

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Ruimtelijke onderbouwing 'Strijpsestraat 95'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Ruimtelijke onderbouwing 'Strijpsestraat 95'

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Gemeente Eindhoven

Definitief t.b.v. besluit omgevingsvergunning

21 - 04 - 2023



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Het projectgebied.....	5
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1.	Gebiedsprofiel	8
2.2.	Projectprofiel.....	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	12
3.1.	Inleiding	12
3.2.	Rijksbeleid	12
3.3.	Provinciaal beleid	17
3.4.	Gemeentelijk beleid	19
3.5.	Volkshuisvesting	22
3.6.	Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
3.7.	Verkeer en parkeren	34
3.8.	Groen.....	36
3.9.	Duurzaamheid	40
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	44
4.1.	Bedrijven en milieuzonering	44
4.2.	Waterparagraaf	47
4.3.	Natuur	55
4.4.	Geluid	56
4.5.	Luchtkwaliteit	57
4.6.	Bodem	58
4.7.	Externe veiligheid	59
4.8.	Kabels, leidingen en straalpaden	62
4.9.	Explosieven.....	62
4.10.	Milieueffectrapportage	62

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Hoofdstuk 5.	Juridische planbeschrijving.....	65
5.1.	Omgevingsvergunning.....	65
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	66
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	66
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
Bijlagen		69

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum: 12 mei 2023

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het initiatief van PM+ Van Abbe B.V. omvat de herontwikkeling van het perceel Strijpsestraat 95 te Eindhoven, meer specifiek inhoudende de sloop van de aldaar aanwezige bebouwing en de bouw van 22 studio's met campuscontract en 8 appartementen. In totaal omvat het plan daarmee 30 wooneenheden.

Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom dient een zogenoemd 'projectafwijkingsbesluit' genomen te worden. Dit besluit – ingevolge artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wabo – moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die voorziet in de motivering van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen de ring, ten westen van het centrum van Eindhoven, in stadsdeel Strijp, de wijk Oud-Strijp en de buurt Schouwbroek. De Strijpsestraat is een straat die gelegen is tussen Hastelweg en St. Trudoplein. Het projectgebied bestaat uit het kadastrale perceel 2193 (Strijp, sectie D) en heeft een kadastrale oppervlakte van 1.055 m².



Topografische kaart, projectgebied in rode cirkel

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

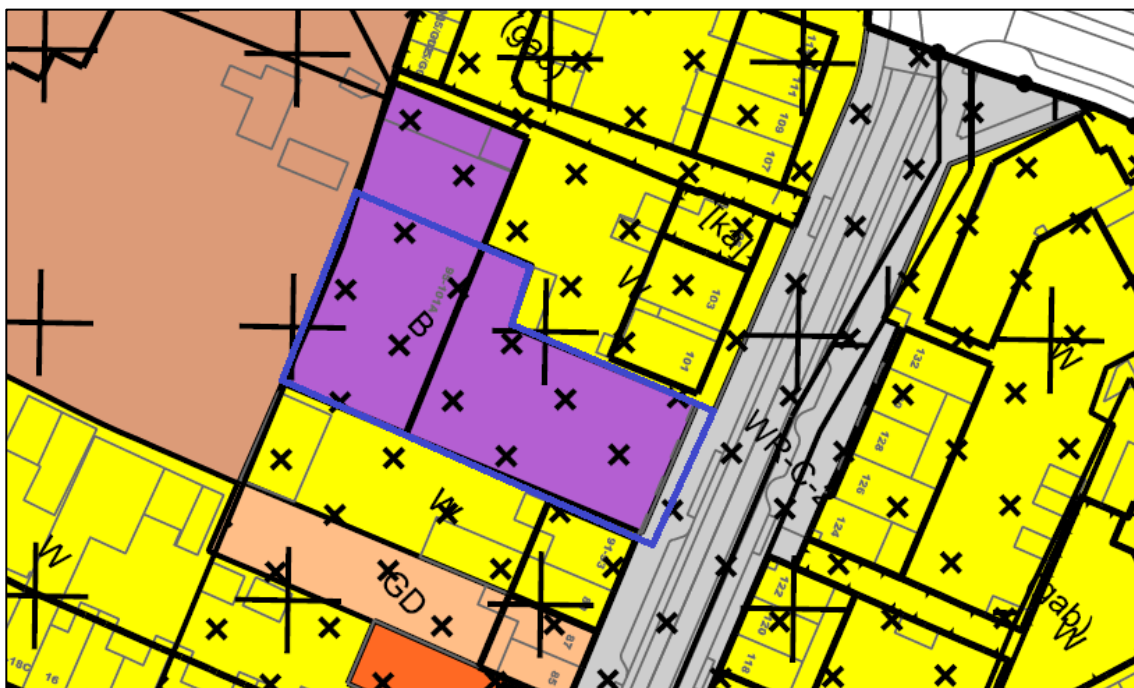
Datum : 12 mei 2023



Kadastrale en topografische kaart (projectgebied blauw omlijnd)

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen het bestemmingsplan "Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020". Ingevolge de regels van het geldende bestemmingsplan biedt de ter plaatse opgenomen bestemming 'Bedrijf' geen ruimte voor de realisatie van woningen. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Deze aanvraag heeft betrekking op het bebouwen en gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding van het geldend bestemmingsplan (projectgebied blauw omlijnd)

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit document dient ertoe het projectvoornemen juridisch-planologisch te onderbouwen volgens een goede ruimtelijke ordening.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Noord-Brabant en gemeente Eindhoven opgenomen. In hoofdstuk 4 volgen de planologisch relevante aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en in hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

2.1.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Het projectgebied is gelegen binnen de ring, ten westen van het centrum van Eindhoven, in stadsdeel Strijp en de buurt Schouwbroek. Schouwbroek is het woongebied gelegen tussen de Strijpsestraat, de Hastelweg en de Botenlaan. De buurt kenmerkt zich door de historische bebouwing langs de oude wegen zoals de Strijpsestraat en Hastelweg. Hier bevindt zich veel particulier woningbezit, winkels en kleine bedrijvigheid.

2.1.2. Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Strijpsestraat, meer specifiek het perceel met adres Strijpsestraat 95. In de huidige situatie is een autobedrijf gevestigd op de locatie. Het autogarage is niet als zodanig in gebruik. De bebouwing is in de huidige situatie in gebruik als (anti kraak) opslag. Het voorterrein is verhard, onbebouwd en er zijn autovoertuigen uitgesteld. Het achterterrein is bebouwd met een éénlaags gebouw met plat dak en overkapping. Het bedrijfspand is omstreeks 1930 gebouwd. De woningen aan weerszijden van de projectlocatie dateren uit de jaren '20. Aan de overzijde van de straat staan enkele in de jaren '80 gebouwde rijwoningen.

Het projectgebied bevindt zich tussen woningen in een straat met meerdere functies, zoals horeca, detailhandel, garageboxen en wonen. Ten oosten van het projectgebied is scouting St. Rafaël gesitueerd.



Luchtfoto huidige situatie (locatie van de nieuwbouw rood omlind)

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

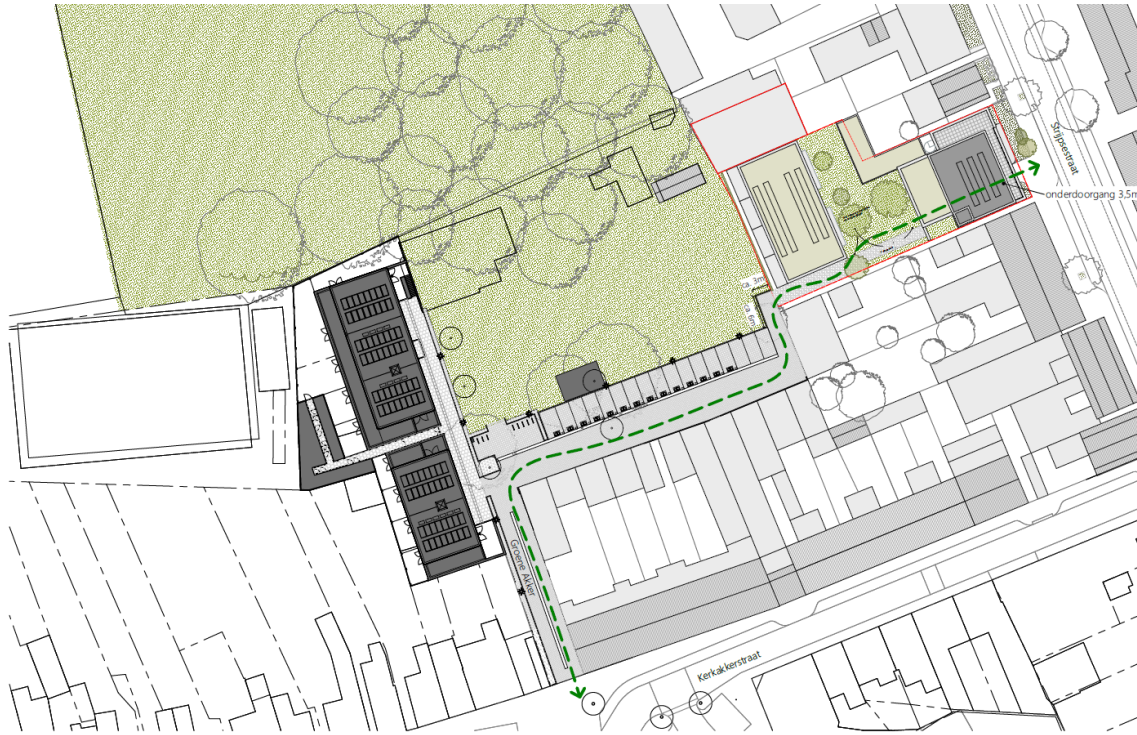
Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

2.2. Projectprofiel

Het project bestaat uit de realisatie van twee woongebouwen. Eén gebouw - genaamd 'Strijpse studio's' - is voorzien als afsluiting van het lint aan de Strijpsestraat. Het andere gebouw - genaamd 'Parochietuin paviljoen' - is voorzien in het achterterrein en beoogt een relatie te leggen met zowel het nieuwe binnenterrein als het naastgelegen groene gebied van de scouting en de parochietuin.



Overzicht projectvoornemen in relatie tot omgeving

In het gebouw Strijpse studio's aan de straatzijde zijn 22 studio's voorzien in een gebouw met vier bouwlagen en een plat dak. De begane grond bevat eveneens een doorgang voor parkerende (deel)auto's naar het binnenterrein en collectieve fietsenstallingen. De studio's zijn bedoeld voor studenten. De derde verdieping wordt voorzien van een setback. Hierdoor is het volume aan de straat minder massief. De derde verdieping bevat tevens een balkon. Er wordt bij de gevel veel aandacht besteed aan differentiatie en detaillering, zodat het goed past in het stedenbouwkundig lint.

Het Parochietuin paviljoen-gebouw is voorzien van 8 appartementen in twee bouwlagen (4 appartementen per verdieping). Tussen de nieuwbouw is een groen en collectief te gebruiken binnenterrein voorzien met toegang tot collectieve voorzieningen en bergingen. Het binnenterrein is voor derden toegankelijk. Een doorsteek maakt het mogelijk om de bijzondere parochietuin met monumentale bomen voor iedereen zichtbaar te maken. Net als in vele oude steden zijn deze informele doorsteekjes (waar je te gast bent) juist de verrassingen en pareltjes in de stad. De informele doorsteek zorgt er eveneens voor dat de nieuwbouw in het binnengebied (Kleine Akker en tuinpaviljoen Strijpsestraat 95) geen geïsoleerde projecten in de stad zijn.

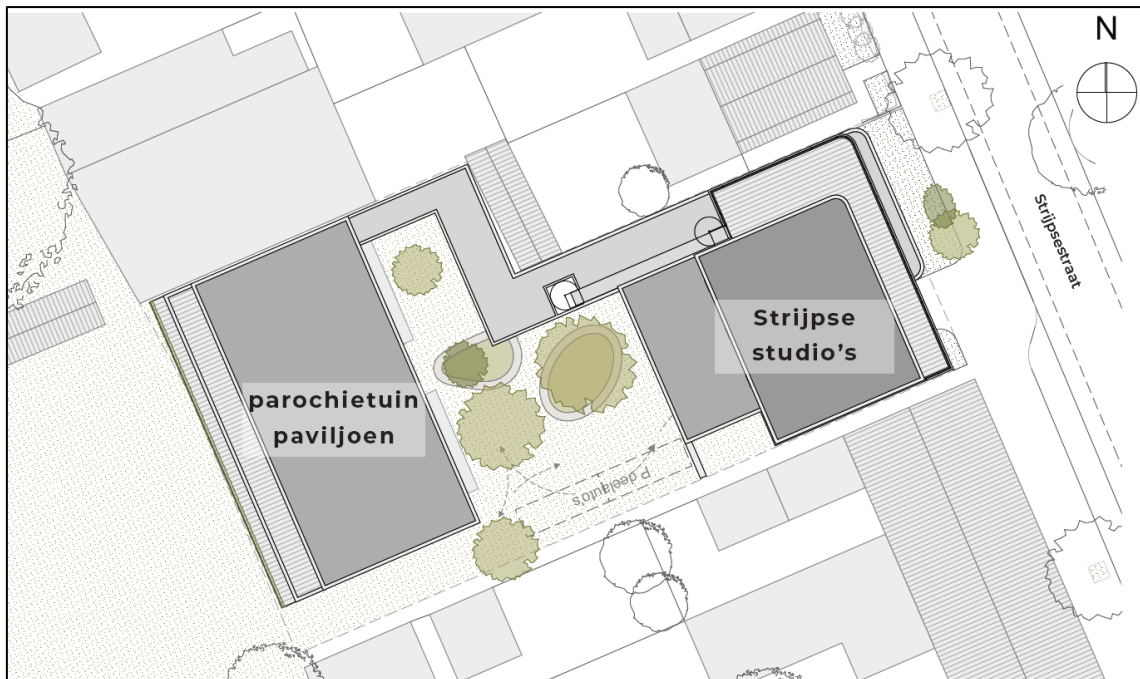
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023



Bovenaanzicht toekomstige situatie



Impressie voorgevel

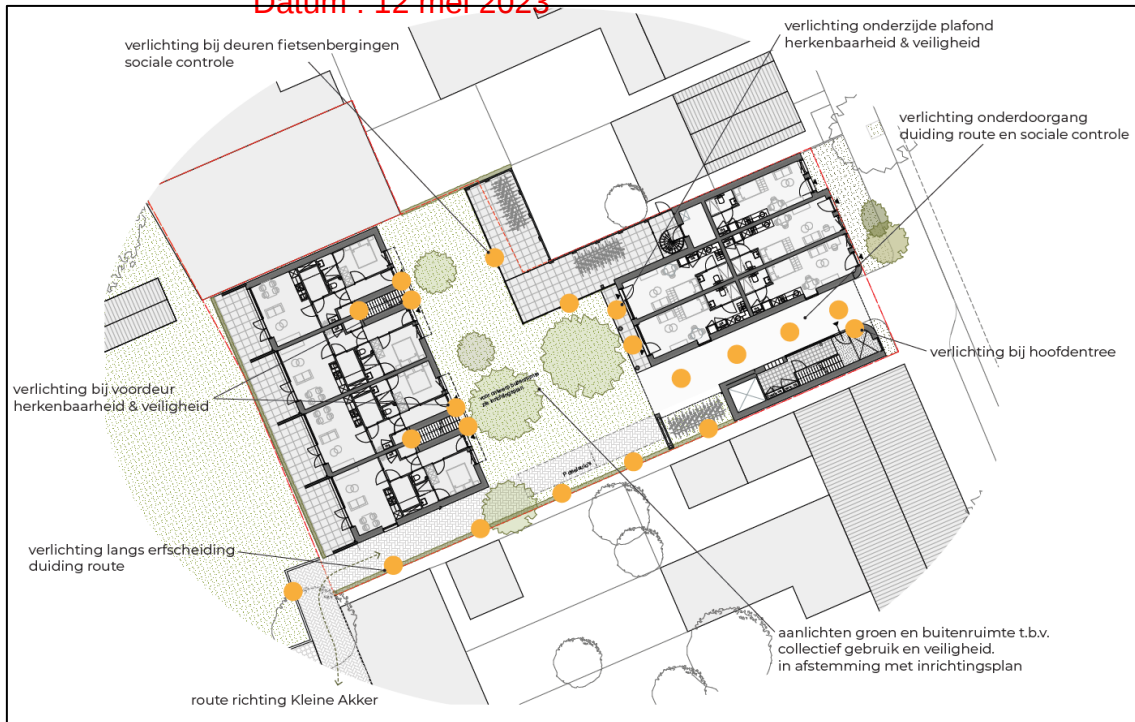
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023



Verlichting plangebied

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, Rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1).

De gebiedsontwikkeling Brainport Avenue is van nationaal belang. In de SVIR wordt Brainport Zuidoost-Nederland beschouwd als de belangrijkste toptechnologieregio van ons land. Het centrum van deze Brainport is gelegen in Eindhoven met o.a. Hightech systemen, medische technologie en automotive als belangrijkste thema's. Daarnaast zijn Chemelot in Sittard-Geleen als belangrijk chemie-cluster, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agro-food, tuinbouw en logistiek belangrijk.

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor.

Realisatie

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen is een integrale, regionaal-specifieke aanpak, waarmee investeringen en ander Rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden);
- Financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds);
- Kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van “best practices”).

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In de volgende subparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze omgevingsvergunning zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het gaat bij de Ladder onder andere om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt.

De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan voorzien.”*

De volgende stappen dienen doorlopen te worden:

1. is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. afweging locatiekeuze: valt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied;
3. beschrijving van de behoefte: voorziet de functie wonen die het plan mogelijk maakt in een behoefte.

Ad. 1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1.1 Bro is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: *“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Voor een woningbouwlocatie volgt uit de jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder is voorts alleen van toepassing op een plan dat een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Deze ontwikkeling ziet op het realiseren van 22 studio's en 8 appartementen (30 nieuwe wooneenheden). Dit betekent dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en dat onderhavige ontwikkeling 'ladderplichtig' is en een beschrijving van de behoefte nodig is.

Ad. 2 Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is vanuit de Ladder extra motivering vereist. Daarom is van belang om te weten of het projectgebied binnen of buiten stedelijk gebied is gelegen.

In artikel 1.1.1 Bro wordt het stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: *“Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening,*

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

bedrijvigheid of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

Dit projectgebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Eindhoven.

Ad. 3 Beschrijving van de behoefte

Kwantitatief

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft gemeente Eindhoven. Hierbij wordt opgemerkt dat in de gehele regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de woningvraag groter is dan de totale harde plancapaciteit.

De woningmarkt is per definitie – en zeker voor de middellange en langere termijn – omkleed met de nodige onzekerheden, samenhangend bijvoorbeeld met (veranderende) demografische, economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Om hier goed op in te kunnen spelen is in 2019 door het SGE en de provincie een monitoringssysteem ingericht op basis waarvan jaarlijks afspraken worden gemaakt over de woningbouwplanning en -programmering in het SGE. De richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen en de principes uit het Afsprakenkader Wonen 2017 zijn hierbij leidraad. Uitgangspunt is te voorzien in een realistisch, flexibel planaanbod op basis waarvan woningbouwlocaties versneld en vraaggericht worden ontwikkeld.

De komende tien jaar groeit de totale woningvraag in Eindhoven sterk, tot circa 133.990 woningen in 2031. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose prognose zal de woningvraag tot 2031 toenemen met circa 19.325 woningen. In Eindhoven biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 7.750 woningen. Wanneer de woningvraag (19.325 woningen in de periode 2021-2031) wordt geconfronteerd met de harde plancapaciteit (7.750 woningen), dan resteert een woningbehoefte van circa 11.575 woningen.

Daarmee kan met dit bouwplan, dat voorziet in 30 wooneenheden, ruimschoots in de (kwantitatieve) woningbehoefte voldaan.

Kwalitatief

De grootte van de woningen varieert van minimaal 25 m² g.b.o. voor de studio's en 50 m² g.b.o. voor de appartementen. Alle woningen zullen worden aangeboden in het (goedkope tot) lage middenhuursegment met een huur van maximaal €850,- (prijspeil 2021). De doelgroep voor de appartementen zijn expats, starters en young professionals. De doelgroep voor de studio's zijn studenten. Voor deze doelgroepen bestaat grote behoefte aan woningen in Eindhoven.

Zowel uit het recente regionaal woningmarktonderzoek (2017) als wel het woningmarktonderzoek van Companen (2018) en het Woonprogramma 2021-2025 toegespitst op Eindhoven blijkt een grote behoefte aan binnenstedelijk wonen waaronder het centrumstedelijke woonmilieu. Dit plan voorziet hier in waardoor het plan tevens voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Met onderhavig planvoornemen wordt zowel op kwantitatief, als kwalitatief vlak tegemoet gekomen aan de ontwikkeling van een duurzame woningvoorraad in Eindhoven en omgeving.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

3.2.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Voor Eindhoven is de 380 Kv-hoogspanningsleiding van belang. Deze is gelegen in het noorden en deels oosten van Eindhoven. Verder is in het Barro opgenomen dat de provinciale begrenzing van Natuurnetwerk Nederland (NNN) direct doorwerkt naar het bestemmingsplan. De gebieden die de NNN vormen worden bij provinciale verordening aangewezen. Daarmee is de NNN een provinciaal belang geworden, namelijk Natuurnetwerk Brabant (NNB). Tot slot worden de belangen van luchthaven Eindhoven via het Barro geborgd.

Het plangebied is niet gelegen nabij de hoogspanningsleiding of NNN. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan. Dit geldt niet voor het luchtvaartterrein daar het plangebied gelegen is in het obstakelbeheergebied. Dit betekent dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten op of boven de grond niet hoger mogen zijn dan is bepaald door de vliegfunnel, de IHCS en de ILS. Het plangebied is gelegen in de IHCS.

Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS)

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

Met dit bouwplan wordt woonbebouwing voorzien tot (circa) 12 meter. De maximale bouwhoogte in dit plangebied is vele malen lager dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte in het kader van de IHCS. De obstakelbeperkende zones rondom vliegbasis Eindhoven zorgen dan ook niet voor belemmeringen ten aanzien van onderhavig planvoornemen.

3.2.5. Luchthavenbesluit

In 2009 is de Wet luchtvaart gewijzigd. Naar aanleiding hiervan is een nieuw luchthavenbesluit voor Eindhoven vastgesteld. Dit is op 26 september 2014 vastgesteld en met ingang van 1 november 2014 in werking getreden. In het luchthavenbesluit is het luchthavengebied, de gebruiksmogelijkheden en het beperkingengebied vastgelegd. Voor deze ontwikkeling is vooral het beperkingengebied van belang.

Het beperkingengebied bestaat uit:

1. de geluidszone: dit is de weergave van de geluidsbelasting van het gezamenlijke luchtverkeer. Binnen deze zone gelden regels voor het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen;
2. de obstakelbeheergebieden (vliegfunnel, IHCS en ILS): hier gelden maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten;
3. het vogelbeheersgebied: binnen dit gebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Toepassing projectgebied

Dit projectgebied ligt niet binnen de geluidzone, vliegfunnel of ILS verstoringsgebied van Eindhoven Airport. Wel ligt het projectgebied nog net binnen het obstakelbeheergebied (IHCS) en vogelbeheersgebied van de luchthaven. Dit project maakt echter geen functies en activiteiten mogelijk die vogels aantrekken. De bouwhoogte van de nieuwe woningen valt ruimschoots onder de vastgestelde obstakelvrije hoogte. Dit project wordt dan ook niet belemmerd door het luchthavenbesluit en omgekeerd vormt het project geen belemmering voor de luchthaven.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

3.3.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

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

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

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

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Toepassing plangebied

Het plangebied is gelegen in het 'Stedelijk gebied' volgens kaart 3 van de Interim omgevingsverordening. Hiervoor gelden de regels zoals vervat in artikel 3.42 (duurzame stedelijke ontwikkeling).

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

VERGUNNING VERLEEND

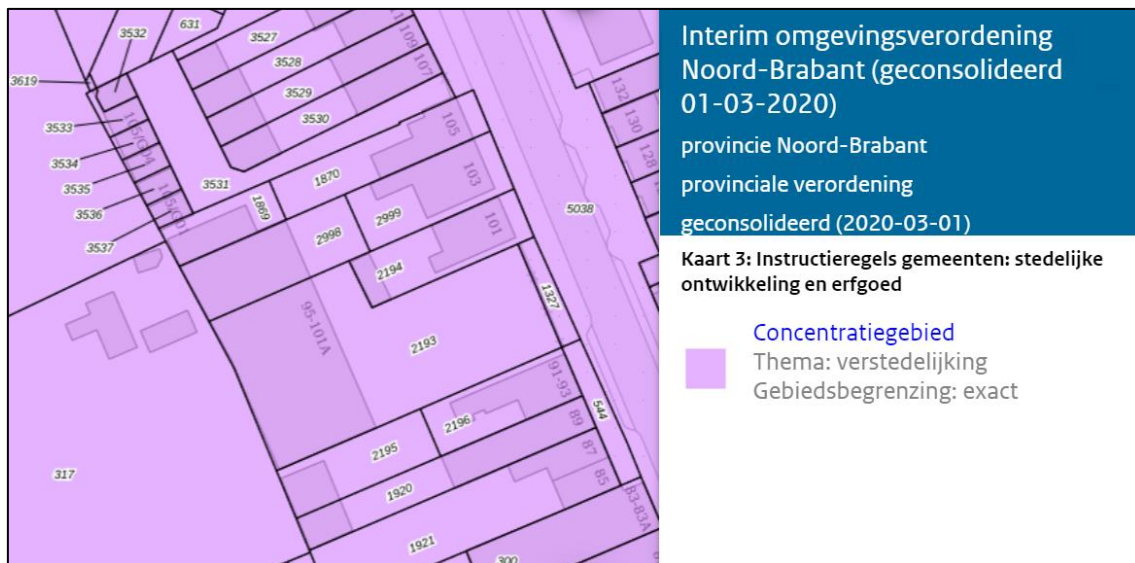
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Van belang in dit kader is dat sprake is van een binnenstedelijke transformatie. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en daarvoor komt nieuwe woningbouw in de plaats. Ook wijzigt het gebruik van garagebedrijf naar de functie wonen die beter passend is in de omgeving, waarbinnen de functie wonen overwegend aanwezig is. Dit is een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 3.2.2 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor het overige is in deze ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd dat sprake is van een ontwikkeling die voldoet aan de voorwaarden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 4.2 is ingegaan op de waterparagraaf en paragraaf 3.7 bevat de kaders over verkeer en parkeren.



Uitsnede kaart 3 stedelijke ontwikkeling

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie

Brainportregio

De Brainportregio is een technologische topregio en één van de belangrijkste pijlers van de Nederlandse economie. De sleutel tot dit succes is samenwerking. Het is een regio van contrasten en dat maakt ons uniek: een hecht netwerk van steden, stedelijke buurgemeenten, dorpen en bewoond landelijk gebied. Je bent snel in de stad of juist in het groen, er is cultuur én natuur. We zijn sterk in high tech, design en innovaties, en kennen een dynamische economie en een gastvrije bourgondische levensstijl. De strategie van de regio is gericht op het sterker maken van deze kwaliteiten door aan te haken op de eigen kracht en identiteit van de deelgebieden.

Ambitie

Als centrumstad vervult Eindhoven een cruciale rol bij de versterking van Brainport Eindhoven als economische wereldspeler op het gebied van kennisintensieve maakindustrie en design. Om internationaal concurrerend te blijven, streeft Eindhoven samen met de regio naar een excellent woon- en werkklimaat. Eindhoven zet daarom randvoorwaardelijk in op gezonde en duurzame

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

verstedelijking met behoud van stedelijke en dorpse kwaliteiten en met bijzondere aandacht voor sociale cohesie en inclusie. Eindhoven is in staat om zich snel aan te passen aan de steeds veranderende vaag naar geschikte en betaalbare ruimte om te wonen, werken, verblijven en recreëren.

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

Van ambitie naar stedelijke opgaven

Als we onze ambities leggen naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen, zien we een aantal stedelijke opgaven voor de stad. Brainport Eindhoven blijft groeien, mede door de sterke economische positie. De ambities en groei vragen om ruimte voor nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. Ruimte die we bieden door vooral te verdichten in het gebied binnen de Ring. Hier is voldoende ruimte om te verdichten, omdat er nog relatief weinig mensen wonen. Met de keuze voor verdichten binnen de Ring gaan we ook duurzaam om met de (groene) ruimte die de stad heeft. We behouden hiermee de kwaliteit van de groenstedelijke woonwijken, de landschapsparken en het buitengebied.

De keuze voor een compact stedelijke woonmilieu binnen de Ring gaat gepaard met forse investeringen in o.a. bereikbaarheid, luchtkwaliteit, groen en voorzieningen. Eindhoven wil een leefbare en een inclusieve stad zijn waar iedereen kan profiteren van het succes van de Brainport. Dat vraagt om keuzes ten aanzien van het woning- en voorzieningenaanbod. Het verschil tussen de ambitie en de huidige stand van zaken in Eindhoven leidt tot zes concrete stedelijke opgaven:

1. Werken aan een gezonde groei van de stad.
2. Werken aan een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum.
3. Werken aan leefbare, sociale wijken met een sterke identiteit.
4. Werken aan een duurzame en concurrerende economie.
5. Werken aan de energietransitie van de stad.
6. Werken aan een goede stedelijke bereikbaarheid
7. Samen werken aan de stedelijke opgaven.

Dit zijn de opgaven waar we als gemeente de komende jaren samen met onze partners aan werken om de gestelde ambitie te kunnen halen. Wij werken zelf aan deze opgaven, maar stimuleren ook andere partijen in de stad om dit te doen. We bepalen samen met de stad en regio wat kansrijke initiatieven en locaties zijn.

We geven prioriteit aan initiatieven die bijdragen aan meerdere stedelijke opgaven tegelijkertijd en kwaliteit toevoegen aan de stad. Bijvoorbeeld een woontoren in het centrum (hoogstedelijk centrum) met een groene binnenplaats, groene gevels en een duurzame oplossing voor mobiliteit (bereikbaarheid en gezonde groei) en zonnepanelen op het dak (energietransitie). Hiernaast zetten we in op het beschermen en versterken van de stedelijke en groene hoofdstructuur van de stad. De gemeente organiseert het werken aan de stedelijke opgaven met thematische en gebiedsprogramma's en stimuleert o.a. via regels en uitgangspunten zoals opgenomen in de omgevingsvisie dat ook andere initiatiefnemers bijdragen aan het realiseren

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

van de opgaven. Vanuit de gemeente werken we aan de stedelijke opgaven via onze thematische (b.v. programma water) en gebiedsprogramma's (b.v. programma centrum). De benodigde kosten en investeringen komen uit de budgetten van deze programma's. We bestuderen de mogelijkheid tot meer integrale sturing vanuit de stedelijke opgaven en gebiedsprogramma's.

Beoordeling plan

Met het planvoornemen wordt ingezet op de realisatie van een type woningen waar behoefte naar is. Deze ontwikkeling draagt bij aan de gezonde groei van de stad. Het plan bevat ambities die ook in de Omgevingsvisie terugkomen, zoals een autoluwe buitenruimte, veel groen, veel openbare ruimte en klimaatadaptieve oplossingen. Het planvoornemen past goed binnen het opgestelde beleidskader van de gemeente Eindhoven.

3.4.2. 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.

Gebruik van de ruimte

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

Onderhavig projectgebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie aangeduid voor de functies wonen, werken, onderwijs, zorg en opvang. 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. Deze ontwikkeling voorziet in een woonfunctie en is daarmee dan ook in overeenstemming met de Interimstructuurvisie

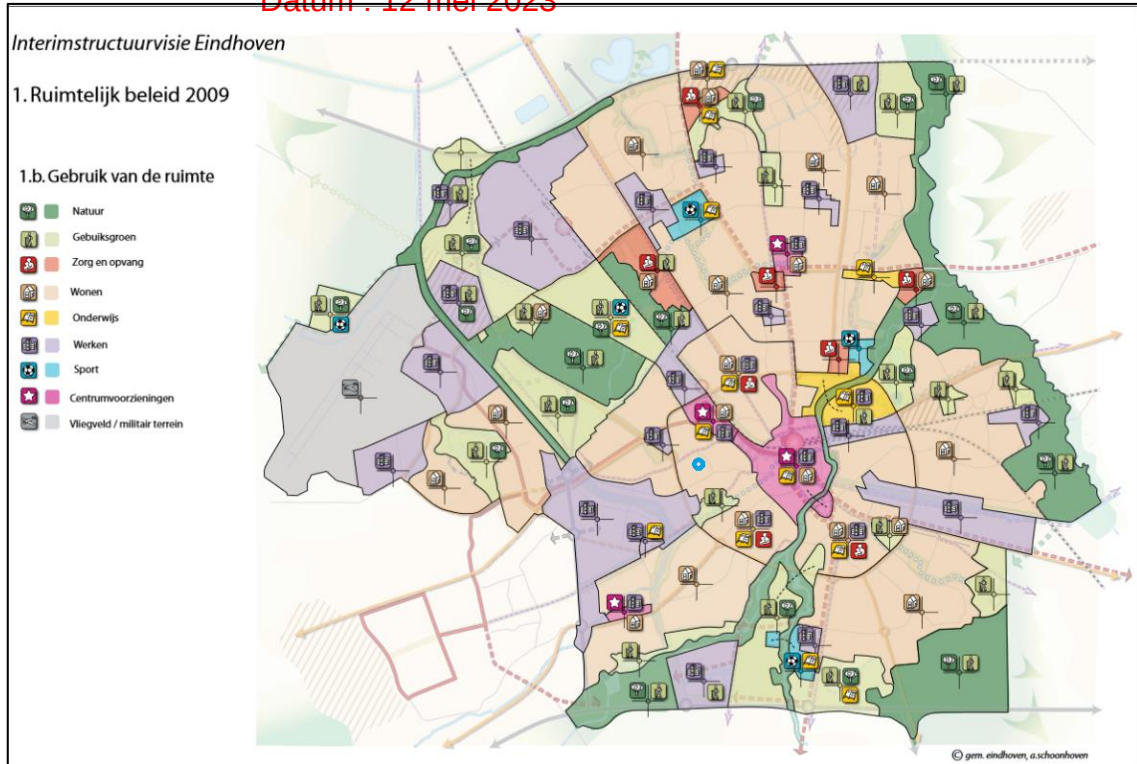
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023



Interimstructuurvisie Eindhoven, 2009: Gebruik van de ruimte (projectgebied blauw omcirkeld)

3.5. Volkshuisvesting

3.5.1. Regionaal beleid

Dit besluit op een omgevingsvergunning maakt de realisatie van maximaal 30 wooneenheden mogelijk. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft de gemeente Eindhoven. Samen met de acht omringende gemeenten (Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) vormt Eindhoven het Stedelijk Gebied Eindhoven. In dit verband werken de gemeenten samen aan regionale opgaven op het gebied van wonen. Het SGE is een subregio van de Metropoolregio Eindhoven, die in totaal 21 gemeenten omvat.

Afsprakenkader Wonen 2017

Zowel in de gemeente Eindhoven als in de overige SGE-gemeenten is de woningbehoefte groter dan de totale harde plancapaciteit. De sterke economische groei in de Brainportregio stelt de gemeenten in het SGE voor de dubbele opgave om voldoende woningen toe te voegen om de groei van de bevolking te kunnen opvangen, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. Om dit te realiseren, besloten de negen gemeenten woningbouwafspraken te maken en de woningbouwproductie programmatisch af te stemmen vanuit een gezamenlijke visie op wonen. In het *Afsprakenkader wonen 2017* hebben de SGE-gemeenten vastgelegd dat zij majeure en nieuwe projecten gefaseerd en gezamenlijk ontwikkelen, zodat deze elkaar versterken en niet beconcurreren. Ook is in het Afsprakenkader Wonen opgenomen dat hierbij bij voorkeur gekozen wordt voor inbreiding en transformatie. Nieuwe uitbreidingslocaties worden in principe de komende jaren niet meer toegevoegd.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Woondeal 2019-2023

Op 7 maart 2019 heeft Eindhoven, samen met de andere SGE-gemeenten en de provincie Noord-Brabant, een Woondeal gesloten met de minister van Binnenlandse Zaken (BZK). De Woondeal is gericht op het versnellen van de woningbouwproductie in het SGE. Deze versnelling moet in de periode tot 2024 zo'n 27.000 woningen opleveren. Voor Eindhoven komt dit neer op een productie van 15.000 woningen, gemiddeld 3.000 per jaar. Dit komt overeen met de in het onderzoek *Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt* (2018) geraamde behoefte.

In navolging van het Afsprakenkader Wonen SGE 2017, is in de Woondeal vastgelegd dat de ontwikkeling van groen-stedelijke woonmilieus zich zal concentreren op de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. Het zwaartepunt voor de realisatie van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring. Naast het Afsprakenkader is de Brabantse Agenda Wonen een belangrijke leidraad bij de uitvoering van de Woondeal.

Kennis is dé productiefactor waarop de regionale industrie draait. Voldoende instroom van talent uit de rest van Nederland en de wereld is daarom van vitaal belang. (Internationale) studenten en starters op de arbeidsmarkt hebben snel beschikbare en betaalbare huisvesting nodig om in de stad te landen. Om deze talenten langjarig vast te houden moeten zij vervolgens kunnen doorstromen naar een grotere woning in een aantrekkelijke woonomgeving in de stad en de regio.

Visie op wonen stedelijk gebied Eindhoven 2019

In de *Visie op wonen stedelijk gebied Eindhoven* uit april 2019 geven de SGE-gemeenten een kwalitatieve invulling aan het Afsprakenkader 2017. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van twee conceptuele handvatten: de kwadrantenbenadering en de uitgewerkte Brainport Principes. De kwadrantenbenadering bevordert de diversiteit bij nieuwe woningbouwprojecten door in te zetten op de eigenheid en kwaliteiten van alle afzonderlijke plekken binnen het SGE. De Brainport Principes zijn algemene kwaliteitscriteria waaraan ieder woningbouwproject wordt getoetst. Zo houden de regiogemeenten zichzelf scherp in het maken van unieke woongebieden die van toegevoegde waarde zijn op het bestaande palet in de regio.

Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021

In 2020 hebben de gemeenten in het SGE gezamenlijk opdracht gegeven aan Stec Groep voor de uitvoering van een regionaal woningbehoefteonderzoek voor de periode tot 2040.

Kwantitatieve opgave

In het in mei 2021 gereedgekomen *Regionaal woningbehoefteonderzoek voor het stedelijk gebied Eindhoven* wordt onderbouwd dat het aantal huishoudens in het SGE tot 2040 naar verwachting met circa 48.700 zal toenemen. Daarnaast is er een opgave om het huidige woningtekort in te lopen. De totale woningbouwopgave voor het SGE komt daarmee uit op 53.900 woningen tot 2040.

In de gemeente Eindhoven zouden volgens dit onderzoek tot 2040 ongeveer 35.280 extra woningen moeten worden gerealiseerd. De behoefte aan extra woningen is vooral fors in de

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

periode 2020-2025. In de eerst komende 5 jaar is er regionaal een uitbreidingsbehoefte van circa 16.400 woningen, circa 30% van de woningbehoefte tot 2040. In de MIRT-afspraken met het Rijk is vastgelegd dat de gemeenten in het SGE tot 2040 de bouw van 62.000 woningen faciliteren.

Kwalitatieve opgave

Het *Regionaal woningbehoefteonderzoek voor het stedelijk gebied Eindhoven* geeft ook inzicht in de (ontwikkeling van) de kwalitatieve woningbehoefte. De verwachte groei van het aantal huishoudens is volgens dit onderzoek terug te zien in alle leeftijdsgroepen, maar vooral onder 65-plussers. Waar gezinnen nu nog het merendeel van alle huishoudens in het SGE vormen, bestaat in 2040 het grootste gedeelte van de huishoudens uit alleenstaanden en stellen van 65 jaar of ouder.

Afhankelijk van de mate van doorstroming in de woningmarkt gaat 41% tot 55% van de regionale woningvraag tot 2040 uit naar een appartement. De vraag naar appartementen is op lange termijn structureel hoog. Het overige deel van de vraag gaat uit naar grondgebonden woningen. Vooral in de eerst komende jaren is de vraag naar grondgebonden woningen groot. Op lange termijn neemt deze opgave naar verwachting wel af. Een opvallende bevinding van het onderzoek is dat woningzoekenden tot 35 jaar de voorkeur geven aan een (betaalbare) grondgebonden koopwoning, maar in de praktijk vaker (dan gewenst) verhuizen naar een huurappartement. Dit zien we zowel in de sociale als in de vrije huursector. Voor stedelijke doelgroepen geldt dit tot en met de hoge inkomens, voor suburbane en landelijke doelgroepen primair voor de middeninkomens.

De woningbehoefte in Eindhoven is voornamelijk stedelijk georiënteerd. Het overgrote deel van de woningbehoefte gaat uit naar een grondgebonden woning in een stedelijk woonmilieu buiten het centrum. Opvallend is dat een klein deel van de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in een centrum stedelijk milieu landt. Deze vraag kan worden opgevangen door het realiseren van een meer hybride woonvorm, zoals gezinsappartementen in het centrum van Eindhoven.

Specifieke doelgroepen

De toename van het aantal 65-plus huishoudens zorgt ook voor een groeiende behoefte aan woningen die geschikt zijn voor zelfstandig wonen met ondersteuning en zorg aan huis. In de periode tot 2040 wordt een sterke toename verwacht van het aantal inwoners met een indicatie voor langdurige zorg. Door het extramuraliseringsbeleid van de rijksoverheid zal het aanbod van intramurale verzorgingsplaatsen naar verwachting niet evenredig meegroeien.

Een specifieke woningvraag is verder te verwachten van studenten. In de gemeente Eindhoven wordt tot het collegejaar 2027-2028 een groei van 120 tot 660 uitwonende studenten verwacht. In de gemeente Helmond blijft het aantal uitwonende studenten tot het collegejaar 2027-2028 naar verwachting stabiel. Voor de andere gemeenten in het SGE is geen informatie beschikbaar over de woningbehoefte van studenten.

De vraag van kennismigranten (expats) maakt onderdeel uit van de totale woningvraag in het SGE. Deze groep woningzoekenden richt zich met name op de gemeente Eindhoven. Volgens

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum: 12 mei 2023

onderzoek van het PON zijn in het Stedelijk Gebied Eindhoven daarnaast bijna 20.500 arbeidsmigranten werkzaam, die veelal productiewerk verrichten.

In november 2020 stelden de SGE-gemeenten het *Afsprakenkader Huisvesting Arbeidsmigranten Stedelijk Gebied Eindhoven* vast. De regionale ambitie is om in de periode 2021 tot en met 2024 circa 4.000 humane huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten te realiseren. Er zijn geen afspraken over specifieke aantallen per gemeente, maar iedere gemeente heeft passend bij de aard en omvang een eigen verantwoordelijkheid. In het afsprakenkader wordt onderscheid gemaakt tussen twee typen huisvesting: tijdelijke huisvesting (korter dan 2 tot 3 jaar) en permanente huisvesting (arbeidsmigranten die zich definitief vestigen in Nederland). Hierbij is bekend (op basis van ervaring) dat zo'n 80% van de arbeidsmigranten in de regio er op tijdelijke basis is en zo'n 20% zich definitief vestigt. De woningbehoefte van arbeidsmigranten die zich definitief in het SGE willen vestigen, maakt onderdeel uit van de totale regionale woningbehoefte.

Beoordeling plan

Het besluit op de omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van maximaal 30 wooneenheden. Het planvoornemen past binnen de kwantitatieve prognose voor Eindhoven, zoals hierboven is beschreven, alsook in paragraaf 3.2.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking). Bovendien is de locatie gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals aangegeven in de Interim omgevingsverordening. Daarmee past het binnen de regionale afspraken voor woningbouwontwikkelingen. Dit plan heeft in die zin geen regionale afstemming.

3.5.2. Gemeentelijk beleid

Woonvisie

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 maken we de richting waarin we ons willen ontwikkelen duidelijk aan de stad, haar bewoners en alle partijen die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad.

Ambitieuze stad

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

We staan voor de unieke kans om de stad als geheel, en het gebied binnen de Rondweg in het bijzonder, de komende jaren te laten groeien. We verwachten 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 willen we minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen de Rondweg realiseren. Voor het gebied binnen de Rondweg staan met projecten als Strijp-S, Stations-omgeving, NRE en Philips Lighting in deze periode al circa 5.000 nieuwe woningen in de planning.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Daarnaast is de wens dat boven winkels wooneenheden worden gerealiseerd en kantoren worden omgebouwd tot woningen. Hierin is de markt aan zet.

Eindhoven formuleert in deze Woonvisie geen concreet woningbouwprogramma, gegoten in cijfers en categorieën. Dat zou niet passen bij de rol van een gemeente anno 2015. We willen ruimte geven aan de markt om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Zonder op voorhand aan te geven wat-waar-wanneer gebouwd moet worden. Dat doen we door gebruik te maken van een model voor de onderbouwing van de wenselijkheid van nieuwe initiatieven. Daarin vragen we van initiatiefnemers (projectontwikkelaars, corporaties, gemeentelijke grondexploitaties) om in te gaan op een aantal punten zoals bijvoorbeeld het marktsegment, het woonmilieu en de periode van oplevering.

Solidaire stad

Wij willen 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. We zorgen dat er voor hen een vangnet is.

We hebben 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'. Minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan huishoudens met een laag inkomen worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

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. We zetten in 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.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Innovatieve stad

We gaan partijen uitdagen om klantgeoriënteerd, 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. Dit flexwonen wordt een belangrijke nieuwe woonvorm in Eindhoven. Het biedt tevens kansen voor de transformatie van leegstaand vastgoed.

Verder willen we in de koopsector dat inwoners zoveel mogelijk invloed hebben op hun eigen woning en woonomgeving, bijvoorbeeld door het stimuleren (collectief) particulier opdrachtgeverschap. En we willen dat zelf bouwen niet alleen bereikbaar is voor de huishoudens met een hoger inkomen. Ook in de huursector is er sinds de herziening van de Woningwet meer aandacht voor mede-eigendom en zelfbeheer, bijvoorbeeld via het model van wooncoöperaties. Wooncoöperaties zijn een soort tussenvorm van huur en koop. Samen met de corporaties willen we de vraag naar deze eigendoms- en beheervorm en de mogelijkheden in Eindhoven onderzoeken.

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 dat is vastgelegd in de Woonvisie (2015), de Omgevingsvisie (2020) en de Woondeal (2019).

De ambities uit de Woonvisie 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 we in dit woonprogramma kiezen 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 alle kwetsbare inwoners.

Om voor alle inwoners een passende en betaalbare woning te kunnen bieden, werken we aan een goed kwantitatief en kwalitatief Woonprogramma. Kwantitatief nemen we ons voor gemiddeld 3.000 woningen per jaar toe te voegen in de komende jaren. De woonopgave

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

realiseren we 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. We werken aan een inclusieve stad, met een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen. We binden talent. Ook sluiten we aan op de regionale visie op wonen (2019). Er is immers een duidelijke relatie met de regiogemeenten, we kunnen elkaar versterken. Deze relatie geven we verder vorm door gezamenlijk met de regio de Visie op Wonen en de Woondeal uit te voeren.

Op basis van de woonbehoefte voor de stad, de bestaande plannen en de uitwerking naar woonmilieus komen we tot het Woonprogramma. We doen dit voor de stad als geheel en per woonmilieu. Voor de stad als geheel is onderstaand schema leidend.

categorie	prijsspeil 2020	aandeel in nieuwbouw-programma¹	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 (scheefwoners), welgestelde ouderen.
dure huur	> € 1.000	0% (beperkte vraag)	Internationals, welgestelde ouderen.
sociale koop	< € 200.000	25%	Starters (jongeren), startende gezinnen.
middeldure koop laag middeldure koop hoog	€ 200.000 - € 275.000 € 275.000 - € 345.000	25%	Starters (jongeren), gezinnen (jonge en oudere), doorstromers uit sociale huur/koop, blijvende internationals.
dure koop	> € 345.000	15%	Doorstromers uit de koop, blijvende internationals
totaal		100%	

Dit betekent overigens niet dat deze percentages in elk woningbouwproject gerealiseerd moeten worden. We onderscheiden 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 de buurt of straat. Via de wijk- en buurtmonitor houden we de realisatie in de gaten.

Beoordeling plan

Met het planvoornemen wordt de realisatie van 30 wooneenheden mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het om 22 studio's en 8 appartementen. De grootte van de woningen varieert van minimaal 25 m² g.b.o. voor de studio's en circa 50 m² g.b.o. voor de appartementen. Alle woningen zullen worden aangeboden in het (goedkope tot) lage middenhuursegment met een huur van

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

maximaal € 850,- (prijspeil 2021). De doelgroep voor de appartementen zijn expats, starters en young professionals. De doelgroep voor de studio's zijn studenten. Voor deze doelgroepen is grote behoefte in Eindhoven. In het woonprogramma is opgenomen dat de vraag naar woonruimte voor studenten, stedelijke starters en internationals fors blijft toenemen. Dit bouwplan sluit aan op deze vraag en op de drie voornoemde ambities van het woonprogramma.

3.6. Archeologische en cultuurhistorische waarden

3.6.1. Archeologie

Wettelijk en beleidsmatig kader

Nationaal beleid

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk of wenselijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is vertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van archeologie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit wordt samen met de andere onderdelen rond de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving overgeheveld naar de toekomstige Omgevingswet.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

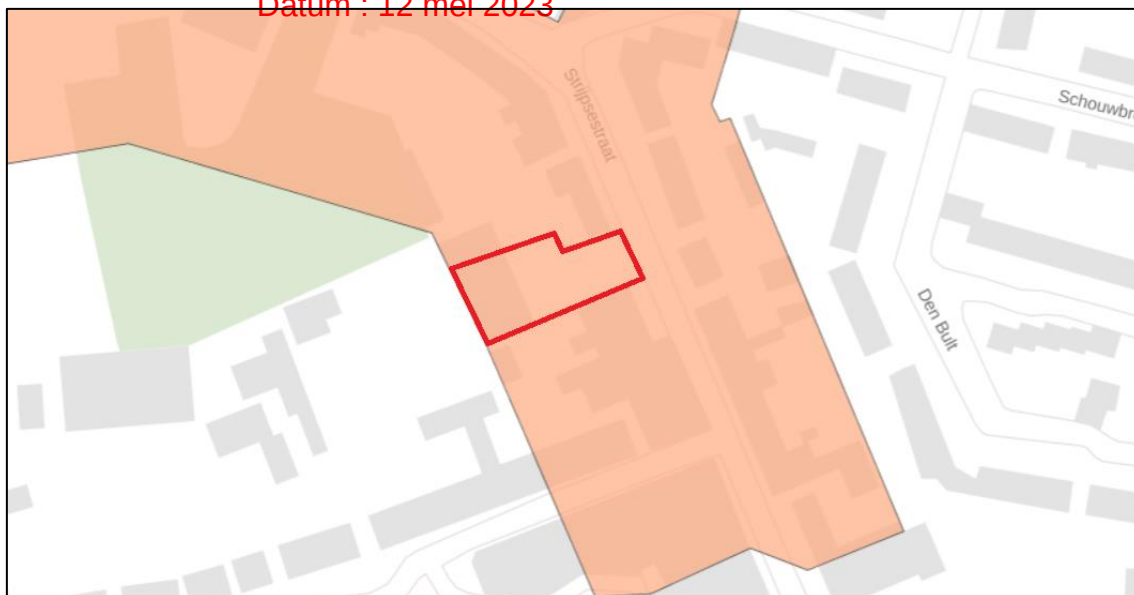
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023



Uitsnede archeologische waardenkaart (projectgebied rood omcirkeld; Bron: <https://eindhoven.nazca4u.nl/Atlas/>)

Beoordeling plan

Op de geldende Archeologische Waardenkaart van de gemeente Eindhoven uit 2008 is te zien is het projectgebied aangeduid als een gebied van categorie 3: gebied met een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat archeologisch (voor)onderzoek verplicht is als de omvang van het gebied waarbinnen de bodemverstoring plaatsvindt groter één dieper is dan de ondergrenzen die gelden voor deze categorie: in dit geval groter dan 100 m² én dieper dan 50 cm onder maaiveld. Het gebied is met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 in het geldende bestemmingsplan 'Strijp - Gestel - en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020' (vastgesteld 2021/09/22) opgenomen.

Vastgesteld kan worden dat de omvang van de bodemverstorende activiteiten ten behoeve van de herontwikkeling de ondergrenzen onderzoeksplicht zullen overschrijden, waardoor archeologisch onderzoek verplicht is en een omgevingsvergunning is vereist.

Resultaten uitgevoerd archeologisch onderzoek

In november 2020 heeft archeologisch onderzoeksbureau Geonius een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureau- en booronderzoek verkennende fase. Het bureauonderzoek heeft de landschappelijke ligging en de archeologische en historische gegevens uit de omgeving in kaart gebracht. Op basis hiervan wordt aan het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting toegekend aan sporen die dateren vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Door middel van het verkennend booronderzoek is nader inzicht gekregen in de aard en de mate van gaafheid van het eventuele aanwezige bodemarchief ter plaatse. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat binnen het plangebied behoudenswaardige (d.w.z. de moeite waard om op te graven) archeologische resten kunnen voorkomen. Er was geen reden om aan te nemen dat eventueel aanwezige sporen onder het akkerdek verstoord zijn. Door Geonius is een (gravend) archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Dit advies is door de gemeente Eindhoven onderschreven.

In januari/februari 2021 is door Geonius een opgraving (variant archeologisch begeleiding) uitgevoerd van de bodemroerende werkzaamheden voor de sloop van de opstallen. Dit

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

onderzoek is uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologische Programma van Eisen. Tijdens deze begeleiding zijn archeologische resten gevonden. Het gaat om een grote (vermoedelijke) drinkkuil en een boomstamwaterput. In overleg met de deskundige namens het bevoegd gezag zijn deze resten deels onderzocht en deels op de plek zelf behouden gebleven. Afgestemd is dat bij de bouw toezicht zal worden gehouden door Geonius om zeker te stellen dat de aangetroffen resten op de plek zelf behouden worden.

Conclusie en (selectie)advies

Geonius heeft namens de initiatiefnemer aangetoond dat in het plangebied sprake is van behoudenswaardige archeologische resten. Met het huidig palenplan worden deze archeologisch resten niet onevenredig aangetast en blijven zij op de plek behouden (behoud in situ).

In het bestemmingsplan (of bij een toekomstige bestemmings- of omgevingsplanwijziging) dient de dubbelbestemming Waarde Archeologie te worden behouden. Daarbij geldt dat de aangetroffen resten behouden dienen te blijven (de huidige oppervlakte- en diepteondergrenzen zijn dan niet meer van toepassing).

Contact bij toevalsvondsten

Indien er tijdens de verdere planontwikkeling onvoorzien archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, geldt dat die op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de (afdeling Omgevingskwaliteit van de) gemeente Eindhoven.

3.6.2. Cultuurhistorie

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

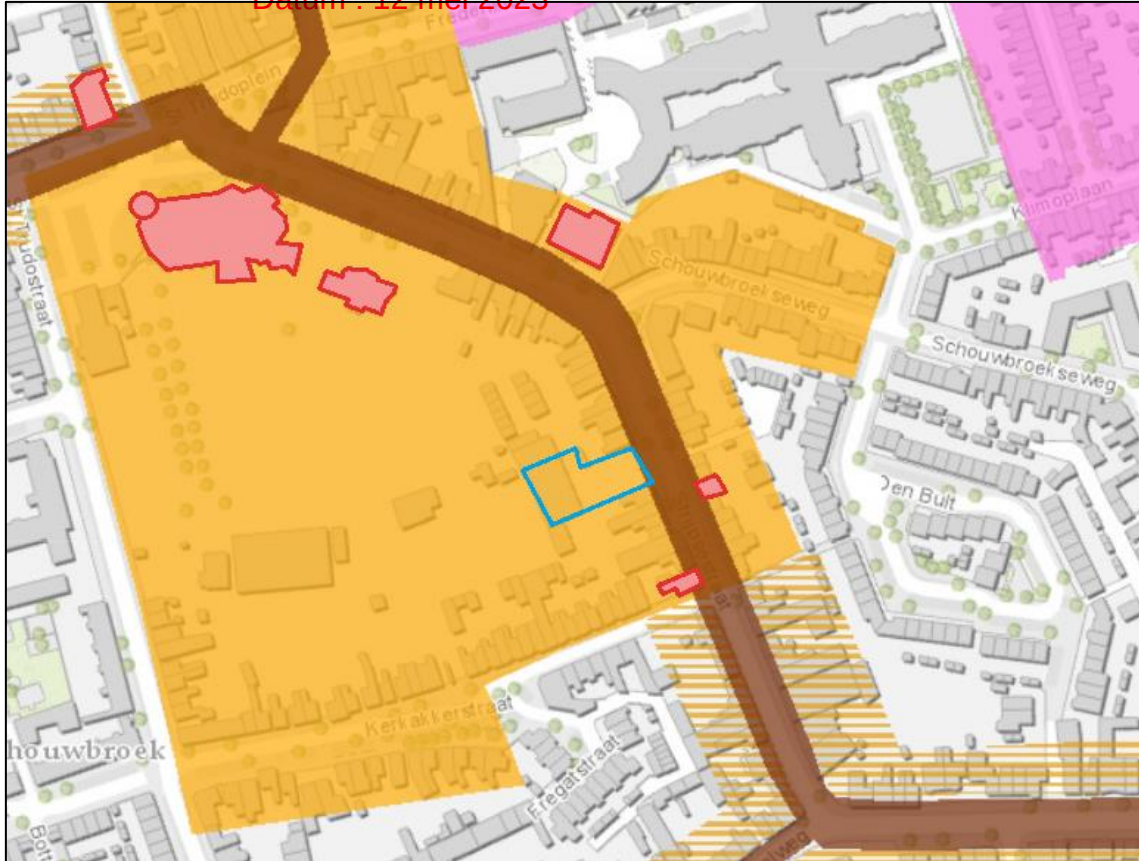
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart en monumentenkaart Eindhoven (projectgebied blauw omlijnd, monumenten rood omlijnd)

Motivering plan

Het projectgebied is gelegen binnen de historisch stedenbouwkundige structuur 'Strijp' (oranje vlak). Dit betreft de kern van het vroegere dorp Strijp, tot 1920 een zelfstandige gemeente, gelegen rond een driehoekig plein aan de kruising van Strijpsestraat en Schootsestraat, die gekenmerkt worden door een gevarieerde lintbebouwing. De kern wordt gemarkeerd door de St. Trudokerk waarvan de voorganger vroeger aan de oostkant van het plein was gelegen. Ondanks een gewijzigd bebouwingsbeeld is de historische structuur, die teruggaat tot vóór 1850, nog herkenbaar.

Het projectgebied ligt op een perceel met een lage herkenbaarheid wat betreft het pre stedelijk landschap (historisch gehucht). Wel ligt ten noordwesten van het plangebied een deel van de dorpskern van Strijp die nog een hoge herkenbaarheid heeft. Dit betreft de pastorietaan met onder andere een bosperceel met hoge waarde, die onderdeel uitmaakt van het complex kerk, pastorie en tuin, dat als geheel een hoge herkenbaarheid heeft. Bij de hoogte en opzet van de nieuwbouw is rekening gehouden met historische waarden en beleving van de pastorietaan. Het project is op verschillende schalen van benadering ingepast in zijn omgeving.

Schaal 1: inpassing in omgeving

Het project omvat twee bouwdelen. Het bouwdeel met voornamelijk studio's gelegen direct aan de Strijpsestraat en het paviljoengebouw daarachter. Oorspronkelijk was het ooit de bedoeling

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

om de straatwand door te bouwen ter plaatse van de huidige ingang naar de garage. Dat is te herleiden uit de oude straatnummering van de Strijpsestraat die tussen 1934 en 1939 werd aangepast naar de huidige nummering.

Het concept waarbij gewoond wordt aan de straat en aan het groene binnengebied sluit goed aan op het afronden van de straatwand en versterkt het wonen aan het groene binnenterrein. Het paviljoengebouw is georiënteerd op de parochietuin en de monumentale kerk en respecteert zowel dit monumentale ensemble als de karakteristiek van de Strijpsestraat in zijn bouwhoogte en ligging.

Bij het bouwdeel direct gelegen aan de Strijpsestraat zijn drie hoofdvormen duidelijk afleesbaar door sprongen in de rooilijn en verschil in detaillering en materiaalkeuze. Elk van deze hoofdvormen is passend in de schaal van de Strijpsestraat. Hiermee wordt aangesloten op de perceelsgewijze opbouw van het historische lint en wordt het stedenbouwkundig gat van 3 huisnummers welke een eerdere ontwikkeling van 3 percelen suggereert gevuld.

Het plangebied ligt in de Strijpsestraat net voorbij het deel waar de relatief lagere bebouwing over gaat van 1 laag met een kap naar 2 lagen met een kap en 3 lagen plat met een setback. Aan de Strijpsestraat is de afwisseling in schaal en korrelgrootte belangrijk. Het bouwplan voorziet in een overgang tussen de rijwoningen met 2 bouwlagen en een hoge langskap naar een lagere woning met een mansarde dwarskap. Dit gebeurt door een spel van rooilijnen, waarbij een naar voren geschoven volume van 2 lagen refereert aan de woning met de mansarde kap en de 3 lagen refereren aan de woningen met de hoge langskappen. De rooilijnen worden met dit bouwplan aangesloten op de rooilijnen van belendende percelen. De verspringingen in de gevel creëren een perceelsgewijze opbouw die passend is bij de variatie in de rooilijn van de historische wegstructuren.

In plaats van een kap heeft het gebouw een volume met een ruime setback gekregen ten opzichte van de voorgevel en de woning met de mansarde kap. Het volume wordt in de breedte geparcelleerd door de gevelsprong, de hoogte verspringing en een smal volume als overgang naar de woning met de mansarde kap. De bebouwing is daarmee specifiek ontworpen voor de locatie.

De afgeronde hoeken op de begane grond verzachten en accentueren de onderdoorgang en nodigen uit de voor iedereen toegankelijke binnentuin te betreden. Dergelijke doorkijkjes naar het achtergebied zijn karakteristiek voor het historisch lint.

Schaal 2: materiaalkeuze

Beide bouwdelen kenmerken zich door het gebruik van metselwerk in een terughoudende mangaanrode kleur. Hiermee sluit het aan op de rode baksteen welke men terugvindt in de direct naastgelegen panden en in de kenmerkende historische bouwwerken als de kerk en pastorie (monumenten). Een differentiatie in kleursortering, voegwerk, verband en details van het metselwerk zorgen er voor dat de architectuur op een eigentijdse manier passend is binnen het karakter van de directe omgeving.

Ook aan de zijgevels van het gebouw is aandacht voor het metselwerk besteed. De dakopbouw is met zijn flinke set-back en lichtgrijze kleur ondergeschikt gemaakt aan het hoofdvolume en valt hiermee weg in zijn omgeving.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Schaal 3: nauwkeurigheid detaillering

Er is speciale aandacht gegeven aan de details. Zo wordt middels Wienersprossen gerelateerd aan de veelruitsramen vindbaar in de Strijpsestraat. Middels de vele metselwerkverbijzonderingen wordt aangesloten op de rijkheid aan details welke eveneens duidelijk zichtbaar zijn in de historische bebouwing rondom de planlocatie.

Verdere detailleringen als stripstalen hekwerken voor kozijnen en dakopstanden, variatie in de neggediepte, etc. versterken de eigen identiteit en zetten de variatie welke de Strijpsestraat kenmerkt kracht bij.

Samenvattend kan worden gesteld dat het gebouw zich door zijn de suggestie van parcellering, korrelgrootte, aansluiting op de karakteristieke verspringingen in de rooilijn, oriëntatie op de straat met voordeuren aan de straatzijde en materiaal en detailkeuze voegt naar de historische kernwaarden van de Strijpsestraat. Ook wat betreft de aansluiting op de waardevolle historische stedenbouwkundige structuur aan de achterzijde is het gebouw passend in de maat, schaal en korrelgrootte. Het bouwplan heeft een eigentijdse identiteit en is passend in zijn omgeving. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het plangebied.

3.7. Verkeer en parkeren

Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeers- en infrastructuur. Hierbij is het van belang of de voorgenomen ontwikkeling grote veranderingen ten aanzien van verkeer en infrastructuur teweeg brengt.

3.7.1. Verkeer

Het projectgebied is goed bereikbaar. Ingevolge de nota 'Eindhoven op Weg' (2013) is de Strijpsestraat aangewezen als wijk- en buurtontsluitingsweg en de Botenlaan als Gebiedsontsluitingsweg. Omdat beide wegen in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen (het project grenst aan Strijpsestraat) is het projectgebied goed bereikbaar. De toename van het aantal verkeersbewegingen door onderhavig project zal niet dusdanig toenemen dat dit tot problemen leidt op de aanliggende woonstraten, omdat het slechts gaat om een toename van 30 kleine wooneenheden voor een doelgroep met weinig autobezit ten opzichte van de huidige situatie (autobedrijf). Een autobedrijf met een dergelijke grootte genereert namelijk - op basis van CROW kengetallen in publicatie 317 - tussen 29 en 37 voertuigbewegingen per etmaal. Het bouwplan genereert tussen 30 en 41 voertuigbewegingen per etmaal.

Aan de wegenstructuur rondom het projectgebied zullen geen veranderingen plaatsvinden door de totstandkoming van dit project. Alle straten blijven gehandhaafd. Een gedeelte van het trottoir behoort tot het projectgebied en wordt als voortuin ingezet. Dit kan zonder gevolgen voor de doorstroming voor langzaam verkeer, omdat de ruime breedte van het trottoir dit toelaat.

3.7.2. Parkeren

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. De gemeente moet dan ook de schaarse ruimte efficiënt gebruiken. Daarom worden bij een bouwplan eisen aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen gesteld.

De gemeentelijke Nota Parkeernormen 2016 was gericht op voldoende parkeergelegenheid, bij voorkeur op eigen terrein. De afgelopen jaren bleek dit uitgangspunt steeds meer problemen op te leveren. Gebiedsontwikkelingen in het centrum hebben reeds een hoge planexploitatie, waarbij de huidige parkeernormen op eigen terrein niet langer reëel zijn. Met de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019 is het mogelijk om op een andere manier in de parkeerbehoefte te voorzien, waarbij tegelijkertijd duurzame vormen van mobiliteit in de stad worden gestimuleerd. De gemeente Eindhoven wil de vraag naar parkeergelegenheid faciliteren op een zodanige wijze dat de bereikbaarheid van de stad in zijn geheel als de verschillende delen daarvan (het centrum, de woonwijken, de bedrijventerreinen e.d.) kan worden gewaarborgd en de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft of verbetert. Bovendien wil de gemeente zorgen voor voldoende flexibiliteit om initiatieven in de stad te faciliteren. Nieuwe woon- en werkvormen moeten mogelijk zijn en het bijbehorende parkeeraanbod dient daarmee in overeenstemming te worden gebracht.

Een tekort aan parkeercapaciteit kan een bron van overlast in een (centrum)gebied of (woon)buurt zijn. Een goede sturing en afweging van belangen is noodzakelijk bij het oplossen van het parkeervraagstuk. Parkeernormen zijn daarbij een hulpmiddel.

Het doel van het toepassen van de gemeentelijke parkeernormen is ervoor te zorgen dat een (nieuwe of her)ontwikkeling op de beleidsmatig gewenste wijze voorziet in de parkeeropgave en daarmee niet leidt tot parkeeroverlast in de omgeving, waarbij de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling zo veel mogelijk wordt beperkt.

Dit project is gelegen in de zogenoemde schilwijk. Ingevolge de Nota Parkeernormen 2019 dient een Mobiliteitsplan opgesteld te worden in welk kader wordt gestreefd naar de maximale inzet van de mobiliteitscorrectie. Gelet hierop heeft initiatiefnemer een Mobiliteitsplan laten opstellen door ter zake deskundige Michiel van Rooij, welk plan als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gehecht.

Het project bestaat uit de realisering van 22 studio's en 8 appartementen voor studenten, oftewel 22 zelfstandige woonruimtes met campuscontract en 8 niet-grondgebonden woningen klein (0-60 m²).

Uit de parkeertool van de gemeente Eindhoven blijkt dat er in totaliteit een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen is. Op de locatie wordt gebruik gemaakt van twee deelauto's. Hierdoor wordt de mobiliteitscorrectie toepast in dit project en resteert een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen.

Middels een parkeeronderzoek is onderzocht of er in openbare ruimte voldoende capaciteit is om de behoefte van 5 parkeerplaatsen op te vangen. Op het drukste moment is er nog een restcapaciteit van 82 parkeerplaatsen. Voorwaarde is wel dat dan een storting van 1.000 EUR

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

per parkeerplaats in het mobiliteitsfonds van de gemeente Eindhoven wordt gedaan. Door initiatiefnemer wordt aan die voorwaarde voldaan. Het parkeeronderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Wat betreft fietsen is er een parkeerbehoefte van 45 stallingen voor fietsen, waarvan 6 stallingen voor bezoekers. De fietsenstallingen worden op de begane grond van het gebouw Strijpse studio's (het gebouw aan de straatzijde) en bij het binnenterrein gerealiseerd. Het ontwerp en inrichting is afgestemd op het gemeentelijk beleidskader 'Fietsparkeerstrategie 2021'.

Het bouwplan voldoet aan de Nota Parkeernormen 2019.

3.8. Groen

3.8.1. Groenbeleidsplan 2017

Eindhoven heeft de ambitie om een leefbare, gezonde en klimaatadaptieve stad te zijn als basis voor een sterk vestigingsklimaat in het hart van de Brainport. Een goede groenstructuur is een basisvoorwaarde hiervoor. De waarde van groen voor de stad is evident. Het gemeentelijk groenbeleid is gericht op het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met daarin passende functies.

De gemeente hecht grote waarde aan de kwaliteit van de stad die tot uiting komt in de waarde van het groen voor natuur, klimaat/milieu, water, productie, recreatie, identiteit. Dit zijn belangrijke waarden voor de stad om te beschermen en bevorderen.

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

Het Groenbeleidsplan 2017 blijft na vaststelling van kracht tot de gemeenteraad anders beslist; het streven is een geldigheid van 10 jaar of langer. Het plan heeft in principe betrekking op al het groen van Eindhoven, dus niet alleen het groen in eigendom van de gemeente. Omdat niet al het groen bescherming krijgt door een specifieke groenbestemming en de gemeente enkel directe invloed heeft op haar eigen eigendommen, is niet al het groen automatisch beschermd.

Het Groenbeleidsplan 2017 geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023



Uitsnede kaart ruimtelijke strategieën Groenbeleidsplan 2017 (projectgebied rood omlijnd)

Beoordeling project

Voor onderhavig projectgebied is volgens het Groenbeleidsplan 2017 de ruimtelijke strategie 'Stad, rood beeldbepalend' van toepassing. In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud van de bestaande structuur, kwaliteit, identiteit en functionaliteit.

Uiteindelijk moet het groen in deze meer stenige gebieden ontspoeld zijn door grotere groenstructuren die deel uitmaken van de groene dooradering die op de groene wiggen aansluit. Binnen de groenarme buurten - waar onderhavig projectgebied ook onderdeel van uitmaakt - wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal.

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard. Initiatiefnemer heeft een groenplan laten opstellen conform het gemeentelijk format, hetgeen als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing is gehecht. Dit groenplan vormt onderdeel van het bouwplan.

Er wordt een groen dak (415 m²) en groen op maaiveld (83,5 m²) gerealiseerd. Het groen op het maaiveld bestaat uit plantenvakken met zitranden in het groene binnenterrein. De randen van dit binnenterrein worden halfverhard uitgevoerd. De westzijde wordt voorzien van een haag. Het pad richting het scoutingterrein e.d. wordt van grasbetontegels voorzien, waarbij een plantvak met klimplaten wordt gerealiseerd aan de nieuw te realiseren gevel.

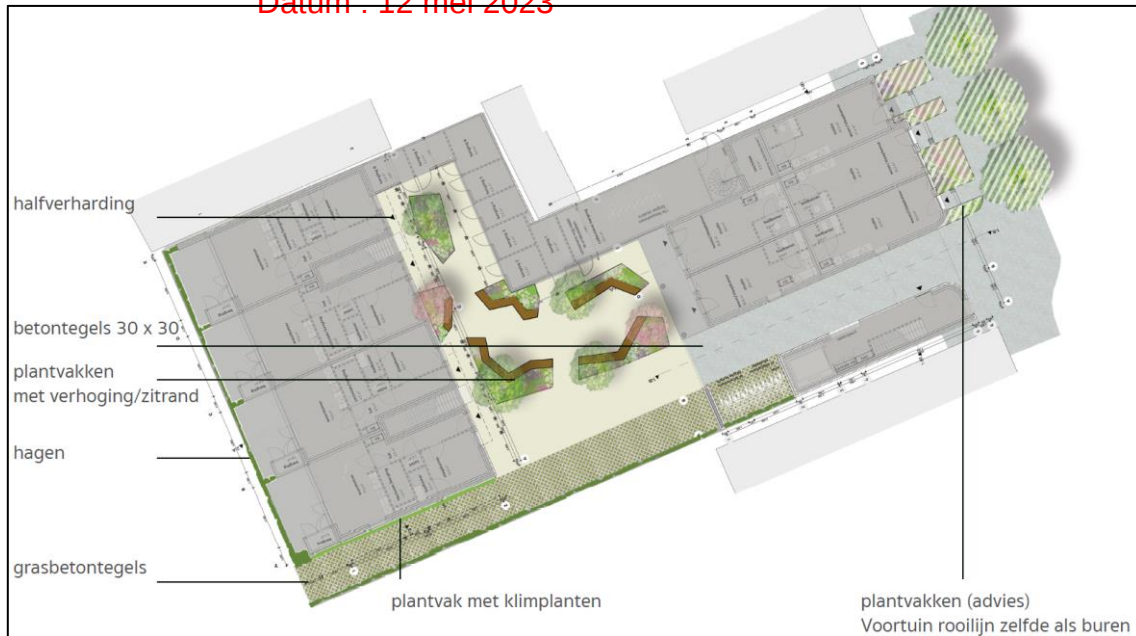
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023



Groenplan

Conclusie is dat met het groenplan wordt voldaan aan het Groenbeleidsplan 2017.

3.8.2. Verordening bomen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen is vastgelegd in de Verordening Bomen 2021. Deze is op 6 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en de verordening met bijbehorende regels is op 23 april 2021 in werking getreden. De Verordening en (uitwerking daarvan in) nadere regels voor compensatie is van toepassing op bomen die niet vallen onder de regelgeving van de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming is van toepassing op:

- bossen die buiten de 'bebouwde kom Wnb' liggen;
- alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are;
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat.

Voor bomen geldt dus of de Wet natuurbescherming of de Verordening Bomen 2021. Voor het vellen van bomen dient, behoudens een aantal vrijstellingen, een melding te worden gedaan bij de Provincie Noord Brabant. Er is een herplantplicht van toepassing.

Verordening Bomen 2021

In de Verordening Bomen 2021 is de bescherming van bomen geregeld, doordat voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning nodig is. Daarbij kan ook nog worden gezorgd voor herplant van de te kappen bomen (compensatieplicht). De verordening bevat regels over hoe wordt omgegaan met overlast door bomen, de compensatieplicht bij kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de beoordeling (weigeringsgronden) van een kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in bomen.

Conform de verordening is een vergunning voor kappen van bomen nodig als:

- bomen vanaf 45 cm stamomtrek op gemeenteground of op particuliere percelen groter dan 250 m²;

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

- een houtopstand die voor de eerste keer wordt teruggesnoeid tot op de hoofdtakken of stam;
- een houtopstand, ongeacht de stamomtrek, die is aangelegd op grond van een herplant-, compensatie en/of instandhoudingsplicht op grond van artikel 6 of een overeenkomst met het college.
- voor het voorhanden of in voorraad hebben dan wel het vervoeren van een gekapte houtopstand of delen ervan met een plantenziekte is een omgevingsvergunning vereist, voor zover deze plantenziekte zich kan verspreiden is wel een vergunning nodig.

Groene kaart

Er is een groene kaart waarop ter informatie het volgende is aangegeven:

- Groenstructuur van de gemeente Eindhoven (groene wiggen, groene dooradering en hoofdgroenstructuur);
- Groenarme gebieden;
- Centrumgebied;
- Bebouwde komgrens Wet natuurbescherming;
- (Particuliere) percelen groter dan 250 m².

De informatie op de groene kaart is nodig om:

- Te duiden waar de waardevolle bomen staan;
- Te duiden waar de monumentale bomen staan;
- Inzicht te geven in de Bebouwde komgrens wet natuurbescherming;
- Inzicht te geven in de gebieden waar een compensatiefactor geldt in het geval financiële compensatie aan de orde is, het centrumgebied en de groenarme gebieden.

Om de kaart actueel te houden wordt de informatie over de bomen op de kaart en de kadastrale situatie op de kaart, zeer frequent bijgewerkt. Zo blijft de kaart up-to-date en betrouwbaar voor zowel interne als externe gebruikers.

Compensatieplicht bomen

Door het kappen van bomen gaat groen verloren. Het weggevalen groen moet in beginsel worden gecompenseerd. Aan een omgevingsvergunning voor het kappen van een houtopstand (bomen) kunnen voorschriften worden verbonden. Onder andere kan een compensatieplicht worden opgelegd. In de Nadere regels Verordening bomen 2021 is bepaald wanneer een compensatieplicht ontstaat en hoe die wordt bepaald.

Nadere regels voor compensatie

De Verordening is uitgewerkt in nadere regels voor compensatie. Deze zijn op 21 april 2021 vastgesteld door het college en op 23 april 2021 in werking getreden. Het college mag op basis van de Verordening bomen 2021 compensatie opleggen zoals uitgewerkt in de 'Nadere Regels voor compensatie'.

Het projectgebied

Het projectgebied betreft een perceel in particulier eigendom, groter dan 500 m². Ingevolge de Verordening Bomen kunnen bomen op dergelijke percelen een belangrijke bijdrage leveren aan de natuurlijke en cultuurhistorische identiteit van de wijk of het stadsdeel waarin die percelen

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

liggen. Een omgevingsvergunning tot het vellen van bomen wordt slechts verleend indien verwijdering de leefbaarheid in (een deel van) de wijk niet in gevaar brengt, of juist ten goede komt en alternatieven zijn onderzocht en ongeschikt zijn gebleken.

In dit geval zijn er geen bomen aanwezig binnen of in de nabijheid van het projectgebied waardoor een omgevingsvergunning voor het vellen van bomen niet aan de orde is. De bomen aan de Strijpsestraat, die zijn gelegen nabij het projectgebied, zullen worden afgeschermd tijdens de bouwfase. De hiernavolgende uitgangspunten zijn van belang voor een succesvolle boombescherming tijdens de werkzaamheden:

- Werkzaamheden dienen alleen vanaf het te bebouwen perceel plaats te vinden
- Geen bouwdepot in de kwetsbare zone van een boom
- Geen transportbewegingen binnen en/of boven de kwetsbare boomzone
- Boombescherming kwetsbare boomzone: ten minste stam, stamvoet en wortelaanlopen beschermen met stamommanteling met afstandshouder (drain) waar een fysieke afscherming van de boomkronen niet mogelijk is.

3.9. Duurzaamheid

3.9.1. Raadsprogramma 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. Onderstaande tekst legt concreet uit wat we als stad willen en waar dat op gebaseerd is.

1) CO2 reductie

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

1A) Aardgasloze verwarming

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

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

1B) Duurzame mobiliteit

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

1C) Warmte- en energiebesparing

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

1D) Duurzame energie opwekking

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

2) Circulaire Economie

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

2A) Duurzame materialen

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

2B) Geen afval

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

2C) Flexibel en demontabel bouwen

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

2D) Deeleconomie/ as a service concepten

De deeleconomie biedt een nieuw model voor consumptie en bezit. In plaats van telkens nieuwe goederen aan te schaffen, kunnen we de spullen die we al bezitten delen en zo beter benutten. Betalen voor vervoer, verlichting, werkruimte enz. voorkomt dat we zelf voertuigen, lampen, stoelen enz. moeten bezitten. Door diensten als een service aan te bieden en niet als een product, kunnen ze efficiënter gebruikt worden en blijft de verantwoordelijkheid voor het (hergebruik van het) product bij de leverancier.

3) Natuur

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

3A) Biodiversiteit

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

3B) Oppervlakte groen

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

4) Sociale basisbehoeften

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

4A) Klimaatadaptatie

Extreme regen en onweersbuien, hittegolven en droogte komen steeds vaker voor. In het Klimaatplan 2016-2020 is de ambitie opgenomen dat de gemeente Eindhoven in 2020 klimaatrobuust handelt en dat de gehele stad in 2050 klimaatrobuust is. Met de beleidsregel

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

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

4B) Gezonde verstedelijking

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

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

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

Specifiek Eindhoven

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

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

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

3.9.2. Toepassing projectgebied

De woningen zullen gasloos worden gebouwd en worden voorzien van een warmtepomp in combinatie PV-panelen met op de groene daken. De daken zullen worden voorzien van sedum. Inwaartse ventilatie gebeurt op natuurlijke wijze en uitwaarts vindt mechanische ventilatie plaats. Er worden warmtepompen aangesloten op de woningen.

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

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Bedrijven en milieuzonering

4.1.1. VNG-brochure

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijven en/of inrichtingen in het projectgebied zijn toegestaan. Dit houdt in dat er voldoende ruimtelijke scheiding moet zijn tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand. Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot de omgevingstypen *rustige woonwijk* en *gemengd gebied*. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in de richtafstandentabel gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elke ruimtelijk relevante milieucategorie (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven. Deze afstand moet in beginsel worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot gemengd gebied.

4.1.2. Toepassing projectgebied

Dit projectvoornemen voorziet in de bouw van 30 woningen op een perceel in een woonstraat.

Omgevingstype

De locatie heeft in de huidige situatie een bedrijfsbestemming. Op het perceel kunnen bedrijven zich vestigen tot en met de milieucategorie 2. Direct ten westen van het projectgebied is een scouting en parochietuin aanwezig (bestemming Maatschappelijk). Ten noorden, oosten en ten zuiden van het project zijn woningen gesitueerd. Het omringende gebied is derhalve te typeren als 'rustige woonwijk', zodat originele richtafstanden worden getoetst.

De richtafstanden gelden volgens de VNG-brochure tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Scouting St. Rafaël

Het scoutingterrein (bestemming Maatschappelijk) is gelegen direct ten westen van het projectgebied. Voor een scouting zijn geen specifieke richtafstanden opgenomen. Een dergelijke inrichting kan worden vergeleken met een buurthuis. Hiervoor geldt de milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter voor het maatgevende hinderaspect geluid.

Het plangebied is gelegen binnen de richtafstand van het scoutingterrein van Sint Rafaël. In het kader van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' is de geluidbelasting op de geplande nieuwbouw ten gevolge van de bedrijfsvoering van scouting Sint Rafaël inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de bijbehorende richtwaarden. De rapportage van dit onderzoek omgevingslawaaï is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit de rekenresultaten volgt dat het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de geplande nieuwbouw ten gevolge van het gebruik van het scoutingterrein bij acht woningen niet voldoet aan stap 2 en 3 van de VNG-publicatie (ten hoogste 58dB(A) etmaalwaarde). Deze woningen liggen direct naast de terreingrens van scouting.

Aan het voorgestelde toetsingscriterium ten aanzien van het maximale geluidniveau kan ook niet worden voldaan op dagen dat het scoutingterrein in gebruik is door de vereniging of gedurende het terreinonderhoud.

Met behulp van overdrachtsmaatregelen, in de vorm van een geluidscherm op de erfgrans en ter hoogte van de balustrade op de eerste verdieping kan bij alle nieuwe woningen worden voldaan aan de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van stap 3. Deze overdrachtsmaatregel is ter waarborg als voorwaarde in het besluit omgevingsvergunning opgenomen.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat na het treffen van de voorgestelde maatregelen (het plaatsen van geluidschermen en het bewustmaken van bezoekers van de geluidgevoelige omgeving) voldaan kan worden aan de gestelde geluideisen uit stap 3 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, ed. 2009. Daarnaast is in een recent uitgevoerd akoestisch onderzoek, behorende bij de omgevingsvergunning met IMRO-nummer NL.IMRO.0772.OVV1939051-0201 (raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl), voor de bouw van woningen eveneens aangetoond dat sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie is dat het aannemelijk zal zijn dat er in die situatie sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen én dat de onderzochte bedrijfsvoeringen niet belemmerd zullen worden door de realisatie van de nieuwe woningen.

Drukkerij, Strijpsestraat 103

Aangrenzend aan het plangebied is een drukkerij gevestigd. Voor kleine drukkerijen geldt de milieucategorie 2 met geluid als meest maatgevend hinderaspect. Aan de richtafstand kan niet worden voldaan. Het meest maatgevende hinderaspect geluid is om deze reden onderzocht middels een akoestisch onderzoek. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Op basis van de opgegeven bedrijfsinformatie met betrekking tot de representatieve bedrijfssituatie en geluidmetingen is een rekenmodel opgesteld waaruit de geluidbelasting van het bedrijf op de nieuw te bouwen woningen is bepaald. Uit de rekenresultaten volgt dat de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen voldoet aan de richtwaardes uit stap 2 van de VNG-publicatie en aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. De gemeente staat ter plaatse van de woningen een hogere geluidsbelasting voor de maximale geluidsniveaus tot 65 dB(A) toe. Aangetoond is dat de situatie akoestisch ruimtelijk inpasbaar is en dat voldaan zal worden aan de eisen die op basis van het Activiteitenbesluit gelden voor de inrichting.

De realisatie van het bouwplan zorgt enerzijds niet voor mogelijke belemmeringen voor de drukkerij. Anderzijds kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige wooneenheden.

Kerkgebouwen e.d.

Direct ten noorden van het projectgebied aan de Strijpsestraat 129, is de St. Trudokerk gelegen (bestemming Maatschappelijk). Een kerk valt op basis van de VNG-brochure onder de categorie 'kerkgebouwen e.d.' (SBI 9491). In de bijbehorende pastorie is een zorgcentrum gevestigd. Voor beide inrichtingen geldt de milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter voor geluid.

Gemeten vanaf het bouwvlak van de kerk tot het projectgebied waarbinnen de woningen worden opgericht bedraagt de afstand circa 130 meter. Het bouwvlak van het zorgcentrum is gelegen op circa 95 meter afstand. Aan de richtafstanden kan derhalve worden voldaan.

Gemengd

Ten zuiden van het projectgebied zijn een tweetal percelen aanwezig met de bestemming 'Gemengd'. Op basis van de bestemmingsplanregels zijn bedrijven mogelijk tot en met milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Het perceel is gelegen op 14 meter van het projectgebied, waardoor strikt genomen niet kan worden voldaan aan de richtafstand. Gezien het feit dat het gaat om een bestemming 'Gemengd' en omdat er meerdere niet-woonfuncties aanwezig zijn in de directe nabijheid van dit gedeelte van de straat kan voor dit specifieke geval in het kader van de VNG-brochure uit worden gegaan van 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand met één afstandsstap kan worden verminderd. Gezien het feit dat sprake is van een woonbestemming tussen het projectgebied en de percelen met gemengde bestemming, is deze redeneerwijze legitiem omdat deze dichterbijgelegen woning reeds een toetsingskader vormt voor bedrijvigheid op de betreffende gemengde percelen. Aan de verlaagde richtafstand van 10 meter kan worden voldaan, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Horeca Strijpsestraat 79-83

Ten zuiden van het projectgebied zijn een drietal percelen bestemd met een horecabestemming. Voor dit type horeca (maaltijdverstrekkers) geldt de milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Het projectgebied ligt op een afstand vanaf 23 meter van het dichtstbijzijnde horecaperceel. Aan de richtafstand kan worden voldaan. Nader onderzoek is hierdoor niet benodigd.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Conclusie

Conclusie is dat het aannemelijk is dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen én dat de onderzochte bedrijfsvoering van omliggende niet-woonfuncties niet belemmerd zullen worden door de realisatie van de nieuwe woningen. Dit, met dien verstande dat er akoestische maatregelen worden getroffen t.b.v. de scouting.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aan de richtafstanden kan worden voldaan, waardoor enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat, en anderzijds worden niet-woonfuncties niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

4.2. Waterparagraaf

4.2.1. Algemeen

Voor ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 ingevolge artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting van een waterparagraaf. De waterparagraaf is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de waterparagraaf wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De waterparagraaf betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de waterparagraaf voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant. Daarna komt het beleid van het waterschap De Dommel en de gemeente Eindhoven aan bod. Vervolgens wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

4.2.2. Beleid

[Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021](#)

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

deze plannen aan daar waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

De wettelijke taken op het gebied van milieu en water worden zorgvuldig uitgevoerd. Voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving binnen het omgevingsrecht besteedt de provincie de uitvoering van taken uit aan de drie Brabantse omgevingsdiensten. De gemeente Eindhoven valt onder het werkgebied van de Omgevingsdienst Oost Brabant (ODZOB). Afstemming vindt plaats in het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht. De provincie bereid zich voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Provincie en partners blijven samenwerken (lokaal, regionaal, nationaal en internationaal). De provinciale rol hangt af van het onderwerp en van de onzekerheid die er is over doel en route. De provincie werkt waar mogelijk gebiedsgericht samen en dat moet uiteindelijk vanzelfsprekend worden. Daarbij worden alle belangen zoveel mogelijk meegenomen. De provincie nodigt de Brabantse partners (gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders, bedrijven en maatschappelijke organisaties) uit om een gezamenlijke klimaatagenda voor Brabant op te stellen. De provincie heeft daarbij de rol van kennismakelaar en verbinder (integratie van projecten en uitrol van goede voorbeelden. In de klimaatagenda worden gezamenlijke ambities en maatregelen vastgelegd. Ook op Europees niveau blijft de provincie samenwerken aan de milieu- en wateropgaven.

Bij grote ruimtelijke en infrastructurele werken wordt gezocht naar oplossingen met minder milieueffecten, bijvoorbeeld door de hoogwaardige inzet van secundaire materialen. Groene inpassing krijgt veel aandacht. De gronden en provinciale wegen die bij de provincie in bezit zijn worden beheerd op een natuur- en milieuvriendelijke manier. De provincie brengt de duurzaamheidsaspecten van nieuwe grote projecten en programma's bij aanvang in beeld middels een duurzaamheidsscan.

De provincie gaat verder met het Programma Duurzaam Door. Provincie en partners kijken samen wie welke rol kan oppakken bij het stimuleren van gedrag dat bijdraagt aan gezondheid, veiligheid en groene groei in relatie tot milieu en water.

[Keur Waterschap De Dommel 2015](#)

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

Binnen de keur wordt onderscheid gemaakt tussen vergunningsplichtige- en de meldingsplichtige handelingen die binnen de algemene regels van het waterschap vallen. Bij de voorgenomen ontwikkeling valt een eventuele toename aan verhard oppervlak onder de vergunnings- of meldingsplicht. In de Keur is aangegeven dat het verboden is zonder vergunning

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Het waterschap verleent in enkele gevallen vrijstelling op dit verbod. Dit wordt gedaan indien:

- a) het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b) de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c) de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- d) de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan.

Indien een voorziening nodig is, dan is de maximale toegestane afvoer uit een voorziening 2 l/s/ha bij een neerslagsituatie van 60 mm.

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is overgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar het voor staat en welke maatregel er nodig is om hier aan te voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal bouwen opgenomen.

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

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

De realisatie van nieuw verhard oppervlak en afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit betekent dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft.

Hierbij wordt getoetst aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of het infiltreren van water in de bodem en past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewater- als grondwatersysteem. Als niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. Het gaat hier dan om een voorziening die ervoor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente Eindhoven, Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en het (drink)waterleidingbedrijf Brabant Water. Het plan omvat drie delen. Het "Visiedocument" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2004) geeft het gezamenlijke streefbeeld van de waterpartijen weer. De onderdelen "Taken en Bevoegdheden" en "Maatregelen" zijn achterhaald.

Gemeentelijk rioleringsplan (2019-2022)

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied.

In het GRP 2019 - 2022 wordt aangegeven op welke wijze er omgegaan wordt met de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater. Hiervoor zijn in het plan activiteiten opgenomen enerzijds gericht op het beheer en onderhoud en anderzijds op het verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel.

Speerpunt van het GRP is het inspelen op de klimaatverandering welke extreme regenbuien, langdurige droogteperiodes en hittestress met zich meebrengt. Hiervoor zijn uitgangspunten, richtlijnen en ontwerpnormen uit het klimaatplan 2016-2020 en de hierin benoemde beleidsregel 'Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen' nader uitgewerkt. Concreet betekent dit dat voor het aspect water bij nieuwe ontwikkelingen 75 mm (groenarme gebieden) berging gerealiseerd dient te worden over het totaal verhard oppervlak binnen het projectgebied. Daarbij kan de waterbergingsseis gereduceerd worden naargelang de hoeveelheid groen binnen datzelfde projectgebied. Dit om overlast van hittestress, verdroging en biodiversiteit te beperken.

De exacte waterbergingsopgave wordt berekend met de daarvoor beschikbaar gestelde rekentool. Ook worden op de website voorbeelden geïllustreerd hoe er invulling gegeven kan worden aan de opgave.

4.2.3. Eindhovense klimaattoets

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

Klimaatadaptatiebeleid

In samenwerking met Brabantse overheden en kennisinstellingen is een prototype klimaatadaptatie-toets ontwikkeld met richtlijnen en ontwerpnormen voor de (her)inrichting en ruimtelijke ontwikkeling van stedelijk gebied op straat- en wijkniveau.

De toets omvat 3 hoofdregels en deze vormen de basis voor het Eindhovens klimaatadaptatie beleid:

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

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

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

Waterbergingsnorm

Minimale en maximale ontwerpnormen waterberging openbaar terrein

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

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

Als hergebruik en vasthouden door lokale omstandigheden niet doelmatig is kan hemelwater worden geborgen en vertraagd worden afgevoerd. Dat is de waterbergingsopgave. Hiermee wordt het rioolstelsel bij piekbuien ontlast met als gevolg beperking van wateroverlast. Daarnaast wordt het oppervlaktewatersysteem gelijkmatiger belast. Als ondersteuning voor de berekening van de waterbergingsopgave op privaat terrein is een rekentool ontwikkeld, te vinden via de website rekentool.eindhovenduurzaam.nl/.

Ontwerpnorm waterberging privaat terrein

De waterbergingsopgave geldt voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op privaat terrein in Eindhoven. In gebieden waar vanuit het verleden afspraken over waterberging zijn gemaakt, wordt in overleg bepaald of en hoe de waterbergingsopgave in de ontwikkeling wordt verhoogd. Klimaatverandering kan namelijk ook in deze gebieden aanvullende waterberging noodzakelijk maken en daarmee het risico op waterschade aan (nieuw)bouw verlagen. Indien nodig worden hierover maatwerkafspraken gemaakt.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

In het beleid 'Klimaatrobuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen' wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen met 150 m² of meer verharding binnen het plangebied en kleinere ontwikkelingen tot 150 m² verharding binnen het plangebied. Voor de eerste groep geldt de eis tot 75 mm waterberging per m² verharding. Dit komt overeen met 75 liter waterberging per m² of voor een bouwplan met 400 m² verhard oppervlak 30 m³ (ofwel 30.000 liter) waterberging. Voor de tweede groep is de eis tot 25 mm. Dit komt overeen met 25 liter waterberging per m² of voor een woning met 100 m² verhard oppervlak 2,5 m³ (ofwel 2500 liter) waterberging.

De ontwerpnormen ter voorkoming van wateroverlast betekenen voor particulieren, ontwikkelaars en de gemeente een opgave om klimaat adaptief te bouwen. Vanaf 1 januari 2020 geldt voor particulieren en ontwikkelaars een wateropgave om bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaat adaptief handelen. De datum van indiening van de omgevingsvergunning is leidend. De uitzonderingsregel is geregeld in de regels van dit bestemmingsplan.

Stimulans klimaatadaptatiebeleid

De gemeente Eindhoven draagt met het klimaatbeleid ook bij aan het verbeteren van de kwaliteit van een gezonde leefomgeving en meer biodiversiteit door de voorkeur te geven aan vergroenen als klimaat adaptieve maatregel.

Het beleid is zo opgesteld dat vergroening op privaat terrein bij nieuwbouw wordt gestimuleerd en beloond. Hoe groener een plangebied wordt ingericht hoe lager de waterbergingseis in mm wordt. Ook groene ontwikkelingen in groen arme buurten worden op deze manier gestimuleerd. De website geeft een overzicht van deze mogelijke beloningen via de 'rekentool'. De stimuleringsregeling waarbij méér groen een lagere waterbergingsopgave oplevert geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen op privaat terrein. Vergroenen zorgt ook voor minder of het voorkomen van hittestress.

Toelichting rekentool

De gemeente Eindhoven maakt bij de beoordeling van de voor een nieuwe ontwikkeling in een plangebied voorgestelde maatregelen gebruik van een rekentool. Deze rekentool klimaatopgave, beschikbaar op rekentool.eindhovenduurzaam.nl, maakt het een ontwikkeling mogelijk interactief haar plangebied en de te nemen maatregelen te beschrijven en te controleren of aan de gemeentelijke eisen wat betreft waterberging en vergroening wordt voldaan. Bovendien kan een afschrift van de beschrijving van het plangebied en de keuze van de maatregelen met voorbeelden voor de verdere uitwerking gedownload worden om bijgevoegd te worden bij de eventuele watertoets of aanvraag van de omgevingsvergunning. De werking van de rekentool kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en de uitkomst van de laatste versie van de tool is maatgevend.

Principewerking van de rekentool

De rekentool klimaatopgave vraagt de klimaatrobuuste maatregelen te specificeren die zijn voorzien in het ontwerp binnen het plangebied en, waar nodig, hoe groot de oppervlakken zijn waar deze worden toegepast. Hieruit berekent de tool welk deel van het regenwater van een bui binnen het plangebied geborgen moet worden (de waterbergingsopgave, het grijze deel) en

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

welk deel de klimaatrobuuste maatregelen zelf voor hun rekening nemen (het groene deel). Daarna kunnen nog extra maatregelen toegevoegd worden. Het doel is dat alle maatregelen bij elkaar de totale waterbergingsopgave (berging van al het water van een bui) van het plangebied voor hun rekening nemen.

De specificatie van maatregelen en oppervlakken vindt interactief plaats: de tool laat direct het effect van deze specificaties zien op de daaruit afgeleide totale waterbergingsopgave; daarnaast laat de tool op een aantal manieren visueel zien wat de individuele groene en grijze bijdrage van een maatregel is.

Vóór elke maatregel staat in de tool een i-symbool; door daarop te klikken wordt meer informatie over die maatregel gegeven zoals specifieke uitvoeringseisen en links naar achtergrondinformatie.

De tool doorloopt hierbij vier stappen:

- Wat zijn de kerngegevens van het project?
- Welke klimaatrobuuste maatregelen worden binnen het plangebied gerealiseerd?
- Hoe lost u de resterende waterbergingsopgave op?
- Download het resultaat. Als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voeg dit resultaat dan, inclusief uitwerking, bij die aanvraag.

4.2.4. Beschrijving watersysteem projectgebied

Checklist Watersysteem	
A-wateren binnen plangebied	Nee
B-wateren binnen plangebied	Nee
Beschermde keurgebieden binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingszone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging	Nee
Attentiegebied NNB	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Staan vermeld in de bodemparagraaf 4.6
Infiltratie praktisch mogelijk?	Nee, slecht doorlatende fijne zandlagen
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Bodem en grondwaterstand

[Bodemopbouw](#)

Fijn en matig fijn zand, plaatselijk sterk baksteenhoudend.

[Grondwater](#)

Tijdens het vooronderzoek op 6 november 2020 werd het grondwaterpeil op 3,49 m-mv gemeten. Met een ruime veiligheidsmarge kan de GHG op basis van het gemeten peil en de

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

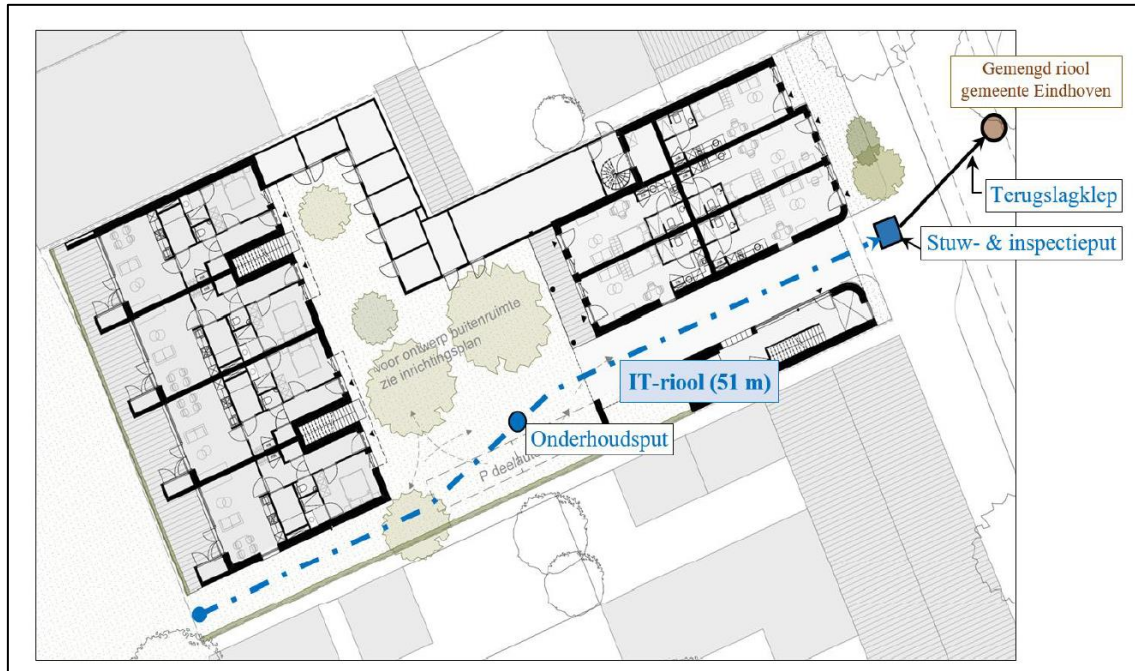
Datum : 12 mei 2023

bodemopbouw op tenminste 2,0 m-mv geschat worden. De werkelijke GHG bevindt zich waarschijnlijk dieper (rond 2,5 m-mv).

Wateropgave

Voor dit project is een ontwerp gemaakt om het hemelwater afkomstig van de geplande nieuwbouw te bergen, te infiltreren en het overtollige water vertraagd af te voeren naar het gemeentelijk rioolstelsel. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna wordt kort ingegaan op het toekomstig watersysteem.

Er wordt een sedumvegetatiedak met een berging van tenminste 30 mm gerealiseerd, in combinatie met een IT-riool met gecombineerde stuw- en inspectieput. Op deze manier wordt het hemelwater voldoende geborgen en vertraagd afgevoerd. Deze vertraging vindt eerst plaats op de sedumvegetatiedaken en vervolgens in het IT-riool waar een te veel aan hemelwater in een met grind of drainagezand omhulde buis geborgen wordt, van waaruit het water vervolgens in de oorspronkelijke bodem kan infiltreren. Omdat tussen het IT-riool en het gemeentelijke stelsel en op voldoende afstand van de voorgevel van de nieuwbouw een stuw- en inspectieput geplaatst wordt, kan de maatgevende hoeveelheid hemelwater geborgen worden en het systeem geïnspecteerd en gereinigd worden wanneer dat noodzakelijk is. Het voorgestelde systeem kan onder vrij verval afwateren naar de rioolbuis onder de Strijpsestraat. Om te voorkomen dat vuilwater vanuit het hoofdriool kan terugstromen naar de locatie wordt het systeem van een terugslagklep voorzien. Het ontwerp is zodanig gedimensioneerd dat geen negatieve waterhuishoudkundige effecten kunnen ontstaan op de omgeving.



Situering van de afzonderlijke elementen geprojecteerd in het bouwplan

Met inachtneming van de aspecten in deze waterparagraaf worden geen negatieve effecten verwacht op de waterhuishoudkundige situatie.

4.3. Natuur

4.3.1. Algemeen

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) en het bijbehorende Besluit natuurbescherming (Bnb) en de Regeling natuurbescherming (Rnb) in werking getreden. Door de inwerkingtreding van deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet komen te vervallen. Het is de bedoeling dat deze nieuwe wet en de bijbehorende Bnb en Rnb uiteindelijk opgaan in de nieuwe Omgevingswet waarvan verwacht wordt dat die in 2021 in werking treedt. Met het van kracht worden van deze wet komen vrijwel alle verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen.

4.3.2. Gebiedsbescherming

Het projectgebied is op relatief grote afstand van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) gelegen. Meer concreet circa 1 km van het Beatrixkanaal en circa 1,5 kilometer van Landgoed de Wielewaal. Samen met de aard en de relatief beperkte omvang van de ingreep (herontwikkeling in het stedelijk gebied) is er geen negatief effect te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNB.

Het projectgebied is op relatief grote afstand – circa 5 kilometer – van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen. Vanwege de ligging en de aard van de voorgenomen ingreep, kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen redelijkerwijs op voorhand worden uitgesloten.

Stikstof

Ten aanzien van de stikstofdepositie naar stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd naar zowel de aanleg- als de gebruiksfase. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

Uit de resultaten volgt dat op geen enkel Natura 2000-gebied sprake is van een significante toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Op basis van dit onderzoek zijn daarom significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege het plan op voorhand uit te sluiten.

4.3.3. Soortenbescherming

Om te bepalen of de geplande activiteiten binnen het projectgebied mogelijk een negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden, is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna wordt op de belangrijkste bevindingen van het onderzoek ingegaan.

Op basis van de quickscan flora en fauna is naar geconcludeerd dat er geen aanleiding bestaat om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden met de sloop van het bedrijfspand, wanneer gewerkt wordt buiten het broedseizoen (verwijderen van beplanting en sloopwerkzaamheden).

Wanneer men binnen het broedseizoen (globaal 15 maart- 15 augustus) beplanting gaat verwijderen aan de westzijde van de kavel of het pand gaat slopen, dient gecontroleerd te

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

worden of soorten op dat moment het gebouw gebruiken als voortplantings- of verblijfplaats. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Aanbevolen wordt om de punten uit hoofdstuk 5.4 (natuurinclusief bouwen) mee te nemen in het ontwerp van de woningen. Er worden vleermuiskasten in de gevel gemetseld en de plantenbakken in het binnenterrein en de voortuinen zullen bestaan uit een diversiteit aan beplanting ter verhoging van de biodiversiteit. Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

4.3.4. Conclusie

Zoals uit het voorgaande is gebleken zijn er geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten te verwachten.

4.4. Geluid

4.4.1. Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer, industrie en luchtvaart.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron- en/of overdrachtsmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

Het projectplan voorziet in de bouw van 30 wooneenheden. Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wgh. Er is om deze reden een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

4.4.2. Wegverkeerslawaaï

De planlocatie is gelegen aan de Strijpsestraat 95 in Eindhoven. De projectlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder niet binnen de geluidzones van wegen. In het kader van een goede

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

ruimtelijke ordening is de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen tevens inzichtelijk gemaakt.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende 30 km/u wegen tezamen, ten hoogste 44dB bedraagt inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wgh. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aannemelijk zal zijn dat in de onderzochte situatie, met betrekking tot wegverkeerslawaaai, sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

4.4.3. Railverkeerslawaaai

Het projectgebied ligt op ongeveer 720 meter van de spoorlijn. Het projectgebied is dan ook niet gelegen binnen de zone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaai is dan ook niet aan de orde voor dit project.

4.4.4. Industrielawaai en omgevingslawaaai

Het plan ligt niet in de zone van een industrierterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect Industrielawaai is dan ook niet aan de orde voor dit project. Omgevingslawaaai is in paragraaf 4.1 beschreven.

4.4.5. Luchtvaartverkeerslawaaai

Het projectgebied ligt op hemelsbreed meer dan 5 kilometer van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het projectgebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor dit projectgebied.

4.5. Luchtkwaliteit

4.5.1. Besluit niet in betekenende mate

De invloed van deze ontwikkeling op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe activiteiten op deze locatie. De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten 'niet in betekenende' mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wm). Uit artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' volgt dat een bouwplan niet in betekende

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1.500 woningen.

Onderhavig bouwplan voorziet in de bouw van 30 wooneenheden. Gezien het voorgaande kan aldus geconcludeerd worden dat onderhavig bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet Milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.5.2. Besluit gevoelige bestemmingen

Met deze Algemene Maatregel van Bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het '*Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit is gericht op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor stikstofdioxide en fijnstof. Het gaat met name om kinderen, ouderen en zieken. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is als een 'gevoelige bestemmingen' wordt mogelijk gemaakt. Voor rijkswegen geldt een zone van 300 meter aan weerszijden en langs provinciale wegen 50 meter, gemeten vanaf de rand van de weg.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming': scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties *niet* als gevoelige bestemming gezien.

In aanvulling op het Besluit gevoelige bestemmingen is er een Brabantse "Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit" opgesteld (maar in Eindhoven (nog) niet vastgesteld). Deze Handreiking heeft als uitgangspunt geheel nieuwe bestemmingen voor kinderen en ouderen (conform de AmvB gevoelige bestemmingen) niet te situeren binnen 50 meter van de wegrand van drukke gemeentelijke wegen (als eerstelijns bebouwing) of binnen 300 meter van snelwegen, ongeacht de berekende concentraties.

Aangezien onderhavig planvoornemen ziet op de bouw van 30 wooneenheden, staat ook dit besluit daar niet aan in de weg.

4.6. Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw bestemmingsplan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Aangezien in dit geval woningen worden

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

gerealiseerd is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de bevindingen.

4.6.1. Verkennend en nader bodemonderzoek

Na uitvoering van het verkennend en nader bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De geroerde bovengrond (0,0 – 0,5 m- maaiveld) ter plaatse van het buitenterrein is over het algemeen licht verontreinigd met PAK, PCB en/of minerale olie en licht tot matig verontreinigd met zware metalen. Indicatief getoetst aan de maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit betreft het grond van kwaliteitsklasse industrie.
- De bovengrond onder de betonverharding van de loods en de ondergrond op het gehele terrein zijn niet verontreinigd met de onderzochte componenten en voldoen indicatie aan kwaliteitsklasse AW2000.
- Op basis van nader onderzoek bij boring 001 een sterke verontreiniging met barium afgeperkt op ca. 40 m² en een diepte van 0,5 m- maaiveld. De omvang wordt geschat op ca. 20 m³ of ca. 35 ton. Uitgaande van een historisch geval (ontstaan voor 1987) is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging of Zorgplicht, artikel 13 Wet bodembescherming.
- Er is geen asbest aangetoond in gehalten die aanleiding geven tot nader onderzoek.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Gezien de relatief lage gehalten aan barium in de ondergrond wordt niet verwacht dat de lichte grondwaterverontreiniging verband houdt met de plaatselijk sterke bariumverontreiniging in de bovengrond. Vermoedelijk is sprake van een van nature verhoogde achtergrondconcentratie met barium in het grondwater.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt om, toegespitst op de toekomstige situatie, een plan van aanpak op te stellen om zodoende tot een verantwoorde aanpak van de sterke bariumverontreiniging te komen. Dit plan van aanpak dient ter goedkeuring te worden voorgelegd bij bevoegd gezag.

Vervolg

Voor het saneren van de barium verontreiniging is een plan van aanpak opgesteld. Deze zal bij de bevoegd gezag (Omgevingsdienst Zuidoost Brabant) worden ingediend voorafgaande aan de herontwikkeling.

4.7. Externe veiligheid

4.7.1. Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het projectgebied.

4.7.2. Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

4.7.3. Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het projectgebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het projectgebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het projectgebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

Aan de hand van de Risicokaart is bekeken of binnen of in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn.

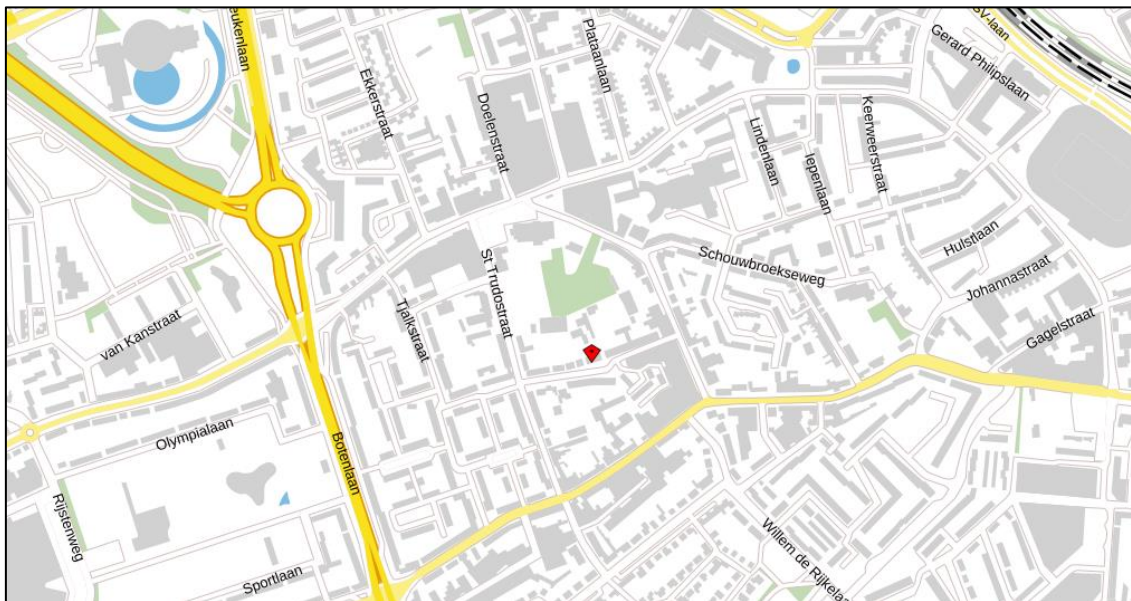
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023



Uitsnede risicokaart (projectgebied aangeduid met rode pijl)

Het projectgebied is gelegen op minder dan 1 kilometer van de spoorlijn en daarmee binnen het invloedsgebied.

Het Basisnet maakt onderscheid tussen een beperkte verantwoording en een uitgebreide verantwoording. Tussen 0 meter en 200 meter dient afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico en/of de toename van het groepsrisico een volledige groepsrisicoverantwoording te worden doorlopen. Voor gebieden tussen 200 meter en einde invloedsgebied (in dit geval 1 km) dient een beperkte verantwoording te worden opgesteld.

Het plangebied ligt op circa 720 meter van de spoorlijn en daarmee buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied. Daarmee is beperkte verantwoording van het groepsrisico aan de orde. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid.

De gemeente Eindhoven heeft in mei 2009 de Visie externe veiligheid vastgesteld. Daarin is onder meer vastgelegd hoe in de stad nabij risicobronnen wordt omgegaan met het veilig stellen van een acceptabel niveau voor risico's in het kader van externe veiligheid en de beheersbaarheid ervan.

Ook is in de visie voor de gebieden buiten invloedsgebieden van risicobronnen een verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt. De Veiligheidsregio is betrokken geweest bij het opstellen van de visie externe veiligheid en heeft hierin ook een adviesrol gehad. Er hoeft derhalve niet opnieuw advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Voor het overige blijkt uit voornoemde kaart dat er geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Het projectgebied ligt ook niet binnen het plasbrandaandachtsgebied, de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verdere verantwoording van

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

het groepsrisico is dan ook niet aan de orde. Daarnaast worden er geen (verminderd) zelfredzame personen gehuisvest binnen het plangebied.

Zoals uit bovenstaande verbeelding blijkt is geen sprake van de aanwezigheid van dergelijke risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied.

4.7.4. Gemeentelijk beleid: Visie Externe Veiligheid

De gemeente Eindhoven heeft de visie Externe Veiligheid: 'Risico's de maat genomen' opgesteld. De gemeenteraad heeft de visie op 19 mei 2009 vastgesteld waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is geworden. Dit betekent dat lokale ruimtelijke besluiten en milieubeheervergunningen vanuit de visie kunnen worden gemotiveerd.

Met de visie Externe Veiligheid wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoorde veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de Brainportontwikkelingen en het Programma Brabant veiliger. In de visie wordt aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en onder welke veiligheidsverhogende condities dat mogelijk is. Tevens wordt aangegeven waar in de stad geïnvesteerd dient te worden in een beter niveau van beheersbaarheid. Tot slot wordt beschreven waar de veiligheid in de bestaande woonomgeving door het 'aanpakken' van bestaande knelpunten kan worden verbeterd.

Binnen of nabij het projectgebied zijn geen risicobronnen gelegen die invloed hebben op het plan. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit projectvoornemen.

4.8. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Het projectvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden.

4.9. Explosieven

Het projectgebied ligt volgens de gemeentelijke CE-bodembelastingkaart binnen een verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven. De sonderingen en boringen t.b.v. dit project zijn door IDDS Explosieven begeleid zodat deze werkzaamheden veilig hebben kunnen plaatsvinden. Hiervoor is een projectplan opgesteld en gevolgd, welke als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd. Daarnaast is opdracht verleend voor de uitvoering van een risicoanalyse CE. Dit onderzoek is in uitvoering. Het doel is om het perceel te vrijwaren van explosieven voordat de uitvoering van het bouwplan plaatsvindt.

4.10. Milieueffectrapportage

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

4.10.1. Wettelijk kader

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

Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteit zelf
- Kolom 2: drempelwaarden activiteit
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan)
- Kolom 4: de besluiten

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten (zoals een omgevingsvergunning).

In dit kader is met name 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

4.10.2. Geen stedelijk ontwikkelingsproject

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

Beoordeling plan

Het projectvoornemen betreft de realisatie van 30 wooneenheden in de vorm van appartementen en studio's. De wooneenheden worden voorzien in een tweetal nieuwe gebouwen met respectievelijk 2 en 4 bouwlagen en een footprint van 687 m². In de huidige situatie is een autogarage aanwezig met 1 bouwlaag en een footprint van 455 m².

Deze woningbouwtypen en bouwvolumes komen overeen met de directe omgeving van het plangebied. Zo is het projectgebied gelegen in een stedelijk gebied met een vrij hoge bebouwingsdichtheid en zijn met name ten westen en ten noorden van het plangebied meerdere meerlaagse niet-grondgebonden woongebouwen aanwezig.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Het projectgebied is gelegen in hoog stedelijk gebied, binnen de bebouwde kom van Eindhoven en nabij de Botenlaan. Een dergelijke stedelijke ontwikkeling past daardoor goed in het aanwezige stedelijke woonmilieu.

Het planvoornemen zal wat betreft verkeer aansluiten op de aanwezige infrastructuur (Botenlaan, Hastelweg en Strijpsestraat). De infrastructuur heeft voldoende capaciteit en hoeft hierdoor niet worden opgeschaald. Het toekomstige verkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld. Volgens de nota 'Eindhoven op Weg' (2013) is de Botenlaan een belangrijke gebiedsontsluitingsweg voor de omgeving. De Hastelweg-Willemstraat is aangewezen als wijk- en buurtonsluitingsweg. Het plangebied is daarom goed bereikbaar.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de uitgevoerde onderzoeken (bodem, flora & fauna, milieuzonering, geluid en water) aantonen dat het realiseren van deze woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

4.10.3. Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daardoor niet van toepassing.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

5.1. Omgevingsvergunning

Voor dit plan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Dit document vormt deze motivering die ten grondslag ligt aan het besluit (omgevingsvergunning) en maakt dan ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zoals uit dit document blijkt, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 6.

Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Er is in casu sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daardoor is op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wro een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vereist. In dit geval is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. 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.

6.2.2. Samenspraak

Per 1 oktober 2008 is de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" in werking getreden. Het doel hiervan is het betrekken van burgers bij de besluitvorming.

Henri van Abbe stichting / stichting wederopbouw Eindhoven

Op 9 juli 2020 is overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Henri van Abbe stichting en Stichting Wederopbouw Eindhoven. De planopzet zoals gepresenteerd is besproken en bestudeerd. Beiden stichtingen waren positief over de manier van benaderen en de zoektocht naar de juiste korrel en verhouding. Gezien het een historische lint betreft dient hier met zorg naar gekeken te worden. Belangrijk is de korrelgrootte, waarbij de verspringing in de rooilijn, de nokhoogte en de goothoogte meedoen.

Trefpunt Groen

Op 7 december 2020 is overleg gevoerd met een vertegenwoordiger van Trefpunt Groen. Men is positief over aansluiting op het bestaande groen en inpassen van de gezamenlijke binnentuin, waardoor het aandeel groen fors wordt verhoogd ten opzichte van de huidige situatie.

Daarnaast hebben ze laten weten zeer tevreden te zijn met de "groene" verbinding die er zal ontstaan, waardoor de mogelijkheid ontstaat naar binnen te lopen vanaf de Strijpsestraat om vervolgens door te kunnen wandelen naar het groen van de parochietuin.

Bij verdere uitwerking wordt de stichting betrokken om feedback te ontvangen als het gaat om de groen invulling en/of biodiversiteit.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Omwonenden

Er zijn verschillende gesprekken gevoerd met omwonenden en buurtbewoners. Van deze gesprekken is een samenvatting opgesteld. Deze samenvatting is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Daarna is het plan op 7 december 2020 gepresenteerd aan omwonenden in wijkcentrum Meerpaal. Er is een dialoog gevoerd over de voorgenomen herontwikkeling. Tijdens deze gesprekken kwamen diverse onderwerpen aan bod. Hieronder is per onderwerp een samenvatting van hetgeen is besproken weergegeven.

Campuscontract

Door initiatiefnemer is de afgelopen jaren onder andere onderzoek gedaan naar studenten wonen in Eindhoven. Daaruit blijkt dat er grote behoefte is aan kleine zelfstandige studentenwoningen. De door initiatiefnemer beoogde doelgroep in de studentenwoningen is het traditionele studentenhuus ontgroeid en heeft in een grote mate behoefte aan zelfstandige woonruimte. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin wordt onder andere vastgelegd dat de studentenwoningen in het complex worden verhuurd met een huurcontract waarin een zogenaamde campusclausule wordt opgenomen. In het kort komt dit erop neer dat, zodra een bewoner van de studentenwoning niet meer staat ingeschreven bij een onderwijsinstelling, hij of zij binnen 6 maanden de woning dient te verlaten. De gemeente kan hier ook op komen handhaven.

Parkeren

In opdracht van initiatiefnemer is een parkeeronderzoek uitgevoerd wat heeft geresulteerd in de volgende parkeeroplossing. Het plan voorziet in 44 fietsparkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen die voor een deelauto worden ingezet.

Uit de bewonersavond kwam naar voren dat er in de huidige situatie overlast wordt ervaren van geparkeerde fietsen van het naastgelegen studentenhuus aan de Strijpsestraat 93. Door initiatiefnemer worden gesprekken gevoerd met de eigenaar van Strijpsestraat 93 om deze situatie te verbeteren. Gedacht wordt aan een oplossing, waarbij de bewoners van Strijpsestraat 93, via het perceel van Strijpsestraat 95 hun achtertuin kunnen bereiken om fietsen te stallen.

In de huidige situatie wordt er een parkeerprobleem ervaren door omwonenden. Recent is in overleg met bewoners door de gemeente betaald parkeren ingevoerd in een gedeelte van de Strijpsestraat. Deze maatregel tezamen met de beleidsmaatregel dat nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad op de "Adressenlijst uitsluiting parkeervergunningen (voorheen POET)" worden geplaatst zal voorkomen dat de voorgenomen herontwikkeling een extra parkeerbelasting met zich meebrengt.

Doorwaadbaarheid

Het plan voorziet erin dat er een wandelroute gerealiseerd wordt tussen de Strijpsestraat en het scoutingterrein. Dit verbetert de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de scouting, daarnaast nodigt het uit om het verborgen groen van de parochietuin bereikbaar te maken voor de hele wijk.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Met deze doorwaadbaarheid denkt initiatiefnemer tevens bij te dragen aan de sociale controle en veiligheid. Vanuit een aantal omwonenden wordt aangegeven dat er in het verleden veel overlast is geweest van ongewenste personen die op het achtergebied/scoutingterrein van de Kerkakkerstraat verbleven. Er worden twijfels uitgesproken of deze doorwaadbaarheid bijdraagt aan een veiliger gebied. Door initiatiefnemer is toegelicht dat hier in het ontwerp rekening mee is gehouden door ramen te realiseren aan de wandelroute, om hier mee de sociale controle te vergroten. Daarnaast wordt dit terrein voorzien van goede straatverlichting. Een verlichtingsplan is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing en dient als zodanig uitgevoerd te worden.

Afvalinzameling

PM+ Van Abbe heeft toegelicht dat bij een binnenstedelijke inbreiding het gebruikelijk is dat er door Cure in samenspraak met gemeente Eindhoven een ondergrondse vuilcontainer wordt gerealiseerd in de openbare ruimte. De locatie hiervoor zal door Cure in overleg met de gemeente worden bepaald.

Ontwerp

Ook zijn zorgen uitgesproken over privacy ten aanzien van direct aangrenzende percelen. In het ontwerp is hier reeds rekening mee gehouden om deze te waarborgen.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V20/43050

Besluitnummer: EHV-DP2023-054313

Datum : 12 mei 2023

Bijlagen

Bijlage 1.	Archeologisch bureau- en veldonderzoek Geonius
Bijlage 2.	Parkeeradvies Michiel van Rooij Verkeeradvies
Bijlage 3.	Groenplan Studio Schep
Bijlage 4.	Akoestisch onderzoek omgevingslawaai scouting Cauberg Huygen
Bijlage 5.	Quickscan flora en fauna BNL advies
Bijlage 6.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Cauberg Huygen
Bijlage 7.	Briefrapportage hemelwaterberging Landslide
Bijlage 8.	Verkennd en nader bodemonderzoek Geonius
Bijlage 9.	Beknopt Projectplan OCE IDDS Explosieven
Bijlage 10.	Samenvatting samenspraak buurt PM+ Van Abbe B.V.
Bijlage 11.	Akoestisch onderzoek omgevingslawaai drukkerij Cauberg Huygen
Bijlage 12.	Verlichtingsplan FAAMARCHITECTS
Bijlage 13.	Stikstofdepositieonderzoek Pittiger in Planologie