



OMGEVINGSVERGUNNING

Castiliëlaan (ongenummerd)

Zaaknummer V21/45197

Besluitnummer 1543987

Datum: 23 juni 2021

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 7 juni 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening (instandhoudingstermijn 33 jaar) om de bouw van maximaal 700 tijdelijke woningen, met de daarbij behorende infrastructurele en geluidwerende voorzieningen (en buurtondersteunende) functies, mogelijk te maken in het projectgebied genaamd Buurtschap te Veld, gelegen ten noorden van de Castiliëlaan in Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie W, nummers 7006 en 7009. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V21/45197.

Besluit

Wij verlenen, conform de aanvraag, de omgevingsvergunning "Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening" voor de duur van 33 jaar (met ingang van stempeldatum besluit), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. Het maximum aantal woningen is 700.
2. De woningen moeten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden (opgenomen als bijlage 1 bij dit besluit), met de daarbij behorende voorwaarden.
3. De woningen moeten binnen de kamers opgenomen bouwgrens, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij dit besluit, gerealiseerd worden.
4. Een woning is bestemd voor een huishouden. Onder huishouden wordt hier verstaan:
 1. een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er tenminste één meerderjarig is, die duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voeren; of
 2. een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen (maximaal 3) die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.
1. Uitsluitend in kamer G (zie bijlage 2 bij dit besluit) zijn gemengde functies tot maximaal 750 m² bvo toegestaan, zoals kleinschalige horeca en detailhandel, kantoorgelegenheden voor o.a. zzp'ers, buurthuis, maatschappelijke voorzieningen.
2. Recreatieve functies, speelvoorzieningen, stadsakkers, kinderboerderij, terrassen aan de woningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten de bouwgrenzen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit besluit, toegestaan.



3. De maximum bouwhoogte van de gebouwen binnen de kamers opgenomen bouwgrens, is de hoogte zoals opgenomen in Bijlage 2 bij dit besluit, met dien verstande dat:
 - a. De opgenomen bouwlagen niet mogen worden overschreden. Onder bouwlaag wordt verstaan: 'een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakterras, dakopbouw en/of zolder'.
 - b. Ondergeschikte bouwonderdelen, zoals antennes, lift opbouwen, installatieruimten de maximum bouwhoogte mogen overschrijden.
4. In de kamers D, E, I, J, M (opgenomen in Bijlage 2 bij dit besluit) mag maximaal de helft van het daadwerkelijk gerealiseerd aantal woningen in de betreffende kamer drie bouwlagen hebben. Omdat de woningen gefaseerd worden gebouwd, is het mogelijk dat in de realisatiefase van een kamer tijdelijk meer woningen met drie bouwlagen zijn gerealiseerd dan woningen met minder dan drie bouwlagen. Dit is toegestaan, zolang nog niet alle woningen in de betreffende kamer zijn gerealiseerd.
5. Kleinschalige voorzieningen die buiten de bouwgrenzen worden gerealiseerd, mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter.
6. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de "Actualisatie nota parkeernormen 2019" wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Omdat deze ontwikkeling gefaseerd wordt gerealiseerd wordt bij de beoordeling van de (verschillende) omgevingsvergunning(en) voor het bouwen ten aanzien van parkeren rekening gehouden met parkeergelegenheid voor het totale projectgebied. Het mobiliteitsplan dat als bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, is hiervoor het uitgangspunt. Als het project gerealiseerd is en er zijn meer of minder woningen gerealiseerd dan opgenomen in het mobiliteitsplan, moet het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het mobiliteitsplan daarop aangepast worden, waarbij voldaan moet worden aan het geldende parkeerbeleid.
7. Verminderd zelfredzame functies zijn niet toegestaan. Onder verminderd zelfredzame functies wordt verstaan: 'functies voor verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijf, gastouderopvang, basisschool, bejaardenhuis, verpleeghuis, ziekenhuis'.
8. Binnen twee jaar na realisatie van de laatste woning moet minimaal € 1.500.000,- zijn geïnvesteerd aan kwaliteitsverbetering van het landschap in het projectgebied.

De vergunning wordt verleend voor 33 jaar

Deze omgevingsvergunning loopt af op 22 juni 2054. Na afloop van deze termijn moet het strijdig gebruik direct worden gestaakt en de situatie worden teruggebracht zoals bekend voor vergunningverlening. De aangebrachte groenvoorzieningen hoeven niet verwijderd te worden na afloop van de termijn.



Motivering

De motivering vindt u verderop in dit besluit.

Wij hebben de aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

- de artikelen 2.10 tot en met 2.21, 2.23, 2.23a en 3.7 van de Wabo;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
- artikel 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Bu Chw).

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V21/45197, besluitnummer 1543987, datum 23 juni 2021 en de bijlagen.

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de informatie met een stempel (gewaarmerkte documenten) en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

ing. E.A.M. Rooijackers
hoofd afdeling vergunningen



Inhoudsopgave

Motivering besluit

- **Gebruik in strijd met het bestemmingsplan.**

Bijlagen

- **Bijlage 1 Besluit hogere grenswaarde**
- **Bijlage 2 Kaart Buurtschap te Veld**
- **Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing "Castiliëlaan (tijdelijke woningen)**

Bovenstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.



Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Wij verlenen de tijdelijke omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor 33 jaar

Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder c, artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, artikel 2.23, lid 1 van de Wabo en artikel 6 van het Bu Chw.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het projectgebied is grotendeels gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Blixembosch" met de bestemming "Openbare en/of bijzondere gebouwen" (artikel 6) en "Geluidwal" (artikel 11). Aan een klein gedeelte van de onderhavige gronden (gronden die zijn gelegen tegen de bestaande geluidwal en bestemd zijn als "Openbare en/of bijzondere gebouwen") is goedkeuring onthouden. Voor deze gronden geldt het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Son en Breugel".

De bestemming "Openbare en/of bijzondere gebouwen" binnen het bestemmingsplan "Blixembosch" is een nader uit te werken bestemming. Volgens deze bestemming mogen de gronden gebruikt worden voor onder andere doeleinden voor openbaar nut (openbaar bestuur, openbare dienstverlening, verenigingen, religie, onderwijs, opvoeding, research, fysieke, recreatieve, fysieke en geestelijke volksgezondheid) en verkeersdoeleinden. De tijdelijke woningen en (buurtondersteunende) voorzieningen die worden opgericht in het projectgebied zijn geprojecteerd binnen deze bestemming en zijn in strijd met de doeleindenomschrijving omdat woningen en (buurtondersteunende) voorzieningen niet zijn toegestaan binnen deze bestemming.

De bestemming "Geluidwal" is ook een nader uit te werken bestemming. Binnen deze bestemming mogen de gronden gebruikt worden als geluidwal. Op deze gronden worden geen woningen gerealiseerd. Binnen deze bestemming zal de bestaande geluidwal worden opgehoogd door middel van grondophoging of door middel van het plaatsen van een bouwwerk geen gebouw zijnde.

De weg Castiliëlaan en de gronden waaraan goedkeuring is onthouden in het bestemmingsplan "Blixembosch" zijn gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Son en Breugel". De Castiliëlaan en voornoemde gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als "Landelijk Gebied I". Ingevolge deze bestemming zijn op deze gronden geen gebouwen toegestaan. Het aanpassen van de infrastructuur en het oprichten van de tijdelijke woningen zijn in strijd met de doeleindenomschrijving omdat geen gebouwen zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.



Om medewerking te kunnen verlenen aan het beoogde gebruik voor een periode van 33 jaar na (stempel)datum vergunningverlening is een omgevingsvergunning benodigd voor "Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening" ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo. Omdat het project is opgenomen in het Besluit Crisis- en herstelwet (artikel 6), is de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig van toepassing. Gekozen is voor een termijn van 33 jaar, omdat de omgevingsvergunningen voor de activiteit "Bouwen" gefaseerd worden aangevraagd gedurende de komende jaren. De op te richten woningen en (buurtondersteunende) voorzieningen zullen na 30 jaar verwijderd moeten worden. De tijdelijke termijn van 33 jaar (en 30 jaar voor de nog te verlenen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen) is nodig om een kostendekkende exploitatie mogelijk te maken voor tijdelijke, modulaire woningen.

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen in Eindhoven. Van belang is dat op korte termijn betaalbare woningen worden gerealiseerd. Het beoogde project voorziet hierin. Omdat een permanente woningbouw op deze locatie niet past binnen de regionale woningbouwafspraken, worden tijdelijke woningen (voor de duur van 30 jaar) gerealiseerd. De termijn van 30 jaar is vooral ingegeven door het feit dat het project dan financieel haalbaar is. Omdat het gebied nu braakliggend is, zijn er veel investeringen nodig om het gebied bouw- en woonrijp te maken en de nodige ingrepen in de infrastructuur te realiseren. Daarnaast is het ook voor het vastgoed noodzakelijk om een dergelijke termijn aan te houden, de termijn van 30 jaar (voor de te verlenen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen) maakt het vastgoed, wat voor het overgrote deel in het betaalbare segment valt, exploitabel. Omdat de woningen demontabel zijn, kunnen de woningen na een termijn van 30 jaar weer eenvoudig elders geplaatst worden. Na afloop van de termijn kunnen de gronden in oude staat hersteld worden. De beplanting die in het gebied wordt aangebracht zullen na de termijn van 33 jaar gehandhaafd blijven en blijven dus onderdeel van het landschap.

Dit project is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: Bu Chw). Op grond van artikel 6 van het Bu Chw is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo, niet van toepassing op een aanvraag omgevingsvergunning waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo. Artikel 6 Bu Chw kan uitsluitend worden toegepast voor projecten die vallen onder de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. In artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure namelijk onverminderd van toepassing als een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Het realiseren van maximaal 700 tijdelijke woningen is door de gemeenteraad aangewezen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Met deze omgevingsvergunning is het mogelijk om in afwijking van het geldende bestemmingsplan het volgende te realiseren:

- maximaal 700 woningen met bergingen;
- werkplekken voor zzp'ers;
- kleinschalige detailhandel en horeca;
- speelvoorzieningen;
- ontmoetingsruimte/buurthuis;
- buurtrestaurant;
- recreatieve voorzieningen/maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een kinderboerderij;
- overige gebouwen en bouwwerken voor ondersteunende voorzieningen zoals een maaltijden- of pakketpunt, mobiliteitshub;
- parkeervoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- verkeervoorzieningen;

We hebben besloten om medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning. Voor de onderbouwing hiervoor verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in bijlage 3 bij dit besluit.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V21/45197

Besluitnummer: 1543987

Datum : 24 juni 2021

EINDHOVEN

gemeente Eindhoven
Kenmerk 6053166

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven

stelt in het kader van de Wet geluidhinder een hogere geluidbelasting vast ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksweg A50, de Huizingalaan en de Castiliëlaan voor het plan "Buurtschap Te Veld" binnen de zones van deze wegen.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft tot doel dat er geen nieuwe geluidhindersituaties ontstaan. Dat wordt bereikt door van te voren de maximale geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies vast te leggen. Geluidgevoelige functies zijn onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen.

Uitgangspunt van de Wet geluidhinder is dat de geluidbelasting van de gevel door het wegverkeer de 48 decibel (eenheid van geluidsintensiteit, hierna dB) niet te boven gaat. Dit is de ideale situatie. Deze 48 dB wordt de voorkeursgrenswaarde genoemd. Dat wil niet zeggen dat onder dit niveau geen geluid op de gevel komt, maar geluid onder deze voorkeursgrenswaarde achten we aanvaardbaar. Dit omdat dit geluidniveau voor verreweg de meeste mensen niet hinderlijk is en geen overlast geeft. Omdat gevels en ramen geluidwerend zijn is de geluidbelasting in gebouwen altijd lager. Het is helaas niet mogelijk om overal de geluidbelasting terug te brengen tot onder de 48 dB.

Uit het rapport 'Buurtschap Te Veld, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' van de gemeente Eindhoven, d.d. april 2021, blijkt dat met betrekking tot het wegverkeerslawaaï sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het verkeer op de Rijksweg A50 en de Castiliëlaan leidt in beide situaties tot maximale geluidbelastingen van 51 dB. Het verkeer op de Huizingalaan veroorzaakt een geluidbelasting tot 57 dB. Omdat de maximale ontheffingswaarde voor deze weg 53 dB bedraagt, mogen op korte afstand tot deze weg woningen slechts in 1 bouwlaag worden gebouwd. Op deze hoogte bedraagt de geluidbelasting maximaal 49 dB.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45197

Besluitnummer: 1543987

Datum : 24 juni 2021

EINDHOVEN

Kenmerk 6053166

Besluit geluidhinder

In de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de gemeentelijke beleidsnota Hogere Waarden Beleid Geluid is aangegeven wanneer het college van burgemeester en wethouders een hogere geluidbelasting op de gevel kan vaststellen.

Dit nadat eerst goed is onderzocht is of iets te doen is:

- aan de bron (het aantal auto's);
- in het gebied tussen de weg en de nieuwe bebouwing, zoals een geluidsscherm;
- aan het gebouw.

Ad 1

Het aantal auto's op de Rijksweg A50 zodanig beperken dat de geluidbelasting niet boven de 48 dB komt is praktisch niet mogelijk, gezien de functie die deze weg in het landelijk wegennet vervult. Een geluidreducerend wegdek is reeds aanwezig.

Het aantal auto's op de Huizingalaan en Castilielaan zodanig beperken dat de geluidbelasting niet boven de 48 dB komt, is praktisch niet mogelijk gezien de functie die deze wegen in het Eindhovense wegennet vervullen. De kosten van het aanbrengen van een geluidreducerend wegdek staan niet in verhouding tot de te behalen reductie bij een beperkt aantal woningen.

Ad 2

Langs de Rijksweg A50 is al een geluidwal aanwezig. Een deel van de wal maakt deel uit van het NNB (natuur netwerk Brabant). Het is technisch en financieel mogelijk het grootste deel van de wal op te hogen met aarde, dan wel een bouwwerk zoals een geluidsscherm of WHIS-wall. Met deze verhoging zal in meer dan 90% van het gebied aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan.

Langs de Huizingalaan worden overdrachtsmaatregelen in de vorm van een 1 meter hoog scherm getroffen, waarmee de geluidbelasting wordt teruggebracht tot ten hoogste 53 dB. Een grotere schermhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Gevolg van deze beperkte schermhoogte is dat op korte afstand tot de weg beperkingen gelden voor het maximum aantal bouwlagen.

Een scherm langs de Castiliëlaan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Ad 3

Het is mogelijk en noodzakelijk om de woningen voor geluid extra te isoleren, zodat er geen sprake is van geluidsoverlast in de woningen. Met isolatie bedoelen we extra dik glas, een goede naad- en kierdichting, ventilatieroosters die het geluid goed tegen houden en in sommige gevallen dakisolatie.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45197

Besluitnummer: 1543687

Datum : 24 juni 2021

EINDHOVEN

Kenmerk 6053166

Conclusie

Het is niet goed mogelijk om aanvullende maatregelen te treffen die zorgen voor een lagere geluidbelasting op de gevels. Dat betekent dat de nieuwe woningen extra worden geïsoleerd.

Bezwaar

Het besluit tot het vaststellen van hogere waarden wordt voor bezwaar ter inzage gelegd.

Besluit:

1. Als hogere grenswaarden voor de geprojecteerde woningen en andere geluidsgevoelige functies in het plan 'Buurtschap Te Veld' in de zones van de Rijksweg A50, de Huizingalaan en de Castiliëlaan, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie W, nrs. 7006 en 7009 de waarden vast te stellen, zoals die gedetailleerd staan weergegeven in het rapport 'Buurtschap Te Veld, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' van de gemeente Eindhoven, d.d. april 2021. Tabellen met hogere waarde per kamer zijn als bijlage onder dit besluit toegevoegd.
2. Het oprichten van woningen in kamer A is slechts toegestaan indien de woningen uit 1 bouwlaag bestaan. Van dit vereiste kan worden afgeweken wanneer uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting (vanwege het wegverkeer op de Huizingalaan) op de gevels van de tweede en/of derde bouwlaag niet meer bedraagt dan de grenswaarde van 53 dB;
3. Het oprichten van woningen functies in de kamers C en D is slechts toegestaan indien de woningen uit 2 bouwlagen bestaan. Van dit vereiste kan worden afgeweken wanneer uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting (vanwege het wegverkeer op de Huizingalaan) op de gevels van de derde bouwlaag niet meer bedraagt dan de grenswaarde van 53 dB.

Eindhoven, 22 juni 2021

Burgemeester en wethouders van gemeente Eindhoven
namens hen,

S.M. Beekman
Hoofd sector Ruimtelijke Expertise

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45197

Besluitnummer: 1549987

Datum : 24 juni 2021

 **EINDHOVEN**

Kenmerk 6053166

Bijlage Hogere waarde Wegverkeerslawaaï per kamer

Rijksweg A50

Kamer	Waarneemhoogte [m]					
	1,5	4,5	7,5	10,5	13,5	16,5
D	-	50	51			
E	-	49	51			
G	-	-	-	-	49	49
H	-	-	-	49		
I	-	-	50			
J	-	-	49			
K	-	-	49			
L	-	-	49			
N	-	-	50			

Huizingalaan

Kamer	Waarneemhoogte [m]		
	1,5	4,5	7,5
A	49	53	53
C	-	52	53
D	-	53	53

Castilieleaan

Kamer	Waarneemhoogte [m]			
	1,5	4,5	7,5	10,5
A	49	50	50	
B	51	53	53	
F	49	51	51	51

VERGUNNING VERLEEND

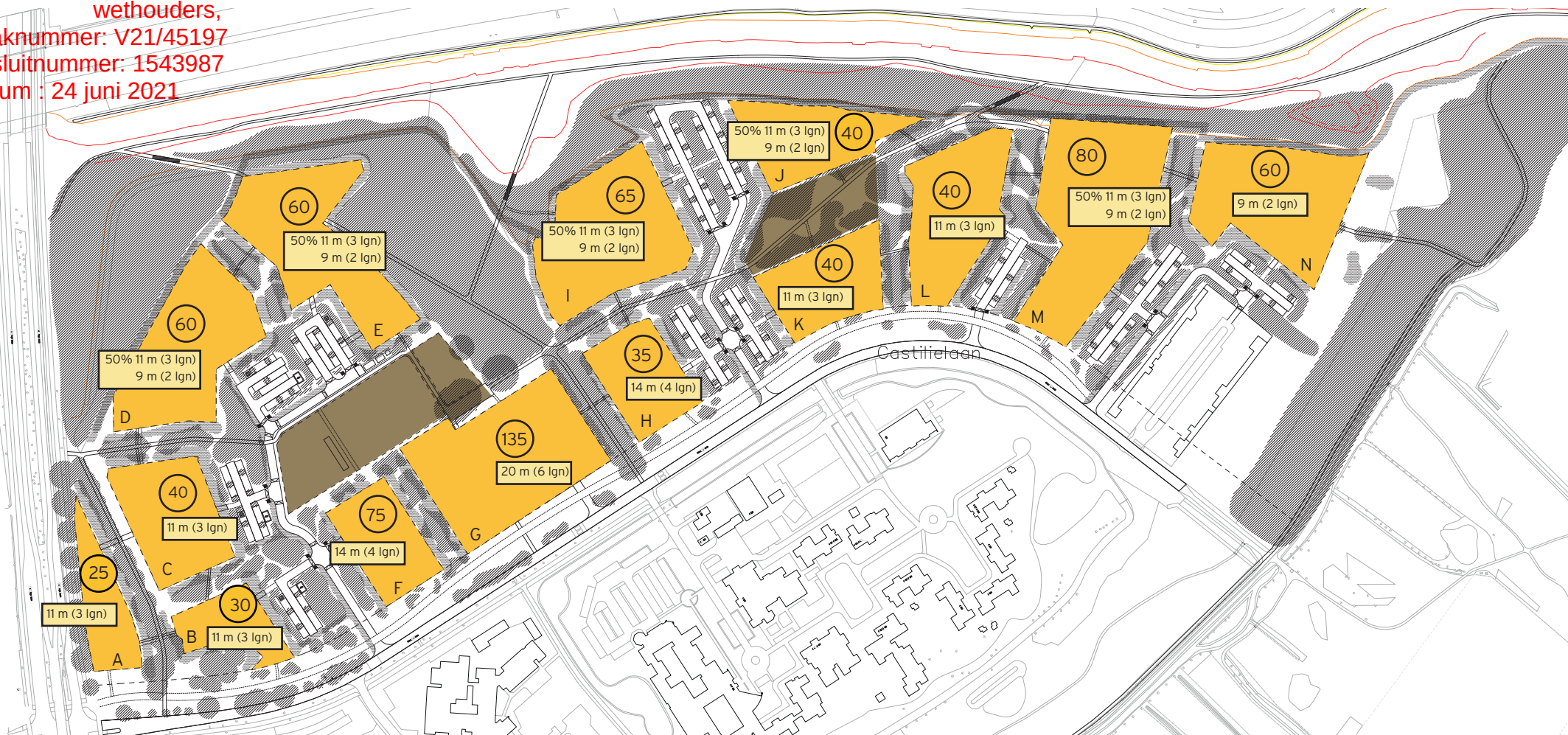
behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45197

Besluitnummer: 1543987

Datum : 24 juni 2021



11 m (3 lgn) Maximum bouwhoogte in meter (en bouwlagen)

Kamer G

Kamer G kent naast wonen nog ander gebruik:
circa 400m² gemengd gebruik en 200m² horeca,
of 600m² gemengd gebruik (incl. horeca) tot een
maximum van 750 m²

Maximum bouwhoogte buiten de bouwgrenzen

Maximum bouwhoogte voor kleinschalige
voorzieningen buiten de bouwgrenzen is 3 meter.
(Dit zijn bijv. bestaande, te verplaatsen, bouwketen
bij de stadsakkers of terrassen aan de woningen.
Bergingen moeten wel binnen de bouwgrenzen
vallen)

40 Richtinggevend aantal woningen

Bouwgrenzen (grens van de bouwvelop,
dus excl. kamerrand)

Multifunctioneel buiten gebruik /recreatief