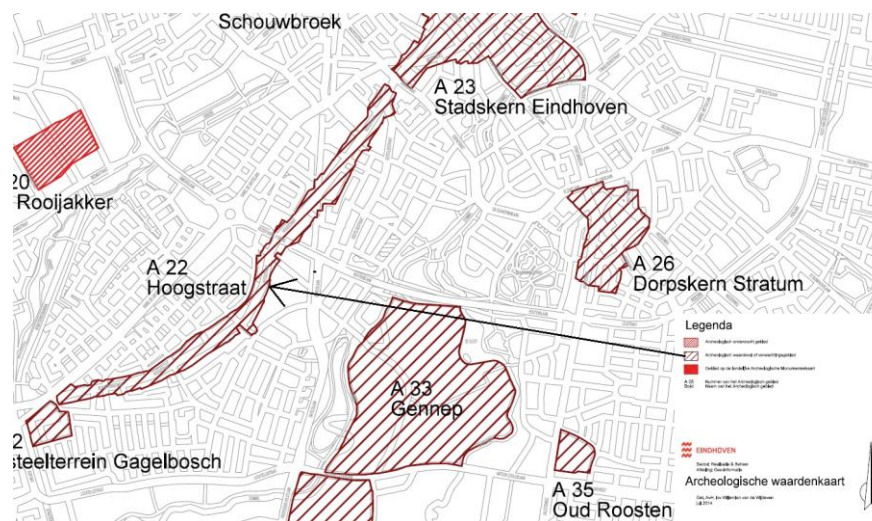
Op basis van gegevens van de Effectenindicator en de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) (www.hetnatuurloket.nl) blijkt dat er ter plaatse van het projectgebied en omgeving geen streng- en overige beschermde zoogdieren, (broed)vogels, vleermuizen, amfibieën, reptielen en geen beschermde plantensoorten aanwezig zijn en ook redelijkerwijs niet te verwachten zijn. De NDFF geeft alleen een vleermuis bij de kerk aan de Hoogstraat aan.

Indien onverhoopt toch beschermde soorten ter plaatse worden aangetroffen dient de initiatiefnemer zich te houden aan de Wet Natuurbescherming (Wnb). Verder geldt te allen tijde de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het projectgebied worden verplaatst.

4.2 Archeologie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel – indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is – door een opgraving (ex situ) te worden veiliggesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Om te kunnen zien welke archeologische en cultuurhistorische waarden Eindhoven heeft, is een overzichtskaart samengesteld van deze waarden. Uit de archeologische waardenkaart valt op te maken dat het projectgebied is gelegen in een lint dat gekenmerkt wordt door archeologische (verwachtings)waarde.



Figuur: uitsnede archeologische waardenkaart

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 28

Op gronden welke zijn gelegen binnen 'Archeologisch waardevol terrein' is het niet toegestaan om te bouwen, tenzij er sprake is van herbouw van een bestaand gebouw. Als de ingrepen in de ondergrond in verband met de nieuwbouw over meer dan 100 m² dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld, dan is mogelijk sprake van onevenredige versterking van archeologische waarden en is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De bestaande bebouwing wordt uitgebreid. Nu is het bebouwingsoppervlak 88 m² en dit wordt 127 m².

In november 2019 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd. Dit betrof een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. Onder het bestaande gebouw zijn nog geen boringen verricht. Dat is feitelijk op dit moment ook nog niet mogelijk. Dus daar blijven de archeologische waarden voorsnog onbekend. Op het onbebouwde achterterrein zijn wel boringen gedaan. Bij deze boringen zijn versterkingsdiepten tussen 60 en 100 cm onder het maaiveld geconstateerd. De conclusie in het rapport is dat de resultaten van het onderzoek derhalve geen aanleiding geven om archeologisch vervolgonderzoek. Verder stelt men: "Hoewel het booronderzoek geen archeologische indicatoren heeft opgeleverd die hierop wijzen, kan op basis van louter booronderzoek niet worden uitgesloten dat diepere delen van eventuele archeologische sporen bewaard gebleven zijn. Om uit te sluiten dat dergelijke delen van grondsporen verloren gaan, zou bij ingrepen die dieper reiken dan de huidige versterkingsdiepte, proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd."

Het bouwplan voorziet in een zogenaamde 'plaatfundering'. Dit is een betonnen plaat die de gehele bebouwde oppervlakte omvat. Deze plaatfundering zal op ca. 50 cm -mv gerealiseerd worden. Nu er zowel onder de huidige bebouwing als op het achterterrein geen grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld plaatsvinden, is een verplichting tot verder archeologisch onderzoek - in de vorm van proefsleuven - niet noodzakelijk.

Of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is, kan op basis van de thans beschikbare gegevens nog niet worden bepaald. Een afweging of nader archeologisch onderzoek dient plaats te vinden, zal pas genomen worden in het kader van de definitieve constructiegegevens. Op dat moment zijn de bouwplannen met bestektekeningen definitief en is de exacte aard van de bodemingrepen - zoals aard, omvang en diepte - bekend. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan opnieuw tegen het licht gehouden in relatie tot de archeologische verwachting. Alle te treffen bodemingrepen in het kader van de realisatie van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden worden hierbij zorgvuldig bekeken en geëvalueerd.

Van belang is dat de initiatiefnemer middels het definitieve bestek aantoont of de bodemingrepen – dus ook het aanbrengen van een verdicht zandbed - binnen de veilige marge van 70 cm -mv (= incl. buffer) blijven. Hierop kan de gemeente Eindhoven als bevoegd gezag afwegen hoe het proces vervolgd zal worden dat aansluit bij de ontwikkeling. Opties bestaan hierbij uit vrijstelling van de onderzoeksplicht met behoud in situ, begeleiding, proefsleuven met doorstart. Een dubbelbestemming 'waarde-archeologie' blijft voorsnog op het gehele projectgebied van toepassing.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 2 deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Cultuurhistorie

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven vastgesteld. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart geeft 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.

18 februari 2022 isch stedenbouwkundige structuur Gestel' tussen een wegennet dat dateert van vóór 1900. 28 oktober 2022



Het voorgenomen plan sluit niet aan bij de historische karakteristiek van de Laagstraat. De cultuurhistorische waarden worden niet versterkt. Maar er wordt ook geen onevenredige afbreuk gedaan aan deze waarden. Door op het perceel woningbouw toe te staan in dezelfde voorgevellijn, afdekking (plat), gevelindeling en goot- en bouwhoogtes welke aansluiten bij het bestaande straatbeeld, wordt dit straatbeeld beter begeleid, hetgeen een versterking betreft, nu er in plaats van een gebouw met één bouwlaag met garage plaats wordt gemaakt voor de realisatie van twee moderne stadswoningen in 3 lagen welke zich qua aanzicht en uitstraling goed verhouden tot de omringende bebouwing.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

4.4 Geluidhinder

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

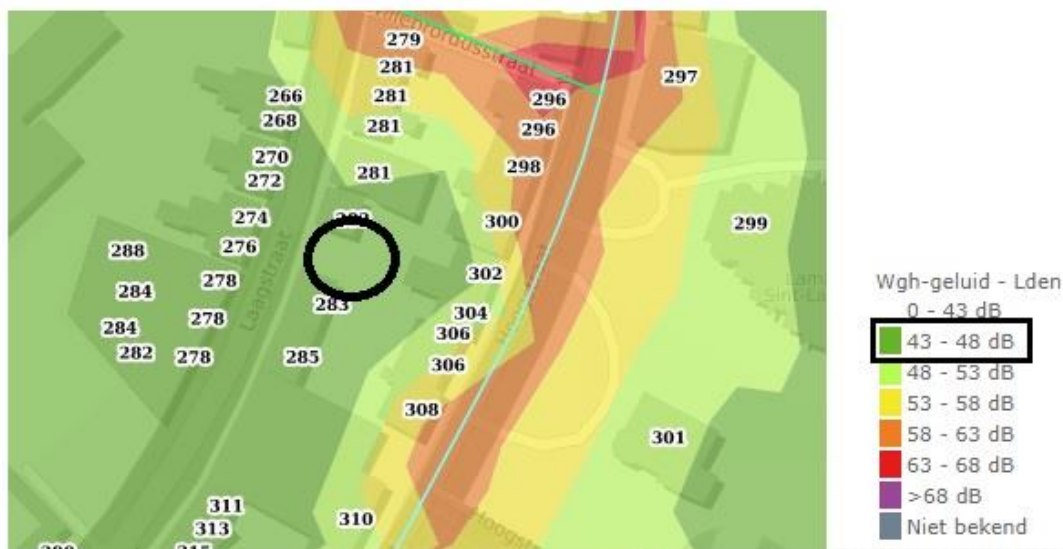
Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 30

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als wooneerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Het projectgebied is gesitueerd aan de Laagstraat. De woonstraten aan de zuidzijde van de Boutenslaan/Keizer Karel V Singel zijn allemaal straten waar een 30 km/uur regime geldt en zijn dus niet voorzien van een geluidzone. Dat geldt dus ook voor de Laagstraat. De Wgh is verder niet van toepassing op geluidhinder vanwege wegverkeer over deze straat. Aan de Boutenslaan/Keizer Karel V Singel (Ring) is een maximum snelheid van 50 km/uur toegestaan. De afstand tussen het projectgebied en deze ring bedraagt 185 m. Omdat deze weg vier rijstroken heeft, beslaat de geluidzone een breedte van 350 m en valt het projectgebied hierbinnen. Normaal gesproken moet een geluidonderzoek uitgevoerd worden voor zoneplichtige wegen op basis van de Wet geluidhinder. Voor de ruimtelijke ordening kan het ook zijn dat niet zoneringsplichtige wegen meegenomen moeten worden zoals 30 km/uur wegen met een hogere verkeersintensiteit.

In dit geval acht de gemeente Eindhoven het vooralsnog niet noodzakelijk om een onderzoek wegverkeerslawaai uit te voeren. De zoneringsplichtige wegen zijn op ruime afstand van het projectgebied gelegen waardoor deze geen relevante bijdrage hebben dan wel ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder blijven. Dit kan ook worden herleid uit een uitsnede van de contouren uit het programma 'icinity' halen. Dit programma wordt gebruikt voor het beschikbaar stellen van de verkeersintensiteiten voor een geluidberekening. Voor dit soort gevallen zijn de geluidcontouren uit icinity voldoende. Deze zijn niet voldoende om een hogere waarde te onderbouwen en scenarioberekeningen. Maar dat is in dit geval niet aan de orde. Om die reden is geen nader onderzoek nodig.



Bron Icity: BBMA2030 (Lden excl art 110g Wgh)

uitsnede Icity

Met deze data kan voldoende onderbouwd worden dat ter hoogte van het projectgebied voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het onderdeel wegverkeerslawaai zonder dat een aanvullend onderzoek nodig is.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 31

In het kader van het onderhavige bouwplan wordt binnen het projectgebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van twee woningen. Voordat door middel van een omgevingsvergunning nieuwe functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Het is verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden. Door Econsultancy BV is een vooronderzoek uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is vast te stellen of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten binnen de beschouwde locatie. De te hanteren werkwijze voor uitvoering van het vooronderzoek is gebaseerd op de NEN 5725. Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is uitgevoerd in het kader van de Omgevingsvergunning. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 29 november 2019) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 3 deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.6 Luchtkwaliteit

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 32

Het onderhavige project is met twee nieuwe woningen aan de Laagstraat dusdanig beperkt van omvang dat de conclusie kan worden getrokken dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.7 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen (bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10^{-6} /jr. Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categorische inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Bij het nemen van een planologisch besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant ligt in de omgeving (in een straal van 1 km) van het projectgebied géén risicovolle inrichting.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. Op een afstand van circa 2,3 km van het projectgebied zijn de A2 en de A67 gelegen. Voor de A2 en de A67 ligt de PR-contour 10^{-6} /jr. op minder dan 50 m. Dit houdt in dat voor dit aspect in relatie tot het project geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt op deze grote afstand niet overschreden.

Het projectgebied bevindt zich verder op een afstand van bijna 2 km van de spoorlijn Eindhoven-Boxtel. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10^{-6} /jr. is gelegen op minder dan 10 meter van de as van de spoorlijn. Het projectgebied ligt hier ruim achter. Dit houdt in dat voor dit aspect ook geen knelpunt aanwezig is.

Er is in de omgeving van de projectgebied (binnen een straal van 1 km) geen sprake van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.8 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.8.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij deze richtafstanden wordt primair uitgegaan van een omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'rustig buitengebied'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Ter plaatse van de Laagstraat - ter hoogte van het projectgebied - is de woonfunctie veruit dominant. De Laagstraat is een rustige woonstraat (erfontsluitingsweg). Hier geldt derhalve het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

4.8.2 Invloed milieuhinder op het projectgebied en vice versa

De nieuw te realiseren woningen (woonfunctie) hebben geen negatieve milieu-invloed naar de omgeving toe. Andersom moet gekeken worden of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gegarandeerd kan worden gelet op mogelijke belastende (bedrijfs)functies in de omgeving. De meest maatgevende onderneming is:

- Laagstraat 285: cateringbedrijf, milieucategorie 2, richtafstand 30 meter, feitelijke afstand 0 meter. Op dit moment grenzen een *belastende functie* (bedrijf) en een *gevoelige functie* (fysiotherapie/yoga/maatschappelijk) direct aan elkaar. Dit blijft ook in de nieuwe situatie zo. Het functioneren van het bedrijf ten opzichte van zijn omgeving wordt randvoorwaardelijk geregeld in de milieuvoorschriften die het Activiteitenbesluit stelt aan het functioneren van dergelijke inrichtingen. Dat verandert niet in de nieuwe situatie. Daarmee wordt een goed woon-en leefklimaat in de woningen redelijkerwijs gegarandeerd.

4.9 Kabels, leidingen en straalpaden

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen staan veiligheidseisen voor buisleidingen; exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn en gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwe plannen zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen. In de omgeving van het projectgebied liggen geen leidingen welke impact kunnen hebben op het projectgebied.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

4.10 Niet-gesprongen explosieven

In verband met de voorgenomen herontwikkeling is het noodzakelijk om een historisch vooronderzoek naar Conventionele Explosieven, dat voldoet aan de richtlijnen van het WSCS-OCE, uit te voeren, vanwege het feit dat het op dit moment onduidelijk is of de betreffende locatie is gelegen binnen een voor conventionele explosieven verdacht gebied.

Omdat de gemeente Eindhoven momenteel bezig is om kwetsbare gebieden in kaart te brengen waar een redelijke tot grote kans is op niet-gesprongen explosieven, kan vooralsnog volstaan worden met het raadplegen van de gegevens op www.explosievenopsporing.nl/veo-bommenkaart. Uit deze gegevens blijkt dat er ter plaatse van het projectgebied geen vooronderzoek naar of opsporing van explosieven heeft plaatsgevonden. De locatie ligt echter niet in een gebied dat verdacht is voor niet gesprongen explosieven.

4.11 Waterparagraaf

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Het projectgebied zal tot een oppervlakte van 127 m² worden bebouwd. Onderhavig bouwplan leidt tot een toename van de totale verharding op perceelsniveau van 88 m² tot 127 m² (+ 39 m²). De gemeente Eindhoven legt de initiatiefnemer geen wateropgave op, omdat het terrein oppervlak maar in heel beperkte mate toeneemt (te weten met 39 m²). Tevens wijzigt de waterhuishoudkundige situatie niet door de 'opbouw' (bouwen in de hoogte) ten opzichte van de bestaande hoogte. Wel dient de initiatiefnemer de rioleringswerkzaamheden uit te voeren conform NEN3215.

In de Laagstraat ligt een gemengd riool voor de inzameling en de afvoer van zowel regenwater als van huishoudelijk afvalwater. In verband met de bouw van 2 zelfstandige woningen zal worden aangesloten op een bestaande huisaansluiting en op een nieuwe huisaansluiting voor de andere woning. Voor een nieuwe huisaansluiting dient een online aanvraag te worden ingediend via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. De aanleg ervan wordt uitgevoerd door de gemeente Eindhoven en de gemaakte aanlegkosten op openbaar terrein zullen door de initiatiefnemer worden voldaan.

5.1 Economische en financiële haalbaarheid en planschade

Het betreft hier een private ontwikkeling. De initiatiefnemer beschikt over de benodigde financiën om het project te realiseren. Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Met initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten ten behoeve van het kostenverhaal; deze overeenkomst zal tevens bepalingen inhouden op basis waarvan wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Eindhoven komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid en procedure

5.2.1 Algemeen

Medewerking aan het project kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3 Wabo, de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) toegepast moet worden.

De vergunning treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Indien een vergunning met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo in fasen wordt verleend, treden - in afwijking van het bovenstaande - de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

5.2.2 Overleg artikel 3.1.1. Bro

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

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330

18 februari 2022
5.2.3 Omgevingsdialoog

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer 1561330
28 oktober 2021

Pagina | 36

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening verzoekt de gemeente Eindhoven aan de initiatiefnemer met betrekking tot dit project een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet afgeven van de omgevingsvergunning voor dit project. De gemeente Eindhoven beoordeelt uitsluitend of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

De initiatiefnemer heeft alle omwonenden en ondernemers in een straal van 50 meter om het projectgebied uitgenodigd om deel te nemen aan een omgevingsdialoog omtrent zijn voornemen om op de locatie 2 woningen te realiseren. Ook heeft de initiatiefnemer een aantal belangengroepen uitgenodigd om deel te nemen aan de omgevingsdialoog.

Voor een volledige beschrijving van de gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar het eindverslag omgevingsdialoog dat als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

18 februari 2022

BIJLAGEN

behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders

Zaaknummer V20/39258

Besluitnummer 1561330

28 oktober 2021

Pagina | 37

- Bijlage 1** **Parkeeronderzoek (versie d.d. 15-10-2019)**

- Bijlage 2** **Archeologisch onderzoek (versie d.d. 09-09-2021)**

- Bijlage 3** **Vooronderzoek bodem (versie d.d. 01-07-2020)**

- Bijlage 4** **Eindverslag OGD (versie d.d. 06-11-2020)**