

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

## Ruimtelijke onderbouwing 'Hamsterstraat 8'

### Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

[www.planros.nl](http://www.planros.nl)



# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en  
wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

## Ruimtelijke onderbouwing 'Hamsterstraat 8'

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Gemeente Eindhoven

Definitief t.b.v. ontwerpbesluit omgevingsvergunning

28 - 09 - 2021



# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

## Inhoudsopgave

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

|                     |                                                              |           |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1.</b> | <b>Inleiding.....</b>                                        | <b>4</b>  |
| 1.1.                | Aanleiding.....                                              | 4         |
| 1.2.                | Het projectgebied .....                                      | 4         |
| 1.3.                | Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan..... | 5         |
| 1.4.                | Leeswijzer .....                                             | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2.</b> | <b>Gebieds- en projectprofiel.....</b>                       | <b>7</b>  |
| 2.1.                | Gebiedsprofiel.....                                          | 7         |
| 2.2.                | Projectprofiel .....                                         | 8         |
| <b>Hoofdstuk 3.</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                    | <b>11</b> |
| 3.1.                | Inleiding .....                                              | 11        |
| 3.2.                | Rijksbeleid.....                                             | 11        |
| 3.3.                | Provinciaal beleid.....                                      | 16        |
| 3.4.                | Gemeentelijk beleid .....                                    | 18        |
| 3.5.                | Volkshuisvesting.....                                        | 21        |
| 3.6.                | Archeologische en cultuurhistorische waarden .....           | 26        |
| 3.7.                | Verkeer en parkeren .....                                    | 29        |
| 3.8.                | Groen.....                                                   | 31        |
| 3.9.                | Duurzaamheid.....                                            | 34        |
| <b>Hoofdstuk 4.</b> | <b>Planologische aspecten .....</b>                          | <b>38</b> |
| 4.1.                | Bedrijven en milieuzonering.....                             | 38        |
| 4.2.                | Waterparagraaf.....                                          | 39        |
| 4.3.                | Natuur .....                                                 | 47        |
| 4.4.                | Geluid .....                                                 | 48        |
| 4.5.                | Luchtkwaliteit .....                                         | 50        |
| 4.6.                | Bodem .....                                                  | 52        |
| 4.7.                | Externe veiligheid.....                                      | 53        |
| 4.8.                | Kabels, leidingen en straalpaden .....                       | 56        |
| <b>Hoofdstuk 5.</b> | <b>Juridische planbeschrijving.....</b>                      | <b>57</b> |
| 5.1.                | Omgevingsvergunning.....                                     | 57        |
| <b>Hoofdstuk 6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                                 | <b>58</b> |
| 6.1.                | Economische uitvoerbaarheid .....                            | 58        |
| 6.2.                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                       | 58        |
| <b>Bijlagen</b>     | <b>.....</b>                                                 | <b>61</b> |

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

## Hoofdstuk 1.

## Inleiding

# ONTWERPVERGUNNING

# VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

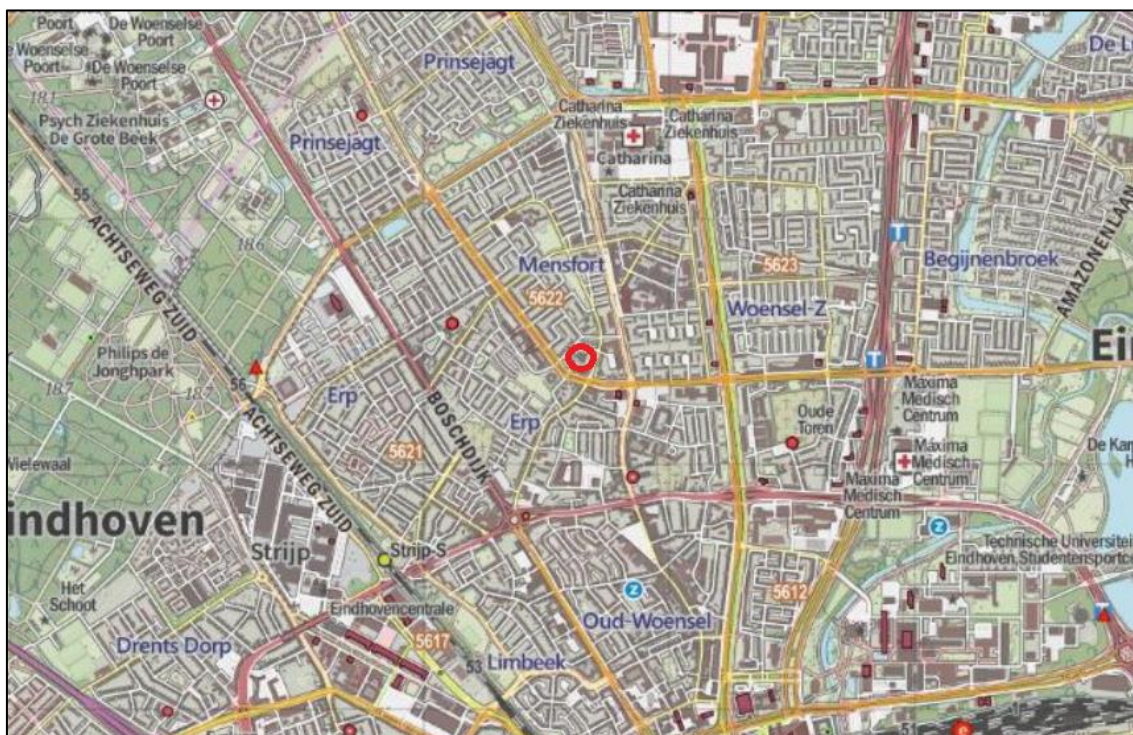
### 1.1. Aanleiding

Het initiatief omvat de herontwikkeling van het perceel Hamsterstraat 8 te Eindhoven, meer specifiek inhoudende de sloop van de aldaar aanwezige bebouwing (voormalige veilinghal) en de bouw van 46 studio's met campuscontract en 5 startersappartementen (huur) in twee gebouwen in de vorm van een hof. In totaal omvat het plan daarmee 51 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 ten noorden van de ring, in stadsdeel Woensel-Zuid, de wijk Erp en de buurt Mensfort. De Hamsterstraat is een voor motorvoertuigen doodlopende straat die gelegen is tussen Tonnaerstraat en Willem de Bruynstraat. Het projectgebied bestaat uit het kadastrale perceel 5212 (Woensel, sectie G) en heeft een kadastrale oppervlakte van 1.845 m<sup>2</sup>.



Topografische kaart, projectgebied in rode cirkel

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

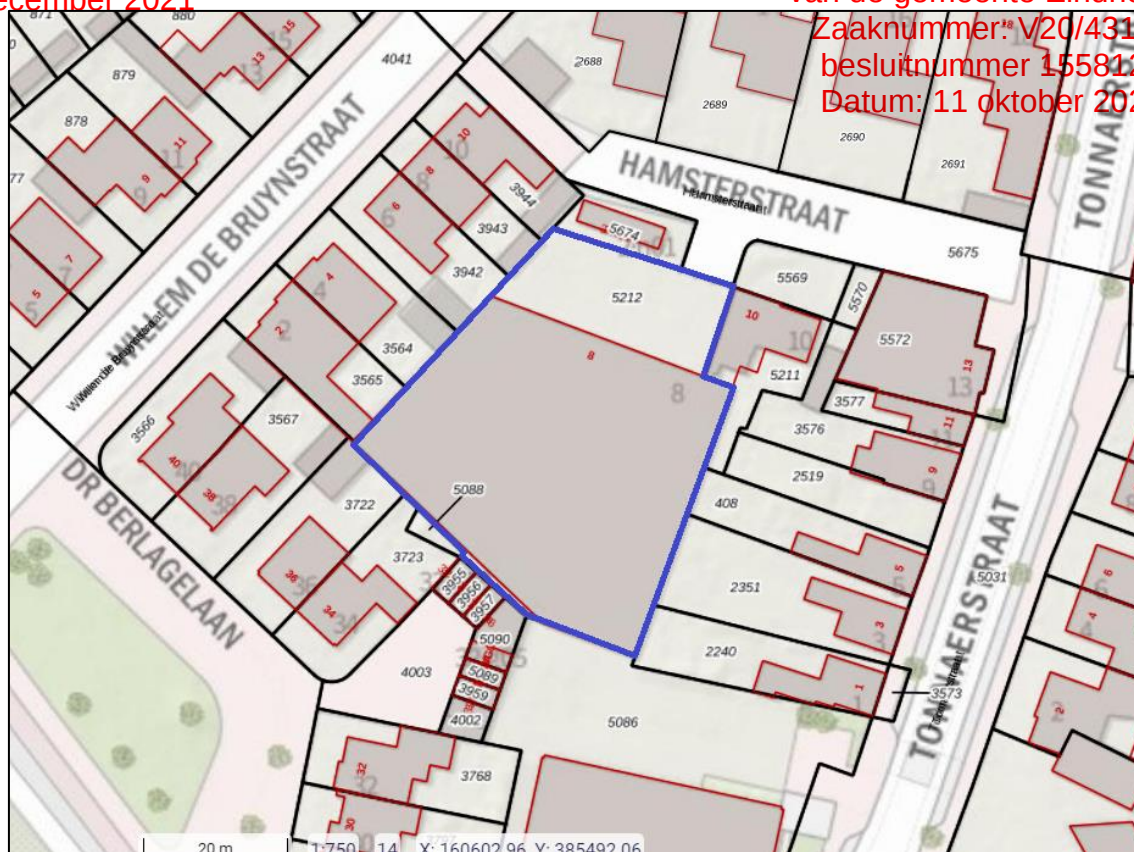
## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021



Kadastrale en topografische kaart (projectgebied blauw omlijnd)

### 1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen het bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring II 2006". Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Deze bestemming biedt 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.

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.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

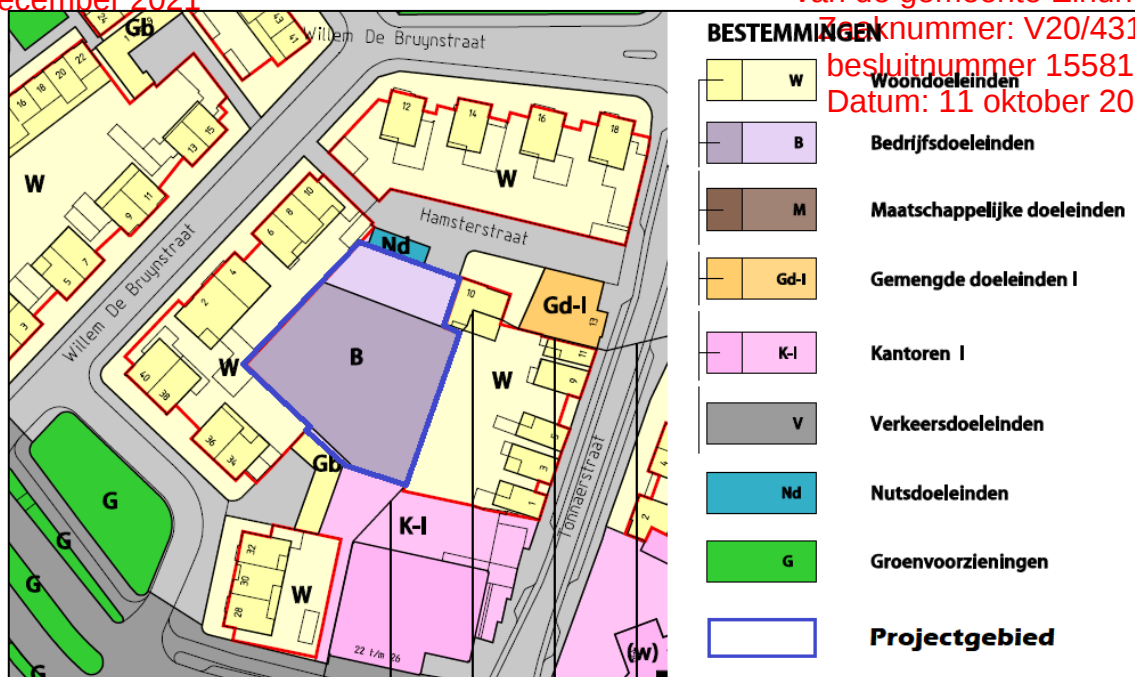
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woensel buiten de Ring II 2006'*

## 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.

## 2.1. Gebiedsprofiel

### 2.1.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Het projectgebied is gelegen in Woensel Zuid, ten noorden van de binnenring van Eindhoven, in de buurt Mensfort. De buurt is vernoemd naar een voormalig, twee kilometer noordelijker gelegen, gehucht. Het gebied is gebouwd in de naoorlogse tijd, 1945-1965, en telt met name grondgebonden woningen. Aan de zuidelijk gelegen Europalaan-Doctor Berlagelaan liggen naast woonfuncties ook functies zoals maatschappelijk, kantoren en detailhandel.

### 2.1.2. Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Hamsterstraat. Dit is een voor motorvoertuigen doodlopende straat die vanaf de oostelijk gelegen Tonnaerstraat ontstaat. Aan deze Hamsterstraat ligt één vrijstaande woning, een nutsgebouw en het projectgebied (Hamsterstraat 8). Langzaam verkeer heeft (tevens) via de Hamsterstraat aansluiting op de westelijk gelegen Willem de Bruynstraat. De achtererfgebieden van enkele vrijstaande woningen van de Willem de Bruynstraat grenzen aan de Hamsterstraat.



*Luchtfoto huidige situatie (projectgebied rood omlijnd)*

Hamsterstraat 8 bestaat uit een gebouw met plat dak. Het gebouw is jarenlang in gebruik geweest als veilinggebouw. Aan de voorzijde (noorden) is het gebouw voorzien van een tweetal voordeuren en tweetal garagedeuren. Het voorterrein is volledig verhard en er is een poort

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

aanwezig. Van groen is - met uitzondering van een tweetal heesters bij het nutsgebouw - geen sprake. Het gebouw bevat een hoogteverspringing: de westzijde is circa 3 meter hoog en de overige gedeelten zijn circa 5 meter hoog. De huidige bebouwing neemt een groot deel van het perceel in beslag. Het bebouwde percentage van het perceel is in de huidige situatie hoog.

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

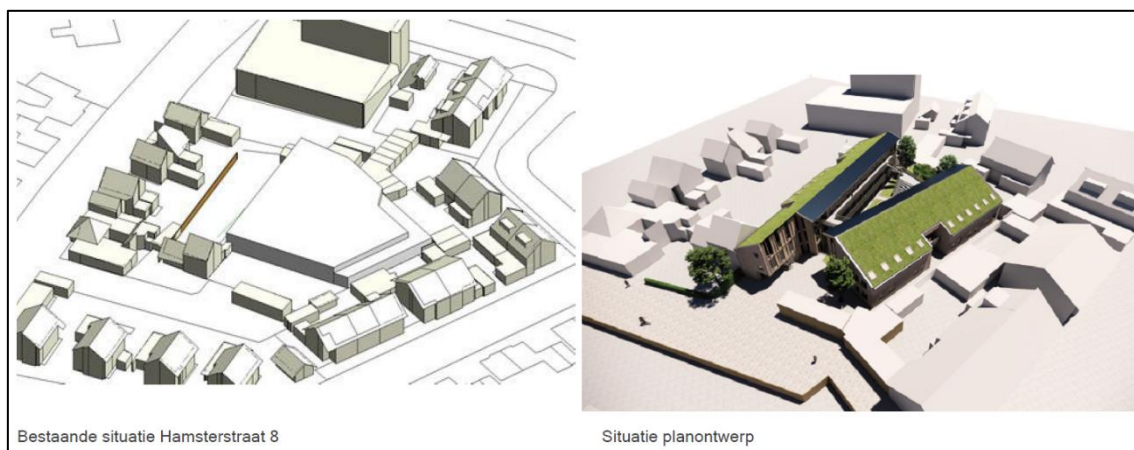
Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

## 2.2. Projectprofiel

Het project bestaat uit de realisatie van 46 studio's met campuscontract en 5 startersappartementen (huur) in twee gebouwen. De gebouwen zijn voorzien aan een omsloten hof. Omdat de gebouwen zijn voorzien aan de achterzijde van woningen zijn privacy, zichtlijnen en volume een belangrijk onderdeel geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan in overleg met omwonenden. In paragraaf 6.2.2 (samenspraak) is hier nader op ingegaan. Het resultaat is twee bouwvolumes die aan de achterzijde een goothoogte hebben die lager is dan de huidige hoogte van de bebouwing. Ook staat de toekomstige bebouwing verder van de erfgrenzen af dan in de huidige situatie.



Op deze wijze wijkt de nieuwe situatie slechts in geringe mate af van de oude situatie, daar er nu ook een volume met een hoogte van 3,7 tot 5,3 meter aanwezig is in de huidige situatie. De lessenaarsdaken worden voorzien van een groen dak, waardoor enerzijds de aanblik van omwonenden er op vooruitgaat en anderszijds het aandeel groen in de buurt wordt verhoogd. Daarmee wordt, naast het gemeenschappelijk groen ingericht hof, ook bijgedragen aan de doelstelling van de gemeente Eindhoven om het aandeel groen te verhogen.

Aan de binnenzijde is een groen hof voorzien dat als gemeenschappelijke en collectieve semi-openbare binnenruimte kan worden gebruikt door de toekomstige bewoners. Om het gemeenschapsgevoel te versterken wordt er in het gebouw gekozen om de oriëntatie van de woningen naar de gezamenlijke binnentuin te richten. Dit gebeurt onder andere door middel van een grote trappenpartij die tussen de twee bouwvolumes is gelegen en een derde zijde van het hof vormt. Deze tuin moet het hart van het project worden. Bewoners zullen zich hier graag bevinden en zullen elkaar hier tegenkomen. Doordat alle bewoners altijd via de tuin hun woning gaan verlaten, zal dit de ontmoetingen bevorderen. De oriëntatie naar binnen toe zal er ook toe

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

leiden dat de omliggende tuinen worden afgeschermd voor inijk van de woningen. Ook is een gemeenschappelijke ruimte voorzien ('koffiehuis'), waar gemeenschappelijk gebruik kan worden gemaakt van bepaalde voorzieningen, zoals een gezamenlijke wasserette en koffiebar.



3D-sfeerbeeld bovenaanzicht

De twee gebouwen bevatten aan de hof-zijde drie bouwlagen en aan de belendende percelen-zijde twee bouwlagen met een lage goothoogte van 5,1 meter ten opzichte van het maaiveld. De ambitie is om kwalitatief hoogstaand materiaalgebruik toe te passen met een hoog detail- en afwerkingsniveau. Op deze wijze ontstaat er een hoge woonkwaliteit voor de doelgroep studenten en jongvolwassenen.

Aan de noordzijde (entree) zijn drie parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Door in te zetten op deelauto's wordt gestimuleerd het eigen autogebruik te verminderen. Hierdoor zijn minder parkeerplaatsen noodzakelijk, omdat ook een OV-halte op loopafstand gelegen is. De ontsluiting van het woongebied is via de Hamsterstraat voorzien. In paragraaf 3.7 wordt hier nader op ingegaan in relatie tot het gemeentelijk beleid.

Vanaf de Hamsterstraat ligt het project eigenlijk wat verscholen tussen de bestaande bebouwing. De openheid van de binnentuin zorgt voor zichtbaarheid, maar ook een poortgebouw zal er voor zorgen dat het project een gezicht krijgt richting de straat. Het is van

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

belang dat dit bouwdeel past bij naastgelegen bebouwing. Met de zijlijn wordt verder ook de aandacht getrokken naar het project dat achter dit poortgebouw ligt.

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021



Visualisatie vanaf Hamsterweg (met links het 'Poortgebouw')



Visualisatie binnenhof

### 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: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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. Conclusie is dat dit bouwplan niet in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

### **3.2.2. Ontwerp 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:

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

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

Het ontwerp NOVI heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen. De NOVI is 9 september 2020 vastgesteld.

In deze omgevingsvergunning zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de ontwerp 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 46 studio's en 5 appartementen. 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.

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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

De ontwikkeling ziet op de bouw van 51 wooneenheden in de vorm van 46 studentenstudio's en 5 appartementen voor de doelgroepen respectievelijk studenten en jong volwassenen. Deze doelgroepen aantoonbaar behoefte aan woningen hetgeen onder blijkt uit de gemeentelijke woonvisie, een recent woningmarktonderzoek en uit de provinciale en regionale beleidsstukken die in paragraaf 3.5 van deze ruimtelijke onderbouwing uitgebreid beschreven worden.

### *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.

Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied is er een behoefte aan zo'n 27.000 woningen in de periode 2019 t/m 2023. Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 15.000 woningen bedraagt. Daarmee kan met dit bouwplan, dat voorziet in 51 wooneenheden, ruimschoots in de (kwantitatieve) woningbehoefte voldaan.

### *Kwalitatief*

De grootte van de studio's varieert van circa 25 m<sup>2</sup> g.b.o. tot circa 54 m<sup>2</sup> g.b.o. Deze woningen zullen worden aangeboden in het huursegment voor studenten, waarbij een campuscontract wordt opgesteld. De 5 huurappartementen met een g.b.o. van circa 60 m<sup>2</sup> zijn voorzien voor de doelgroep jong volwassenen. Voor beide doelgroepen is grote behoefte in Eindhoven.

Zowel uit het recente regionaal woningmarktonderzoek (2017) als wel het woningmarktonderzoek van Companen (2018) 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.

### 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 maximaal 10 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;

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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.

### *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 2022 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. Dit bouwplan zorgt voor het behalen van de doelen van de Omgevingsvisie omdat het om woningen voor jonge mensen gaat die bijdragen aan Brabant als slimme netwerkstad met een concurrerende, duurzame economie.

### 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 ontgroningen;
- verordening ruimte;
- verordening water;
- verordening wegen.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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.

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;

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

- 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.

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 bedrijfspand naar de functie wonen die beter passend is in de omgeving. 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.

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

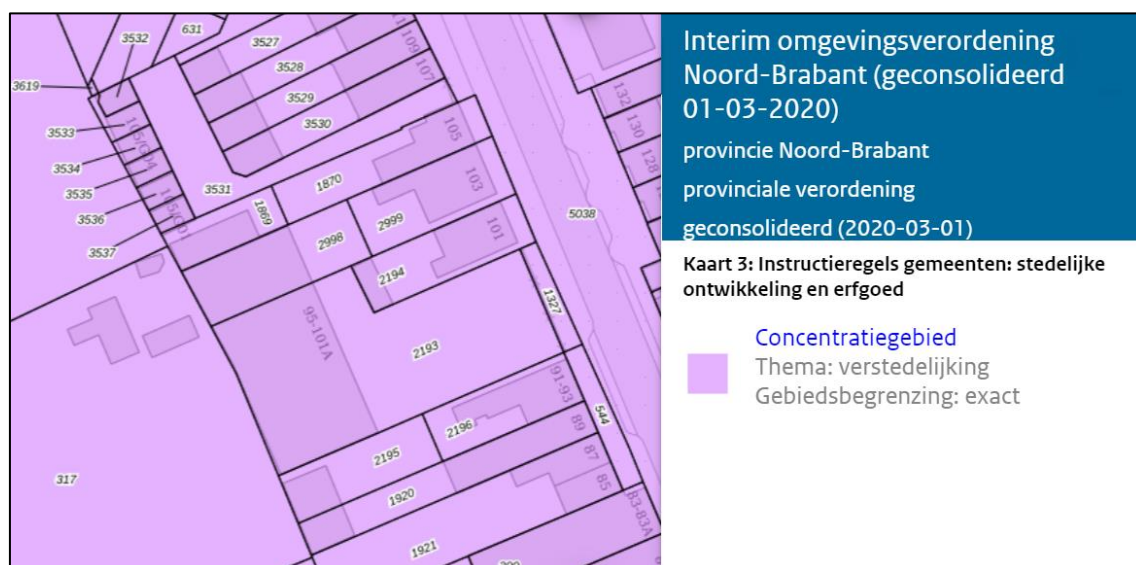
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021



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 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 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: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

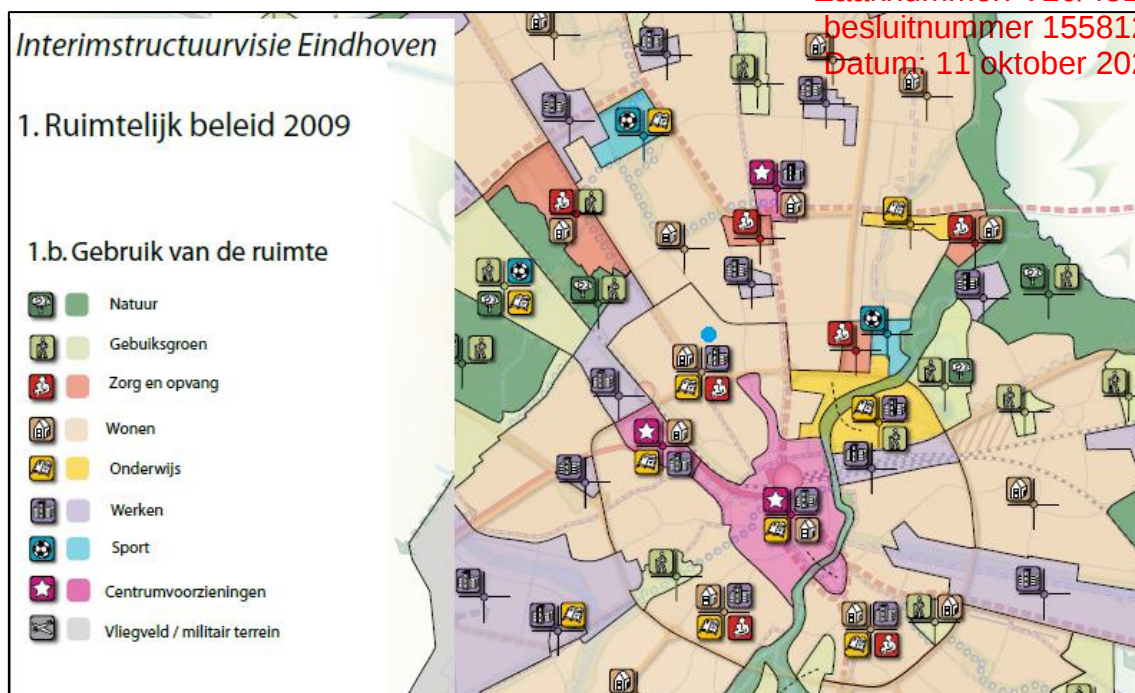
## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021



*Interimstructuurvisie Eindhoven, 2009: Gebruik van de ruimte (projectgebied bij blauwe stip)*

### 3.5. Volkshuisvesting

#### 3.5.1. Regionaal beleid: afsprakenkader Wonen 2017

Het besluit op de omgevingsvergunning maakt de bouw van maximaal 14 woningen mogelijk. 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.

Voor de behoefte aan woningen, zowel naar kwantiteit als naar kwaliteit, baseren we ons op het onderzoek "Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt" van Companen.

De woningbehoefte voor Eindhoven is voor de periode 2019 t/m 2023 berekend op 15.000 woningen. Deze kwantitatieve behoefte van 15.000 woningen voor de periode 2019 t/m 2023 is ook opgenomen in de Woondeal.

#### Woondeal

Op 7 maart 2019 hebben de minister van Binnenlandse Zaken (BZK), de provincie Noord-Brabant en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de Woondeal ondertekend. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken.

De Woondeal helpt de gewenste versnelling van de woonopgave in Eindhoven en de andere acht gemeenten binnen het SGE te realiseren: meer woningen, op de juiste locatie en voor de goede doelgroep. De versnelling moet in de periode tot 2024 zo'n 27.000 woningen opleveren. Dit komt in Eindhoven neer op een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar ongeveer 3.000 woningen gemiddeld per jaar. De Woondeal gaat daarnaast ook over de werking

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

van de woningmarkt (met name op het gebied van regelgeving), de plancapaciteit (de periode tot 2040) en integrale gebiedsontwikkeling in Eindhoven. De Woondeal is een eerste stap van een langjarig partnerschap met de betrokken partijen.

### Versnellen woningbouwproductie

Het SGE heeft behoefte aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Deze behoefte-raming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. De minister, de provincie en het SGE hebben hierover het volgende afgesproken in de Woondeal:

- Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt – zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 – in de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring.
- Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 15.000 woningen bedraagt (als onderdeel van het totaal van 27.000 voor het SGE). Dit vraagt een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouw-productie naar ca. 3.000 woningen gemiddeld per jaar.
- De minister, de provincie en het SGE onderzoeken of de versnelling kan worden uitgevoerd binnen de bestaande mogelijkheden. Indien aanpassingen nodig zijn in bijvoorbeeld provinciale beleidskaders, regelgeving of instrumenten, dan spannen de provincie en het SGE zich gezamenlijk in om deze wijzigingen door te voeren. De minister spant zich in om, indien nodig, het toepassen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte mogelijk te maken.

### Monitoren van de woningbouwplanning en -programmering

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 wordt 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. Doel van de monitoring is om steeds een actueel, gezamenlijk beeld te hebben van wat er speelt op de regionale woningmarkt, waar knelpunten zijn of dreigen en welke strategieën moeten worden ingezet om de voortgang van de woningbouwproductie te bevorderen.

### Afspraken in Woondeal over voldoende plancapaciteit

#### Plancapaciteit

Het SGE heeft de behoefte om tussen 2024 en 2040 tussen de 22.500 en 35.000 woningen te realiseren, waarvan voor Eindhoven tussen de 12.500 en 25.000. Om deze productie mogelijk te maken is ook hier bovenstaande formulering onder punt c. van toepassing. Ter onderbouwing gaat het SGE in 2020, in samenwerking met de provincie, de regionale woningbehoefte nader

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

onderzoeken. De uitkomsten hiervan worden gebruikt voor een actualisatie van het woningbouwprogramma vanaf 2024, als onderdeel van het huidige Alsprakenkader.

### Monitoren

Op basis van het bovengenoemde monitoringssysteem bespreken de minister, Eindhoven, de provincie en het SGE jaarlijks de ontwikkeling van de feitelijke woningbouwproductie en de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, evenals de (harde en zachte) plancapaciteit, met specifieke aandacht voor de betaalbaarheid. Indien nodig wordt op basis van deze monitoring extra inzet gepleegd.

### **Beoordeling plan**

De realisatie van 46 studio's en 5 appartementen is passend in het regionaal woonbeleid van het SGE en de Woondeal.

### **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. 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.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

## 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.

## 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

# ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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.

### Conclusie

Dit bouwplan wordt gerealiseerd voor een jonge doelgroep op een inbreidingslocatie in de stad hetgeen goed aansluit bij de gemeentelijke ambities in de Woonvisie.

### 3.5.3. Woningbouwbehoefte

#### Kwalitatieve behoefte

In het plangebied zijn maximaal 51 wooneenheden beoogd in de vorm van 46 studio's en 5 appartementen. Uit het meest recente regionaal woningmarktonderzoek (2018) blijkt dat er nog een grote behoefte is aan dit type woningen. In absolute zin is dit het grootste theoretische tekort in alle prijsklassen van zowel huur als koop. Daarnaast blijkt uit dit onderzoek dat een theoretisch tekort aan appartementen in alle subregio's zichtbaar is. In Eindhoven is het theoretisch tekort aan appartementen groter.

#### Kwantitatieve behoefte

Uit het 3.2.2 en 3.5.1 blijkt dat ook kwantitatief voldoende ruimte is om deze woningen te realiseren.

Deze ontwikkeling voorziet zowel in een kwalitatieve behoefte als kwantitatieve behoefte. Daarnaast sluit dit plan aan bij de gemeentelijke woonvisie.

### Woonprogramma Eindhoven 2021-2025

In het Woonprogramma geeft de gemeente aan een Woonvisie te hebben, waarvan de contouren nog steeds van toepassing zijn. Daarnaast geeft de gemeente aan dat ze in 2018 de woningbehoefte zo goed mogelijk in beeld gebracht (Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt, Companen 2018).

Het Woonprogramma is enerzijds een aanvulling en actualisering op de huidige Woonvisie van 2015. Daarnaast zet de gemeente de ambities uit de Woonvisie om in concrete plannen. Tegelijkertijd geeft de gemeente uitvoering aan de Omgevingsvisie voor het thema wonen en werkt de gemeente de Woondeal op onderdelen concreet uit.

Dit bouwplan past binnen het Woonprogramma omdat het zich richt op de jongere doelgroep die veel behoefte heeft aan een passend woningaanbod.

### 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 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: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

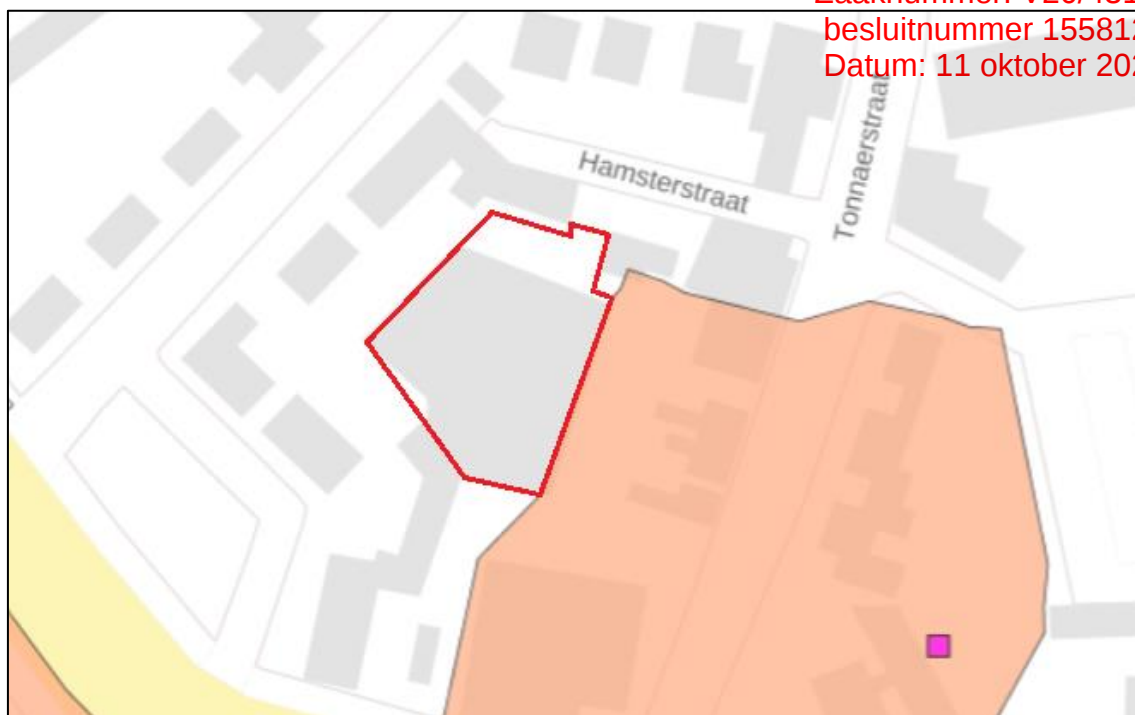
# ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021



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

## Beoordeling plan

Zoals op de archeologische waardenkaart van de gemeente Eindhoven is te zien is het projectgebied niet aangeduid als een archeologisch waardevol of verwachtingsgebied, dan wel als een gebied dat op de landelijke Archeologische Monumentenkaart voorkomt. Het gebied is ook niet aangeduid als archeologisch onderzocht gebied. Dat betekent dat het gebied te typeren is als een gebied van Categorie V. Een dergelijk terrein heeft een lage of geen archeologische verwachting. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk, tenzij het gaat om een MER-plichtig project of een project dat onder de Tracéwet valt. Van een dergelijk project is in dit geval geen sprake. De conclusie is dat er conform het geldende archeologiebeleid géén archeologische onderzoeksplicht geldt voor het laten uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek.

## Contact/meldingsplicht

De afwezigheid (lees ontbreken) van een archeologisch waarde en/of verwachting betekent evenwel niet dat bij graafwerkzaamheden geen archeologische resten aan het licht kunnen komen. Er Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalvondsten of waarnemingen. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen, dan dienen deze - op grond van de meldingsplicht in art. 5.10 van de Erfgoedwet 2016 - direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en bij de (Afdeling Omgevingskwaliteit) gemeente Eindhoven. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

## 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.



*Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Eindhoven (projectgebied rood omlijnd)*

### *Motivering plan*

Zoals op de cultuurhistorische waardenkaart van gemeente Eindhoven te zien is, zijn er meerdere cultuurhistorisch waardevolle elementen ten oosten van het projectgebied aanwezig. Zo maakt de Tonnaerstraat onderdeel uit van de cultuurhistorisch waardevolle historische wegenstructuur van voor 1900. Verder is de 'aan de weg gerelateerde bebouwing' aan de Tonnaerstraat aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.

Het projectgebied is niet gelegen aan de Tonnaerstraat en maakt als zodanig dan ook niet onderdeel uit van de 'aan de weg gerelateerde bebouwing'. Het project kenmerkt zich bij uitstek als een ontwikkeling van een achterterrein of een terrein dat niet gerelateerd is aan een weg. Een relatie leggen met de Tonnaerstraat is dan ook niet de insteek geweest bij de totstandkoming van het stedelijk ontwerp.

Wat betreft cultuurhistorie doet het project niet af aan de reeds aanwezige cultuurhistorische waarden aan de Tonnaerstraat. Anderzijds speelt deze cultuurhistorische waarde geen rol van betekenis voor dit project.

### 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 Europalaan-Doctor Berlagelaan aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. De ten oosten gelegen Doctor Cuyperslaan is aangewezen als wijk- en buurtontsluitingsweg. Omdat beide wegen in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen 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 20 kleine wooneenheden voor een doelgroep met weinig autobezit ten opzichte van de huidige situatie (veiling).

Aan de wegenstructuur rondom het projectgebied zullen geen veranderingen plaatsvinden door de totstandkoming van dit project. Alle straten en trottoirs blijven gehandhaafd. Het project sluit aan op de doodlopende Hamsterstraat die aansluiting heeft op de Tonnaerstraat (motorvoertuigen en langzaam verkeer) en Willem de Bruynstraat (langzaam verkeer).

#### 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.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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 het zogenoemde 'restgebied'. Ingevolge de Nota Parkeernormen 2019 dient een plan opgesteld te worden in welk kader wordt gestreefd naar de maximale inzet van de mobiliteitscorrectie. Gelet hierop heeft initiatiefnemer een parkeeradvies laten opstellen door ter zake deskundige Michiel van Rooij. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten.

### Parkeeradvies

Er zijn 46 studio's met campuscontract voorzien en 5 kleine niet-grondgebonden starterswoningen (appartementen). Uit de parkeertool volgt een parkeeropgave van 18 parkeerplaatsen en 72 fietsenstallingen. Op eigen terrein worden 3 deelauto's ingezet op 3 parkeerplaatsen. Hierdoor reduceert de totale parkeeropgave van met minus 12 parkeerplaatsen. Hierdoor resteert een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen. Omdat op eigen terrein geen ruimte bestaat om 9 parkeerplaatsen (extra) te realiseren is middels een parkeeronderzoek onderzocht of er in de openbare ruimte voldoende capaciteit is om de behoefte van 9 parkeerplaatsen op te vangen.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er op alle momenten nog ruim voldoende restcapaciteit is en de grens van 90%, inclusief de nieuwe ontwikkeling niet wordt overschreden. Op het drukste moment is er nog een restcapaciteit van 58 parkeerplaatsen. Voorwaarde is wel dat dan een storting van 1.000 EUR per parkeerplaats in het mobiliteitsfonds van de gemeente Eindhoven wordt gedaan. Door initiatiefnemer wordt aan die voorwaarde voldaan. Het parkeeronderzoek (parkeeradvies) is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Wat betreft fietsen is er een parkeerbehoefte van 72 stallingen voor fietsen, waarvan 10 stallingen voor bezoekers. Er wordt een overdekte fietsenstalling voor bewoners gerealiseerd achter de grote trap. Voor bezoekers worden op het maaiveld bij het binnenhof fietsenstallingen gerealiseerd.

Hiermee voldoet het bouwplan aan de Nota Parkeernormen 2019.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

## 3.8. Groen

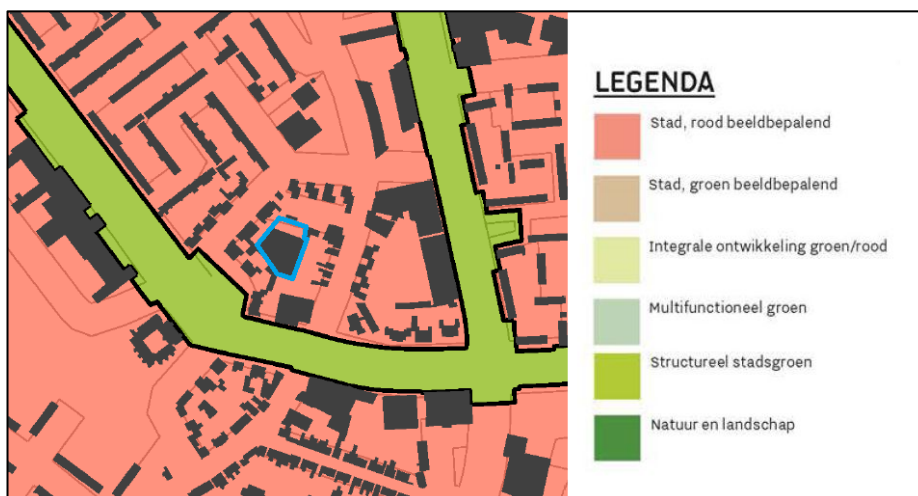
### 3.8.1. Groenbeleidsplan 2017

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.



Uitsnede kaart ruimtelijke strategieën Groenbeleidsplan 2017 (projectgebied blauw omlijnd)

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

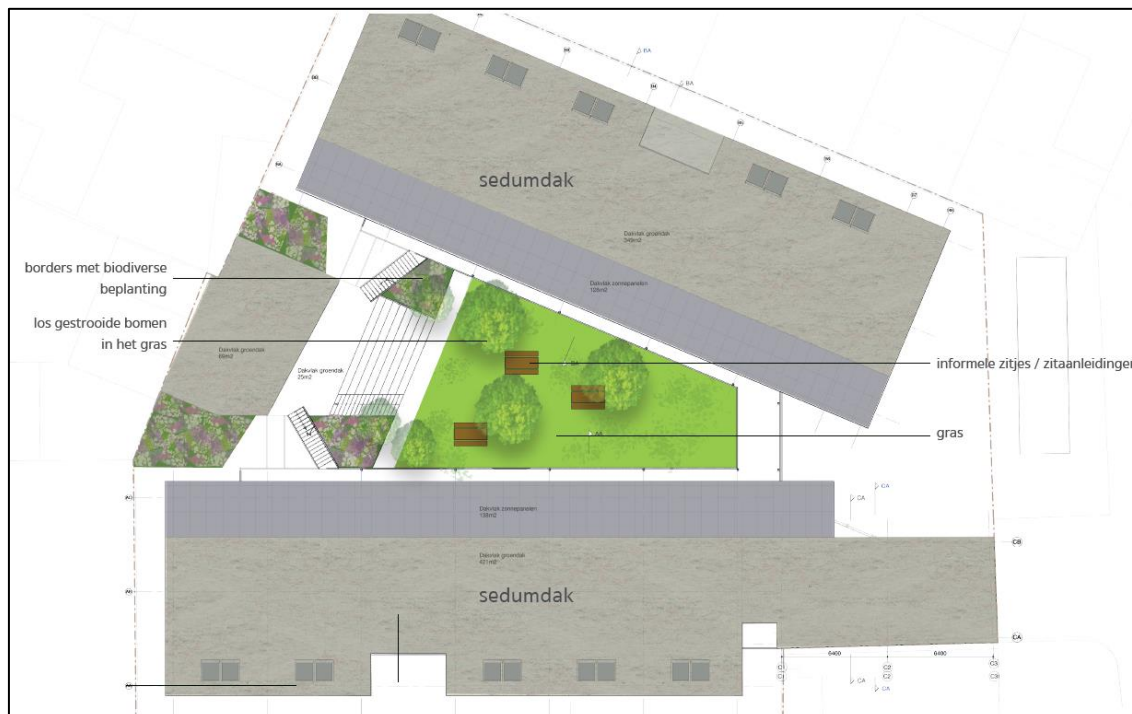
*Beoordeling project*

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 omspoeld 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 projectgebied nagenoeg geheel verhard. Initiatiefnemer heeft een groenplan laten opstellen conform het gemeentelijk format, hetgeen als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing is gehecht.

Er wordt een groen sedumdak (839 m<sup>2</sup>) en groen op maaiveld (268 m<sup>2</sup>) gerealiseerd. Het groen op het maaiveld bestaat uit gras, plantvakken en bomen, die met name zijn gesitueerd in het binnenhof. Op het gras worden informele zitplekken gecreëerd, zodat bewoners gezamenlijk gebruik kunnen maken van dit terrein. Naast de trappenpartij zijn plantenvakken voorzien met biodiverse beplanting. Er wordt met de komst van circa 1.107 m<sup>2</sup> groen, waarvan 268 m<sup>2</sup> groen in de openbare ruimte, ruim voldaan aan de norm van minimaal 4 m<sup>2</sup> toevoeging groen per wooneenheid.



*Groenplan*

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

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

### 3.8.2. Verordening bomen

Op 6 april 2021 heeft de gemeenteraad de Verordening bomen 2021 vastgesteld. Deze is op 4 mei 2021 in werking getreden.

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

#### *Groene kaart*

Een belangrijk onderdeel van de verordening Bomen is de groene kaart. Het is een topografische kaart met daarop aangegeven de beschermde houtopstand. De Groene Kaart bevat verschillende categorieën houtopstanden.

Voor bomen in gemeentelijk eigendom (publiek eigendom) kent de Groene Kaart zes categorieën:

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

Daarnaast kent de Groene Kaart drie categorieën voor bomen in particulier eigendom (privaat eigendom):

- Waardevolle bomen;
- Bomen in gebieden stad, groen beeldbepalend;
- Bomen op private groter of gelijk aan 500 m<sup>2</sup>.

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

#### *Nadere Regels Bomen*

De Verordening is uitgewerkt in Nadere Regels Bomen. De beleidsregels geven inzicht in de wijze waarop het college gebruik maakt van de aan haar in de Verordening toegekende bevoegdheden tot het aanwijzen en plaatsen van houtopstanden op de Groene Kaart. Tevens zijn richtlijnen uitgewerkt voor omgang met overlast, de compensatieplicht bij kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de weigeringsgronden bij beoordeling van de kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in houtopstanden.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

*Het projectgebied*

Het projectgebied betreft een perceel in particulier eigendom, groter dan 500 m<sup>2</sup>. 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 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.

## 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 CO<sub>2</sub>. 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 CO<sub>2</sub> uitstoot drastisch dalen. Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: het klimaatakkoord van Parijs. Eindhoven onderschrijft dat akkoord door de in 2016 vastgestelde Klimaatverordening040. Hierin is vastgelegd dat de CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> uitstoot te realiseren is op termijn een volledig aardgasloze verwarming van de gebouwde omgeving noodzakelijk. We zetten daar als gemeente op in en dit is nadrukkelijk ook het Rijksbeleid. Per 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie in werking getreden. Te bouwen bouwwerken (in gewone taal: nieuwbouw) voor kleinverbruikers – woningen, winkels, kantoren – mogen niet langer worden aangesloten op aardgasnetten. Daarnaast streeft de gemeente er nadrukkelijk naar te voorkomen dat ALLE nieuwe ontwikkelingen nog op aardgas worden aangesloten.

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

# ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

ieder geval zodanig dat een alternatieve warmtevoorziening in de toekomst zonder grote ingrepen mogelijk is.

## 1B) Duurzame mobiliteit

Om de vereiste 95% reductie in CO<sub>2</sub> uitstoot in 2050 te bereiken, is een volledig CO<sub>2</sub>-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% CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>, willen we als stad ook graag in 2045 energieneutraal zijn. Dat betekent dat de hoeveelheid energie die we dan als stad gebruiken, bij voorkeur binnen de grenzen van stad of regio duurzaam opgewekt wordt. Om dit te realiseren is het noodzakelijk dat alle kansen voor duurzame opwekking genomen worden. Met name op gebied van zonne-energie zijn er kansen in Eindhoven.

## 2) Circulaire Economie

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

### 2A) Duurzame materialen

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

### 2B) Geen afval

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

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

## 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 'Klimaatrobust' beogen we in Eindhoven risico op schade in de nabije toekomst te beperken. Nieuwe (her)inrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen in de openbare en de private ruimte, waarbij de gemeente een rol heeft, worden voortaan aan de hand van deze beleidsregel ontwikkeld. We hanteren als uitgangspunt de voorkeursvolgorde gebruiken, vasthouden

# ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

(infiltreren), vertragen en afvoeren van hemelwater. Groene maatregelen worden hiervoor 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.

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

### 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 51 wooneenheden (46 studio's en 5 appartementen) op een perceel met voormalige bedrijfsbebouwing.

#### *Omgevingstype*

De locatie heeft in de huidige situatie een bedrijfsbestemming en is bebouwd t.b.v. een voormalig veilingbedrijf. Op het perceel kunnen bedrijven zich vestigen tot en met de milieucategorie 2. Direct ten zuiden van het projectgebied is een kantoorgebouw aanwezig. Direct ten noorden van het projectgebied is een nutsgebouw gesitueerd. Ten noordoosten van het projectgebied is een inrichting t.b.v. fysiotherapie gevestigd. Ook is er horeca gevestigd ten noordoosten van het project. Het omringende gebied is derhalve te typeren als 'gemengd gebied', zodat originele richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd bij de toetsing met dit projectvoornemen.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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.

### *Kantoorgebouw Dr. Berlagelaan 26*

Het kantoorgebouw aan de Dr. Berlagelaan 26 bestaat uit meerdere bedrijven en heeft de bestemming 'Kantoren I'. Dit betekent dat er uitsluitend kantoren mogen vestigen. Kantoren zijn inrichtingen in de milieucategorie 1 volgens de hiervoor genoemde VNG-brochure. Voor milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter. Na verlaging van één afstandsstap is er echter sprake van een richtafstand van 0 meter. Daar het projectgebied grenst aan de kantoorlocatie kan aan de richtafstand worden voldaan.

### *Nutsvoorziening Hamsterstraat*

Direct ten noorden is een nutsgebouw gevestigd. De locatie is bestemd als 'Nutsdoeleinden'. Voor dit type inrichtingen geldt de milieucategorie 2 en een richtafstand van 0 meter (na verlaging). Voor het aspect gevaar geldt een richtafstand van 10 meter. Aan de richtafstand wordt ten opzichte van de gevoelige functies (gebruiksruimtes van de woningen) voldaan.

### *Tonnaerstraat 13*

Op dit adres is in de huidige situatie een fysiotherapeut gevestigd. Conform het bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming 'Gemengde doeleinden I'. Naast wonen mogen zich hier maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, kantoren, detailhandel of bedrijven tot en met milieucategorie 2 vestigen. Uitgaande van (worstcase) milieucategorie geldt een richtafstand van 10 meter (na verlaging). De afstand tot het projectgebied bedraagt 13 meter. Aan de richtafstand kan worden voldaan.

### *Overige bedrijvigheid*

Buiten bovengenoemde inrichtingen zijn er ook nog andere niet-woonfuncties aanwezig rondom het plangebied. Deze functies, zoals horeca aan Tonnaerstraat 24 en kantoren aan Europalaan 150, hebben een richtafstand van 0 meter, waardoor kan worden geconcludeerd dat aan de richtafstanden kan worden voldaan.

### *Conclusie*

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aan de richtafstanden wordt 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

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de waterparagraaf wordt de waterbeheerder vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces 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 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.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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 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 m<sup>2</sup> is, of;
- b) de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- c) de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- d) de toename van verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> 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.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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 aanstroming 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 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.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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:

- 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

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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/](http://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.

In het beleid 'Klimaatrobuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen' wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen met 150 m<sup>2</sup> of meer verharding binnen het plangebied en kleinere ontwikkelingen tot 150 m<sup>2</sup> verharding binnen het plangebied. Voor de eerste groep geldt de eis tot 75 mm waterberging per m<sup>2</sup> verharding. Dit komt overeen met 75 liter waterberging per m<sup>2</sup> of voor een bouwplan met 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak 30 m<sup>3</sup> (ofwel 30.000 liter) waterberging. Voor de tweede groep is de eis tot 25 mm. Dit komt overeen met 25 liter waterberging per m<sup>2</sup> of voor een woning met 100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak 2,5 m<sup>3</sup> (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.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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 waterbergingsopgave in mm wordt. Ook groene ontwikkelingen in groen arme buurten worden op deze manier gestimuleerd. De website geeft een overzicht van deze mogelijke beloningen via de 'rekentool'. De stimuleringsregeling waarbij méér groen een lagere waterbergingsopgave oplevert geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen op privaat terrein.

### *Toelichting rekentool*

De gemeente Eindhoven maakt bij de beoordeling van de voor een nieuwe ontwikkeling in een plangebied voorgestelde maatregelen gebruik van een rekentool. Deze rekentool klimaatopgave, beschikbaar op [rekentool.eindhovenuurzaam.nl](http://rekentool.eindhovenuurzaam.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 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?            | k-waarde is 3,8 m/d (bijlage F, wateradvies) |
| Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid  | Nee                                          |

#### *Bodem en grondwaterstand*

##### *Bodemopbouw*

Fijn en matig fijn zand en lemig zand.

##### *Grondwater*

Tijdens het vooronderzoek op 6 november 2020 werd het grondwaterpeil op 3,60 m-mv gemeten. Met een ruime veiligheidsmarge kan de GHG op basis van het gemeten peil en de bodemopbouw op tenminste 2,5 m-mv geschat worden.

##### *Wateropgave*

Het bouwplan voorziet in een sedumvegetatiedak met een berging van tenminste 30 mm, in combinatie met twee IT-rioolstrengen met een totale lengte van 95 m en een gezamenlijke stuw- en inspectieput. Op deze wijze wordt het hemelwater (ruim) voldoende geborgen en vertraagd afgevoerd. Deze vertraging vindt eerst plaats op de sedumvegetatiedaken (circa 839 m<sup>2</sup>) 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 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 Hamsterstraat. Om te voorkomen dat vuilwater vanuit het hoofdriool kan terugstromen naar de locatie wordt een terugslagklep toegepast.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

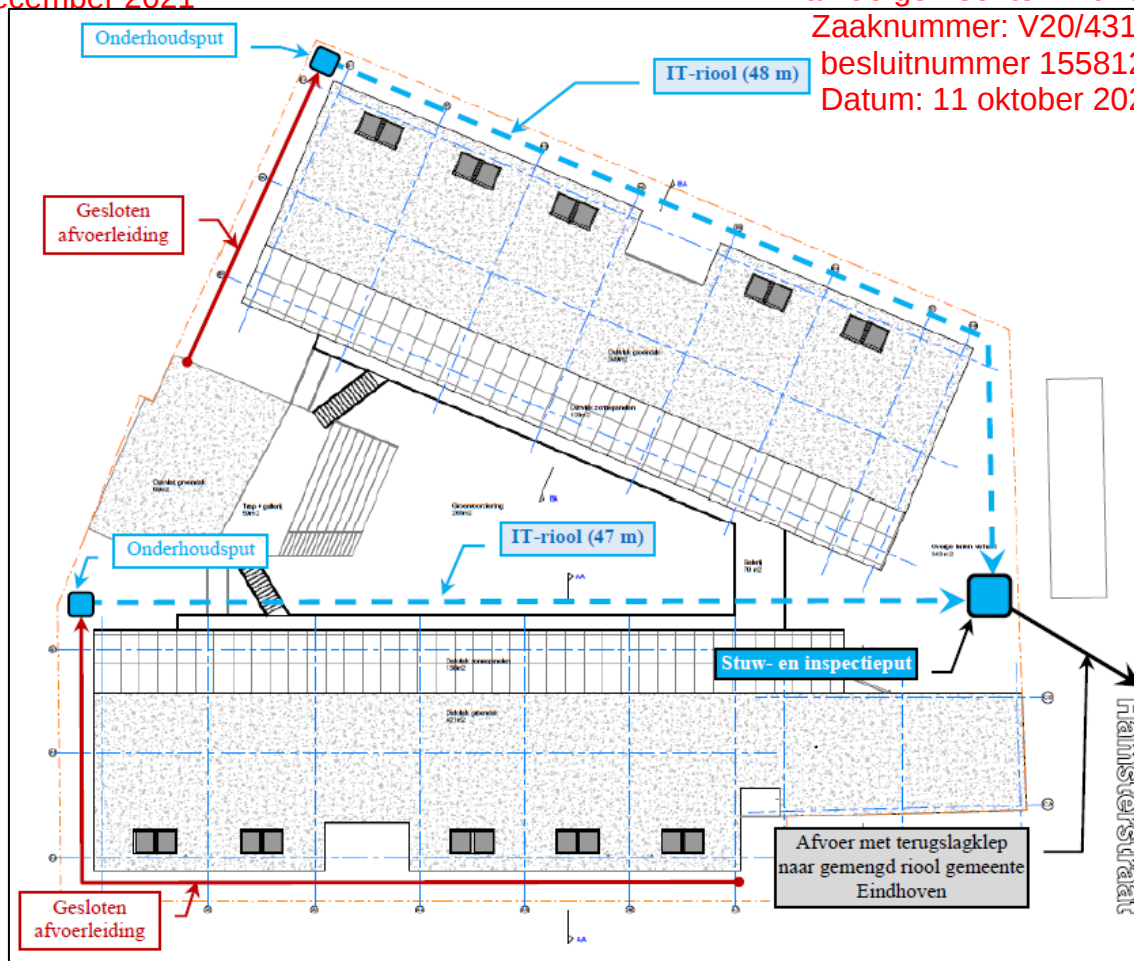
# ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021



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 1,1 kilometer van De Grote Beek. Samen met de aard en de relatief beperkte

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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 6,5 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. De gemeente Eindhoven heeft een kaart opgesteld waarin staat aangegeven wanneer een stikstofdepositieberekening noodzakelijk is. Het plangebied is gelegen in een zone waarbinnen geen onderzoek noodzakelijk is indien minder dan 50 woningen worden gebouwd. Omdat er sprake is van 51 woningen, is een stikstofdepositie berekening (AERIUS) uitgevoerd voor dit plan. Deze is als bijlage bijgevoegd bij deze onderbouwing. Conclusie is dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor dit bouwplan.

### 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 flora & fauna 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.

Aanbevolen wordt om de punten uit hoofdstuk 5.4 (natuur-inclusief bouwen) mee te nemen in het ontwerp van de woningen. 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.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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 bronnen/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 51 wooneenheden. Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wgh.

#### 4.4.2. Wegverkeerslawaaï

De planlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zone langs meerdere wegen, met name de Europalaan / Doctor Berlagelaan en de Doctor Cuyperslaan. Om die redenen is voor de planlocatie een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt. Dit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

#### Conclusies

- Ten gevolge van wegverkeer op de Europalaan / Doctor Berlagelaan en de Doctor Cuyperslaan wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.
- Ten gevolge van wegverkeer op de omliggende 30 km/u wegen is geen sprake van een verhoogde geluidbelasting.
- Ter hoogte van het nieuwbouwplan wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï. Er zijn geen hogere grenswaarden nodig.
- Omdat nergens de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is er geen sprake van samenloop van de verschillende geluidbronnen.
- Gezien er geen hogere waarde benodigd zijn, is toetsing aan het geluidbeleid van de gemeente Eindhoven niet nodig. Alle gevels van de nieuwbouwblokken zijn direct geluidluw.

#### 4.4.3. Railverkeerslawaaï

Het projectgebied ligt op ongeveer 1,1 kilometer van de spoorlijn. Het projectgebied is dan ook niet gelegen binnen de zone van de spoorlijn. Het aspect railverkeerslawaaï is dan ook niet aan de orde voor dit project.

#### 4.4.4. Industrielawaaï

Het plan ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect industrielawaaï is dan ook niet aan de orde voor dit project.

#### 4.4.5. Luchtvaartverkeerslawaaï

Het projectgebied ligt op hemelsbreed meer dan 5,5 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 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 51 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 (voorziene) functie van het gebouw en het

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

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 51 wooneenheden, staat ook dit besluit daar niet aan in de weg.

#### 4.5.3. Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

#### 4.5.4. Planbeschrijving en toetsing

Het planvoornemen ziet op de realisatie van 51 wooneenheden op de locatie waar in de huidige situatie sprake is van een gebouw met bedrijfsbestemming. Op basis hiervan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat ter hoogte van de Doctor Berlagelaan-Europalaan zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>2,5</sub> wordt eveneens niet overschreden.

Uit de monitoringstool blijkt dat de optredende concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ter plaatse van het plangebied ruim onder de in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) gestelde grenswaarden liggen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### 4.5.5. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

#### 4.6. Bodem

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

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De bovengrond (0-0,5 m-maaiveld) is over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen en/of PAK. Indicatief getoetst aan de maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit voldoet de bovengrond aan bodemkwaliteitsklasse AW2000.
- Hier wordt opgemerkt dat in de bovengrond van het buitenterrein asbest voorkomt in gehalten die aanleiding geven tot nader onderzoek. Dit kan gevolgen hebben voor de indicatieve bodemkwaliteitsklasse. In de verdachte bodemlagen onder de loods is geen asbest aangetoond boven de detectielimiet.
- De ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie en plaatselijk sterk verontreinigd met zware metalen (koper, nikker en zink). De indicatieve bodemkwaliteit (in het kader van Besluit bodemkwaliteit) van de licht met minerale olie verontreinigde grond is industrie. De sterk met metalen verontreinigde grond is niet toepasbaar. De oorzaak van de sterke metalenverontreiniging is niet direct aan de (voormalige) bedrijfsmatige activiteiten te relateren. Vermoedelijk is deze verontreiniging ontstaan voordat de loods is gebouwd.

Geadviseerd is om nader bodemonderzoek te verrichten naar de aard en omvang van de asbestgehalten in de bovengrond op het buitenterrein. Daarnaast is geadviseerd om de omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen in de ondergrond vast te stellen, om zodoende vast te stellen binnen welk wettelijk kader de verontreiniging dient te worden aangepakt, met het oog op de toekomstige herontwikkeling. Hierna wordt ingegaan op het nader onderzoek, welke tevens als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

#### 4.6.2. Nader bodemonderzoek

##### *Metalenverontreiniging*

Middels het nader onderzoek is de omvang van de metalen verontreiniging vastgesteld. Op basis van het nader en verkennend bodemonderzoek blijkt dat de laag van 0,9 tot 1,3 m- maaiveld ter plaatse van boring 011 sterk verontreinigd is met zware metalen, met name koper, lood, nikkel en zink. De oppervlakte waarover de verontreiniging voorkomt is maximaal 50 m<sup>2</sup>. De omvang van de sterke verontreinigingen is hiermee vastgesteld op ca. 20 m<sup>3</sup>. Uitgaande van een historisch geval is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging of zorgplicht artikel 13 Wet bodembescherming.

##### *Asbestverontreiniging*

Op basis van het nader onderzoek blijkt dat geen asbest is aangetroffen boven de detectielimiet. Aangezien de onderzoeksintensiteit van het nader onderzoek significant hoger is dan het verkennend onderzoek, worden de eerder aangetroffen gehalten tijdens het verkennend bodemonderzoek als niet representatief beschouwd voor het gemiddeld gehalte aan asbest op de locatie. Het eerder aangetroffen gehalte dient als een anomalie te worden beschouwd.

##### *Aanbevelingen*

De sterke metalenverontreiniging vormt mogelijk een belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en herontwikkeling. Geadviseerd wordt om een plan van aanpak op te stellen, toegespitst op de toekomstige situatie, zodat de sterke verontreinigingen op verantwoorde wijze kunnen worden aangepakt. Het plan van aanpak dient ter goedkeuring te worden voorgelegd bij het bevoegd gezag (gemeente Eindhoven). De verwachting is dat deze sanering niet tot dermate hoge kosten leidt waardoor de uitvoerbaarheid in het geding komt.

#### 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.

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

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

### *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.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

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

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

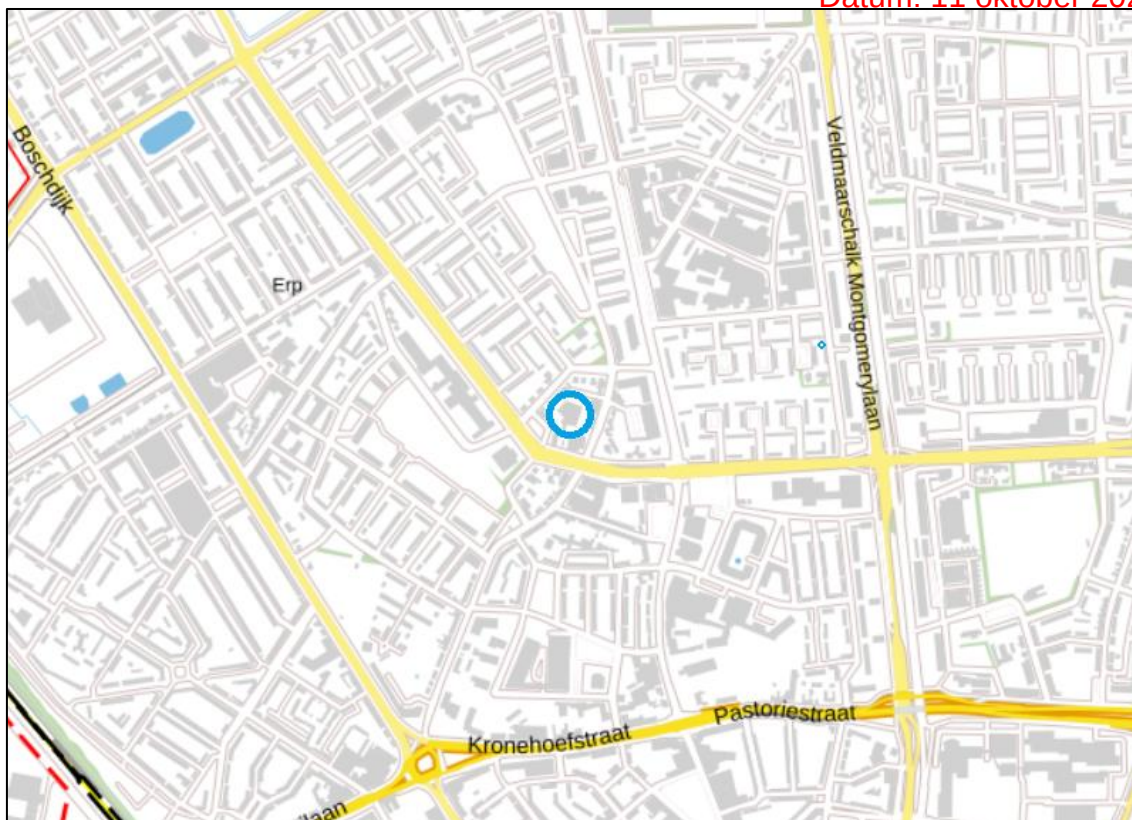
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021



Uitsnede risicokaart (projectgebied aangeduid met blauwe cirkel)

Het projectgebied is gelegen op meer dan 1 kilometer van de spoorlijn en daarmee buiten het invloedsgebied. Zoals uit bovenstaande afbeelding blijkt is er geen sprake van de aanwezigheid van enige risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied. 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 het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

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

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

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.

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en  
wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

## Hoofdstuk 5.

## Juridische planbeschrijving

# ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021

### 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.

### 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 en waarin ook afspraken over eventuele planschade zijn opgenomen.

### 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*

Op 3 december 2020 is overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Henri van Abbe stichting. De planopzet zoals gepresenteerd is besproken en bestudeerd. Men was positief over de inbreiding en aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. Aangegeven is geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

#### *Trefpunt Groen*

Op 7 december 2020 is overleg gevoerd met een vertegenwoordiger van Trefpunt Groen. Men was zeer positief over het gezamenlijke en groene binnenhof en het toepassen van sedum daken. Hierdoor wordt het aandeel groen fors wordt verhoogd ten opzichte van de huidige situatie.

#### *Klankbordgroep*

Initiatiefnemers hebben een klankbordgroep geformeerd met daarin direct omwonenden en de gebiedscoördinator van de gemeente Eindhoven. Deze klankbordgroep heeft invloed gehad op de uitwerking van het plan.

In 2020 zijn drie bijeenkomsten georganiseerd met de klankbordgroep. Het plan is in eerste instantie met prille ontwerptekeningen gepresenteerd. Naar aanleiding hiervan zijn er opmerkingen geplaatst op zaken als de bouwvolume, bouwhoogte, zichtlijnen, privacy, doelgroep en o.a. parkeren.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

Bij het daaropvolgend ontwerp- en ontwikkelproces zijn deze opmerkingen ten harte genomen en is naar aanleiding daarvan het ontwerp aangepast, met name gericht op privacy, zichtlijnen en volume. Daarbij zijn ingrepen gedaan ter reductie van de maatvoering en goothoogte richting de perceelsgrenzen en een groen dak. Op deze wijze ontstaat er een betere aansluiting met omliggende bebouwing. Onder andere wordt een groen dak gerealiseerd om het uitzicht van omwonenden te verbeteren en een kwaliteitsslag te maken, zoals op navolgende afbeelding is weergegeven.

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

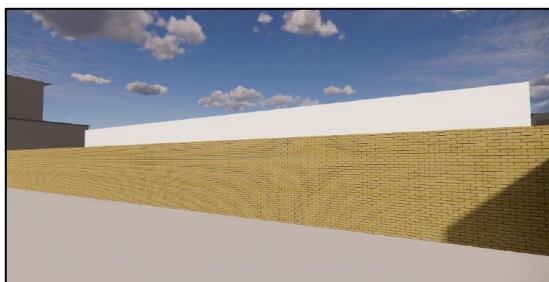
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021



*Bestaande situatie*



*Toekomstige situatie*



*3D-weergave afhellende daken richting belendende achtertuinen*

Er is positief gereageerd op het groene dak, waardoor besloten is met dit ontwerp verder te gaan in het ontwerpproces.

Op 15 december is een derde bijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst is met name benut om de belangrijkste zorgen en/of vragen die er leefden te bespreken, zoals programma en doelgroep, parkeren en afvalberging. Hierna wordt op deze onderwerpen ingegaan.

### Programma en doelgroep

In de vorige bijeenkomst is gevraagd om de mogelijkheid te onderzoeken om naast studentenstudio's ook grotere appartementen voor starters te realiseren, zodat er een mix van

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum: 11 oktober 2021

doelgroepen ontstaat. Naar aanleiding van deze opmerking is het programma aangepast. In het definitief ontwerp zijn 46 studio's voor studenten opgenomen en 5 grotere appartementen voor starters.

### Parkeren

In de vorige bijeenkomst zijn zorgen uitgesproken over de verwachte parkeerdruk die het beoogde programma met zich meebrengt. Onder andere naar aanleiding daarvan is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd, de resultaten hiervan zijn gepresenteerd tijdens deze bijeenkomst. De conclusie is in paragraaf 3.7.2 beschreven.

### Afvalberging

Initiatiefnemer licht toe dat er bij een dergelijke ontwikkeling ondergrondse vuilcontainers geplaatst worden in de openbare ruimte, waardoor afval op een ordelijke manier kan worden ingezameld. De locatie van de ondergrondse vuilcontainer wordt bepaald door Cure in samenspraak met de gemeente Eindhoven.

### Ontwerp

Door de architect is een toelichting gegeven op de laatste ontwerpwijzigingen. Hij bevestigt dat het ontwerp is behandeld in de welstandcommissie en hier enthousiast en lovend op gereageerd is.

Omdat de nieuwe bebouwing verder terugvalt ten opzichte van de omliggende percelen en hierdoor het bebouwd oppervlakte afneemt, zal er een nieuwe erfafscheiding gerealiseerd worden.

### Proces

Initiatiefnemer geeft aan dat het ontwerp naar aanleiding van de eerste bijeenkomst waarin de zorgen ten aanzien van de hoogte zijn uitgesproken is aangepast. Er is een volledige bouwlaag vanaf gegaan, zodat beter aangesloten wordt op de nokhoogtes en goothoogtes van bestaande en omliggende bebouwing. Daarnaast is na de tweede bijeenkomst de bolling uit het dak gehaald. Hierdoor kunnen de PV-panelen aan de binnenzijde van het complex worden gerealiseerd, zodat omwonenden tegen een sedum dakbedekking aankijken.

Het programma en de doelgroep is naar aanleiding van de vorige bijeenkomst aangepast. Het is voor initiatiefnemer niet haalbaar om hier verdere concessies in te doen.

Initiatiefnemers lichten toe dat er tijdens de gebruiksfase een professionele beheerder wordt aangesteld, die zorg zal dragen voor schoonmaak van de algemene ruimte.

Concluderend kan worden opgemerkt dat in dialoog met de omgeving het project een stap verbeterd is. De verslagen van de drie bijeenkomsten met de klankbordgroep zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en  
wethouders,

Zaaknummer: V20/43142

Besluitnummer: 1558123

Datum : 28 december 2021

## Bijlagen

- |                   |                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1.</b> | <b>Parkeeradvies</b> Michiel van Rooij Verkeeradvies         |
| <b>Bijlage 2.</b> | <b>Groenplan</b> Studio Schep                                |
| <b>Bijlage 3.</b> | <b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</b> Cauberg Huygen |
| <b>Bijlage 4.</b> | <b>Briefrapportage hemelwaterberging</b> Landslide           |
| <b>Bijlage 5.</b> | <b>Quickscan flora &amp; fauna</b> BNL advies                |
| <b>Bijlage 6.</b> | <b>Verkennd bodemonderzoek</b> Geonius                       |
| <b>Bijlage 7.</b> | <b>Nader bodemonderzoek</b> Geonius                          |
| <b>Bijlage 8.</b> | <b>Verslagen klankbordgroepen</b> PM+ Van Abbe B.V.          |
| <b>Bijlage 9.</b> | <b>Aerius berekening</b> Pittiger in planologie              |

# ONTWERPVERGUNNING

## VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V20/43142

besluitnummer 1558123

Datum: 11 oktober 2021