

Ruimtelijke onderbouwing

Lodewijk Napoleonplein 21 & Lodewijk Napoleonlaan 31

**Gemeente
Eindhoven**



Ontwerp-vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer : 1598092

Zaaknummer: V21/45372

d.d. 27 september 2022

Colofon

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Lodewijk Napoleonplein 21 & Lodewijk Napoleonlaan 31

Auteur(s): NvdH
Versie: C0.2
Kenmerk: ROLN2021
Datum: juli 2022

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing projectlocatie	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Doel van deze ruimtelijke onderbouwing	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie projectlocatie	7
2.2	Het initiatief	9
3	Beleidskader	10
3.1	Rijk	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.1.3	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.4	Bakens luchthaven eindhoven en radarversotingsgebied vliegbasis volkel	11
3.2	Provincie	12
3.2.1	omgevingsvisie noord-brabant	12
3.2.2	interim omgevingsverordening noord-brabant	13
3.3	Gemeente	13
3.3.1	Omgevingsvisie	13
3.3.2	interimstructuurvisie 2009	15
3.4	Wonen	16
3.4.1	Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021	16
3.4.2	Woonvisie 2015	17
3.4.3	Woonprogramma Eindhoven 2021-2025	18
3.4.4	Welstand	19
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	19
3.5.1	Archeologie	19
3.5.2	cultuurhistorie	20
3.5.3	Groen	21
3.5.4	Groenbeleidsplan	21
3.5.5	Beleid bomen	23
3.6	Verkeer en parkeren	24
3.6.1	Parkeren	24
3.6.2	Verkeer	25



3.7	Kabels, leidingen en straalpaden	25
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	25
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.2	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3	Geluid	27
4.3.1	Wegverkeerslawaai	27
4.3.2	Bouwbesluit	28
4.4	Externe veiligheid	28
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Bodem	31
4.7	Ecologie	31
4.8	Duurzaamheid	32
5	Water	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Beleid	36
5.2.1	Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027	36
5.2.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027	36
5.2.3	Keur oppervlaktewateren	37
5.2.4	Hydrologisch neutraal bouwen	37
5.2.5	gemeentelijke rioleringsplan (2019-2022)	38
5.2.6	waterplan	38
5.3	Watersysteem plangebied	38
5.3.1	Inleiding	38
5.3.2	watercompensatie	38
6	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1	Omgevingsdialoog	40
6.2.2	Vooroverleg	41
7	Conclusie	42

Bijlagen 43

Bijlage 1 Groenplan

Bijlage 2 Parkeeronderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4 Onderzoek geluidwering gevels

Bijlage 5 Rapport milieuhygiënisch vooronderzoek bodem

Bijlage 6 Natuurtoets

Bijlage 7 Wateropgave

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek buitenunits warmtepompen

Bijlage 9 Stikstofdepositieonderzoek



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de wijk Vonderkwartier te Eindhoven is het horecagebouw Lodewijk Napoleonplein 21 en de naastgelegen woning Lodewijk Napoleonlaan 31 aanwezig. In de onderstaande figuur is globaal de locatie van het initiatief weergegeven. De initiatiefnemer is eigenaar van deze locaties en is voornemens deze te transformeren naar 11 appartementen. Hiervoor wordt de woning Lodewijk Napoleonlaan 31 verbouwd en het horecagebouw Lodewijk Napoleonplein 21 gedeeltelijk gesloopt, nieuw aangebouwd en gerenoveerd. De locatie is bestemd als 'Horeca' en 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan 'Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020' (vastgesteld op 22 september 2021). De gebruiks- en bouwregels binnen deze bestemmingen bieden niet de juiste kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 1.1 Ligging van het projectlocatie.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in de gemeente Eindhoven. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Eindhoven, sectie D, nummers 3979, 3980 en 3981.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020" (vastgesteld op 22 september 2021). In het bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Horeca' en 'Wonen'. Er zijn bouwvlakken met verschillende maatvoeringseisen opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan.

De als 'Horeca' bestemde gronden zijn bedoeld voor categorie 1 horecabedrijven, dit zijn maaltijdverstrekkers zoals een cafetaria, restaurant, lunchroom, pannenkoekenhuis e.d. De horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond, op de verdieping mag gewoond worden. De als 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor een tussenwoning.

Paraplubestemmingsplannen "Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing" en "Waterberging"

Daarnaast gelden de paraplubestemmingsplannen "Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing 2021" en "Waterberging". In deze paraplubestemmingsplannen worden de regeling inzake waterberging, kamerverhuur en woningsplitsing en een uniforme, dynamische parkeerregeling juridisch-planologisch verankerd. Daarnaast wordt de definitie van woning verruimd.

1.4 Doel van deze ruimtelijke onderbouwing

De beoogde appartementen zijn niet mogelijk binnen de gebruiks- en bouwregels van de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor binnenplanse afwijking is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, ook kan geen gebruik worden gemaakt van de 'kruimelgevallenregeling'. Derhalve wordt een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgenomen afwijking inzichtelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als geluid, externe veiligheid, bodem, etc. Vervolgens komt in het vijfde hoofdstuk de watertoets aan de orde en in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.



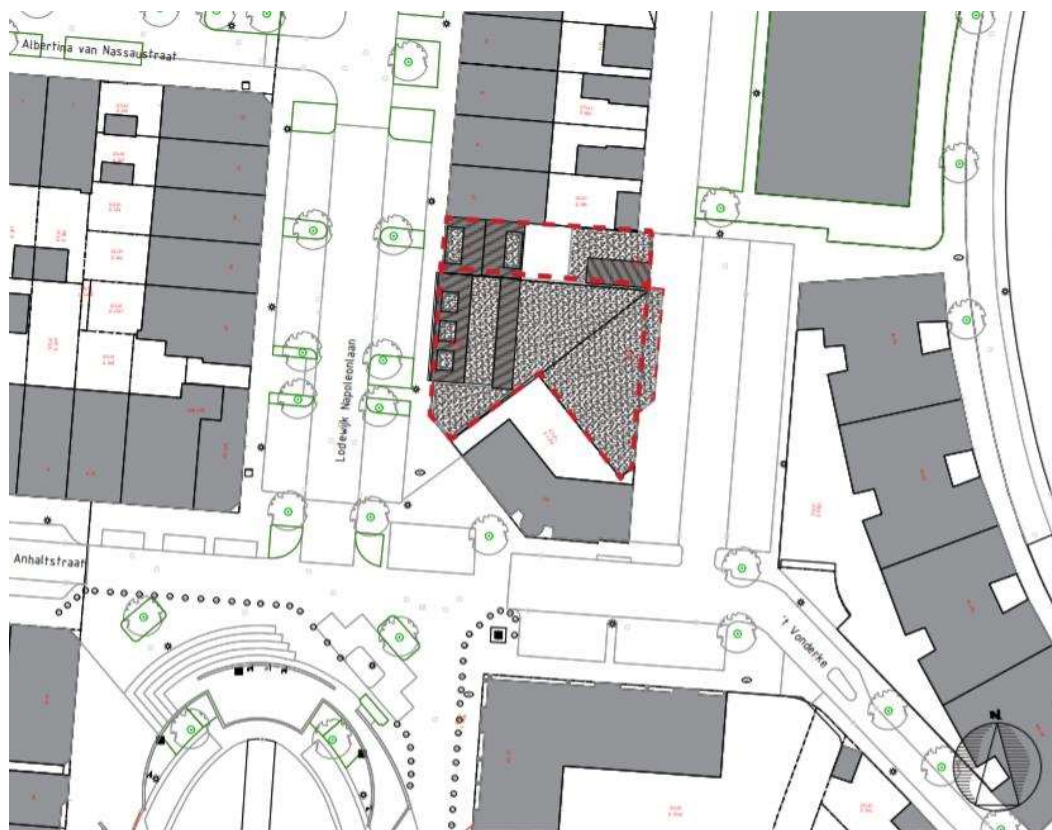
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie projectlocatie

Het Vonderkwartier is een levendige wijk en ligt aan de rand van het centrum, op loopafstand van het winkelgebied in de binnenstad. De wijk is in de jaren '20 en '30 gebouwd in het stroomdal van de Gender. Een voormalig bruggetje over dit riviertje, het Vonderke, heeft de wijk zijn naam gegeven. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn met namen woningen, maar ook maatschappelijke voorzieningen en winkels aanwezig.

De projectlocatie (Lodewijk Napoleonplein 21 en Lodewijk Napoleonlaan 31) bestaat uit verschillende bouwdelen; de tussenwoning Lodewijk Napoleonlaan 31 is in 1929 gebouwd en bestaat uit twee bouwlagen met kap. De horecagelegenheid (zalencentrum met daarboven 6 studentenwoningen) Lodewijk Napoleonplein 21 is gebouwd in 1934 en 1989. Het gedeelte wat in de jaren '30 is gebouwd sluit aan op de woning Lodewijk Napoleonlaan 31 wat samen een karakteristiek bebouwingsfront vormt. Dit gedeelte heeft 2,5 bouwlagen met kap. Aan de achterzijde van Lodewijk Napoleonplein 21 zijn in 1989 twee bouwlagen aangebouwd. Dit gedeelte ligt aan de Bernhardplaats waar openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Deze parkeerplaatsen werden onder meer gebruikt voor de voormalige horecagelegenheid die op de projectlocatie aanwezig was.

Figuur 2.1 geeft de huidige situatie van de projectlocatie schematisch weer. Figuur 2.2 geeft een impressie van de projectlocatie.



Figuur 2.1 Schematische weergave van de bebouwing op de projectlocatie.



Figuur 2.2 Impressie van de huidige situatie van de projectlocatie



2.2 Het initiatief

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer : 1598092

Zaaknummer: V21/45372

d.d. 27 september 2022

De initiatiefnemer is voornemens de betreffende gebouwen te transformeren naar appartementen. De doelgroep huurders voor dit complex zijn zowel expats, starters op de arbeidsmarkt als ook (werkende) studenten. Hierdoor wordt de woning Lodewijk Napoleonlaan 31 verbouwd en het horecagebouw Lodewijk Napoleonplein 21 gedeeltelijk gesloopt, nieuw aangebouwd en gerenoveerd. Ter plaatse van nummer 21 is de (grotendeels) sloop noodzakelijk van het oorspronkelijke zalencentrum, de bestaande binnenwanden in het hoofdgebouw (toiletgroepen etc.), de achtergevel, bestaande trappenhuizen en lift. Op deze plek wordt een nieuwe achterbouw gerealiseerd. De achterbouw is modern vormgegeven en voorzien van een sedumdak zodat een duidelijk contrast ontstaat met de bestaande jaren '30 bouw. Er ontstaat een stedenbouwkundig samenhangend gebouw dat beter in haar omgeving past dan de huidige bebouwing. Het resulteert in 11 nieuwe tweekamerappartementen van minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte per woning. De verdeling is als volgt:

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur	0	0%
Middenhuur	11	100%
Dure huur	0	0%
Goedkope koop	0	0%
Middeldure koop	0	0%
Dure Koop	0	0%
	11	100%

Op de begane grond worden de entree (zijde Lodewijk Napoleonplein), brievenbussen, centrale binnenruimte, interne bergingen (individuele fietsenstalling) met extra voorzieningen buiten en de achteruitgang gerealiseerd. Daarnaast wordt een nieuwe gezamenlijk achtertuin gerealiseerd met een oppervlakte van circa 66 m². Aangezien het plan geen nieuw groter bouwvolume mogelijk maakt dan in de huidige situatie aanwezig is, heeft het plan ook geen negatieve effecten op bezonning en schaduwwerking voor omliggende woningen.



Figuur 2.3 3D-weergave van de toekomstige situatie van de projectlocatie.



3 Beleidskader

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer : 1598092

Zaaknummer: V21/45372

d.d. 27 september 2022

De gemeente Eindhoven heeft te maken met beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen in lijn te zijn met de regels die hogere overheden hebben opgesteld. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet op nationale, provinciale en gemeentelijke schaal. Daarna wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.1 Rijk

3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is een beleidsdocument dat de ambitie weergeeft voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald naar doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Met de SVIR geeft het Rijk meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder rijksdoelen en eenvoudigere regelgeving. Bovenlokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan samenwerkende gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking laat het Rijk los.

Nationaal belang 13 uit de SVIR betreft een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en dient overprogrammering te worden voorkomen. Om dit te bereiken is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Doorwerking plangebied

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

3.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd. Deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen en projectbesluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke



ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een herontwikkeling of een nieuwe ontwikkeling. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het bestemmingsplan op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

De ladder is van toepassing op nieuwe bestemmingsplannen en op situaties waarin met een omgevingsvergunning buitenplannen wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo). Met het voorliggende project worden 11 appartementen mogelijk gemaakt. Vanwege de geringe omvang van de woningbouwontwikkeling (vuistregel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen betreft minimaal 13 woningen) is hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft de ladder niet doorlopen te worden. Wel kan geconcludeerd worden dat sprake is van een herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied waarbij wordt ingespeeld op een duidelijke woningbehoefte en waarbij sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is daardoor in lijn met het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 BESLUIT EN MINISTERIËLE REGELING ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) borgen de nationale belangen uit de SVIR door de doorvertaling in juridische kaders. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Doorwerking plangebied

Blijkens de kaarten van het Barro is de projectlocatie niet gelegen binnen een relevante ruimtereservering op rijksniveau. De ontwikkelingen binnen de projectlocatie raken geen van de rijksbelangen. Het Rijksbeleid zoals vastgelegd in het Barro geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Vanuit het Barro en het Barro zijn er voor dit initiatief geen consequenties.

3.1.4 BAKENS LUCHTHAVEN EINDHOVEN EN RADARVERSTORINGSGBIED VliegBasis VOLKEL

Bij het bepalen van de maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bakens van luchthaven Eindhoven en het radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel.

Bakens luchthaven Eindhoven

Op en nabij de luchthaven Eindhoven zijn bakens (zie Figuur 3.1) aanwezig om de richting van het vliegverkeer (zowel horizontaal als verticaal) te kunnen volgen. De maximale bouwhoogte die in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, is fors lager dan de hoogtebeperkingen die vanuit deze bakens gelden.

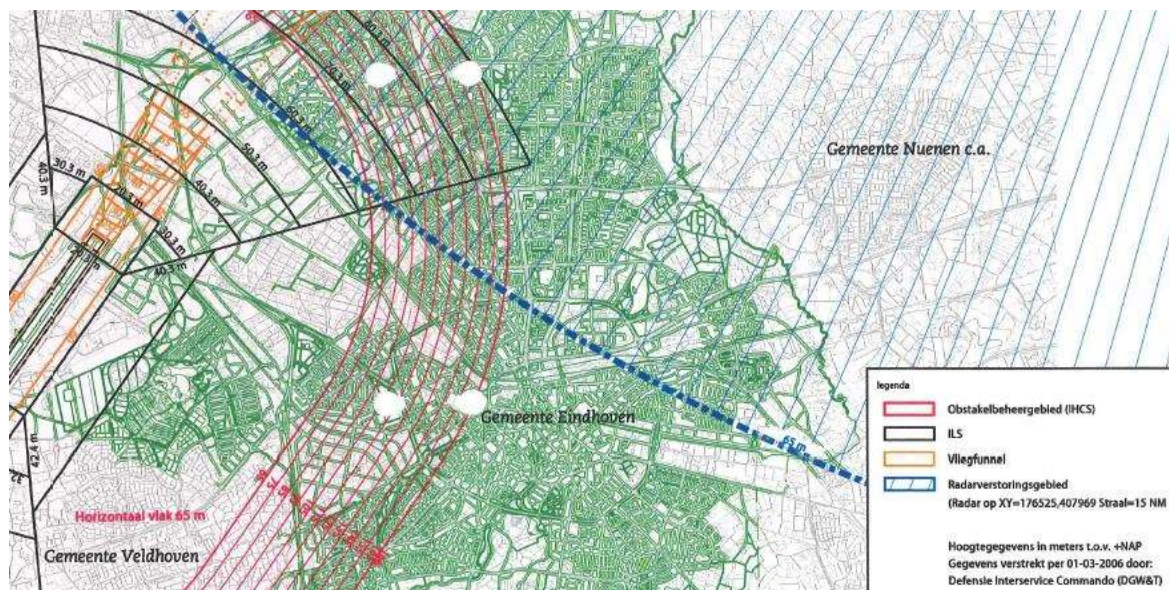


Figuur 3.1 Afbeelding hoogtebelemmeringen bakens nabij luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen= VDF. Rode lijnen= NDB.



Radarverstoringsgebied Volkel

Om het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis Volkel te waarborgen ligt er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,4 km) gemeten aan de oostzijde van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied moet voor ieder obstakel hoger dan 65 meter worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De projectlocatie ligt niet binnen dit radarverstoringsgebied.



Figuur 3.2 Uitsnede uit kaart hoogtebelemmeringen als gevolg van luchthaven Eindhoven. Blauwe arcering = radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

3.2 Provincie

3.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Doorwerking plangebied

Eindhoven vormt samen met de provincie en met de steden Breda, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg het stedelijk netwerk BrabantStad. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Sterke steden zijn een voorwaarde voor de toekomst van Noord-Brabant. Vooral in deze steden is de dynamiek van Noord-Brabant goed zichtbaar. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in



3.2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

De provincie heeft een Interim omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, in werking 5 november 2019) waarin de bestaande regels m.b.t de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening bevat omgevingswaarden, algemene regels (rechtstreeks geldende regels) en instructieregels (regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van b.v. bestemmingsplannen en besluiten).

Doorwerking plangebied

De Interim omgevingsverordening heeft de projectlocatie aangewezen als Stedelijk gebied, artikel 3.42 is van toepassing.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2 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 van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

De projectlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De ladder voor duurzame verstedelijking is toegelicht in paragraaf 3.1.1. Verder worden er met dit plan leegstand en verouderd vastgoed getransformeerd naar 11 appartementen. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeente

3.3.1 OMGEVINGSVISIE

Samen met de stad heeft de gemeente Eindhoven een omgevingsvisie opgesteld. Met ons hebben meegedacht: inwoners, ondernemers, belangenorganisaties, GGD, Veiligheidsregio, Omgevingsdienst, woningcorporaties, projectontwikkelaars, investeerders en andere overheden (buurgemeentes, provincie, rijk). Op 16 juni 2020 is de omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad.



De omgevingsvisie is een integraal verbindende visie voor de fysieke leefomgeving die focus aanbrengt bij het inrichten van onze stad en stimuleert om samen te werken aan de stedelijke opgaven. De omgevingsvisie is gebaseerd op bestaand beleid. Het hebben van een omgevingsvisie is onder de nieuwe Omgevingswet verplicht. Omdat een omgevingsvisie allesomvattend is, willen we die lerende wijs ontwikkelen. Dat betekent concreet dat we, eerder dan wettelijk verplicht, met een omgevingsvisie komen. Maar dan wel een 'light-variant' (versie 1.0), die we één of twee jaar later gaan aanvullen en verfijnen. Deze omgevingsvisie (versie 1.0) is gebaseerd op het bestaand beleid. Het document vervangt niet de bestaande beleidsdocumenten, maar is een aanvullend beleidsdocument. De interim structuurvisie blijft daarom nog steeds van kracht. Bij het opstellen van een omgevingsvisie versie 2.0 wordt de interim structuurvisie wel ingetrokken.

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 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 vraag naar geschikte en betaalbare ruimte om te wonen, werken, verblijven en recreëren. Deze ambitie vertaalt zich naar vier deelambities. Eindhoven als:

- economische wereldspeler;
- gezonde en toekomstbestendige stad;
- een sociale, inclusieve en gastvrije stad en
- een authentieke stad met 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 te verdichten in het gebied binnen de Ring en door te verdichten nabij voorzieningen als HOV en winkelcentra. Met name binnen de Ring is voldoende ruimte om te verdichten, omdat er nog relatief weinig mensen wonen. Met de keuze voor verdichten binnen de Ring gaan we 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 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 voorzieningen-aanbod. Het verschil tussen de ambitie en de huidige stand van zaken in Eindhoven leidt tot zes concrete stedelijke opgaven:

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

Samen werken aan de stedelijke opgaven

Dit zijn de opgaven waar we als gemeente de komende jaren samen met onze partners aan werken. 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. Hiermee zetten we in op het beschermen en versterken van de stedelijke en groene hoofdstructuur van de stad. De gemeenteraad organiseert werken aan de stedelijke opgaven met thematische en gebiedsprogramma's en stimuleert via regels en vangangspunten zoals opgenomen in de omgevingsvisie dat ook andere initiatiefnemers bijdragen aan het realiseren van de opgaven.

Doorwerking plangebied

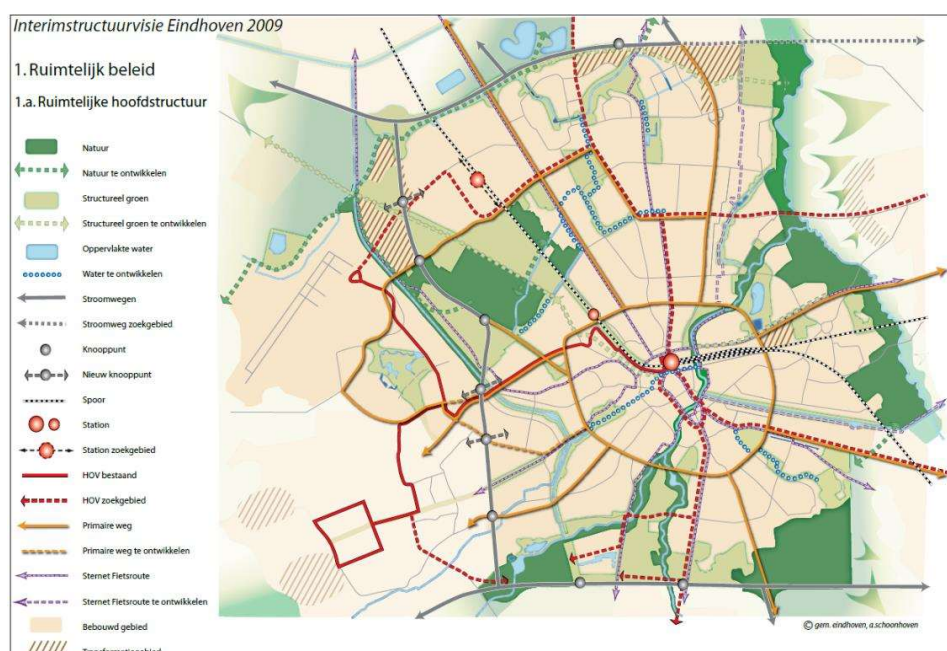
Met het planvoornemen wordt ingezet op de realisatie van 11 woningen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de gezonde groei van de stad. Het plan bevat ambities die ook in de Omgevingsvisie terugkomen, zoals groen en klimaatadaptieve oplossingen. Het planvoornemen past goed binnen het opgestelde beleidskader van de gemeente Eindhoven.

3.3.2 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. Het bestemmingsplangebied ligt buiten een transformatiegebied.

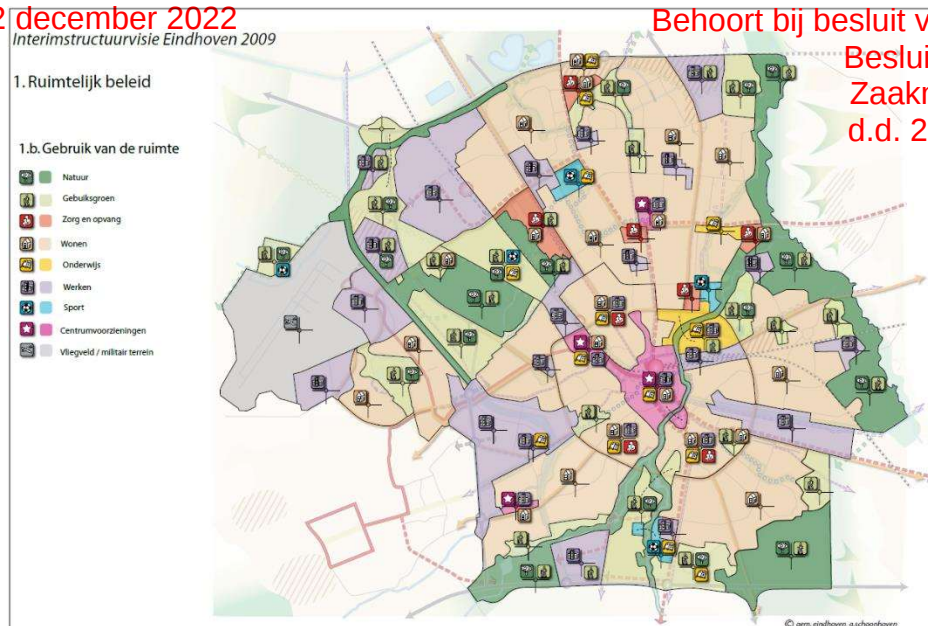
Ruimtelijke hoofdstructuur

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 ontwikkelingen ten opzichte van de ruimtelijke hoofdstructuur. Met andere woorden de kaart geeft de ontwikkelingen aan binnen de hoofdstructuur.



Figuur 3.3: Visiekaart van de interimstructuurvisie.

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.



Figuur 3.4: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven.

Onderhavig plangebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie aangeduid als wonen. Deze gronden zijn primair bedoeld voor wonen, inclusief alle afgeleide wijk- en buurtgerichte functies op het gebied van (middelbaar-/ basis-) onderwijs, zorg, opvang, cultuur, religieuze voorzieningen, ontspanning en vrije tijd, groen (o.a. buurt- en wijkparken, sportfaciliteiten en -velden, buurtontmoetingsruimten), detailhandel en werken (woonwerkcombinaties en kleine bedrijven met milieucategorie 1, 2 en gedeeltelijk 3). De onderhavige ontwikkeling voorziet in een woonfunctie en is daarmee dan ook in overeenstemming met de Interimstructuurvisie.

3.4 Wonen

3.4.1 REGIONAAL WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2021

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

Kwantitatieve opgave

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

In de gemeente Eindhoven zouden volgens dit onderzoek tot 2040 ongeveer 35.280 extra woningen moeten worden gerealiseerd. De behoefte aan extra woningen is vooral fors in de periode 2020-2025. In de eerst komende 5 jaar is er regionaal een uitbreidingsbehoefte van circa 16.400 woningen, circa 30% van de woningbehoefte tot 2040. In de MIRT-afspraken met het Rijk is vastgelegd dat de gemeenten in het SGE tot 2040 de bouw van 62.000 woningen faciliteren.

Kwalitatieve opgave

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



Afhankelijk van de mate van doorstroming in de woningmarkt gaat 40% tot 50% van de regionale woningvraag tot 2040 uit naar een appartement. De vraag naar appartementen is op lange termijn structureel laag. Het overgrote deel van de vraag gaat uit naar grondgebonden woningen. Vooral in de eerste komende jaren is de vraag naar grondgebonden woningen groot. Op lange termijn neemt deze opgave naar verwachting wel af. Een opvallende bevinding van het onderzoek is dat woningzoekenden tot 35 jaar de voorkeur geven aan een (betaalbare) grondgebonden koopwoning, maar in de praktijk vaker (dan gewenst) verhuizen naar een huurappartement. Dit zien we zowel in de sociale als in de vrije huursector. Voor stedelijke doelgroepen geldt dit tot en met de hoge inkomens, voor suburbane en landelijke doelgroepen primair voor de middeninkomens.

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

Specifieke doelgroepen

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

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

De vraag van kennismigranten (expats) maakt onderdeel uit van de totale woningvraag in het SGE. Deze groep woningzoekenden richt zich met name op de gemeente Eindhoven. Volgens onderzoek van het PON zijn in het Stedelijk Gebied Eindhoven daarnaast bijna 20.500 arbeidsmigranten werkzaam, die veelal productiewerk verrichten.

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

Doorwerking plangebied

Er kan worden geconcludeerd worden dat met de toevoeging van 11 appartementen in bestaand stedelijk gebied wordt ingespeeld op een duidelijke woningbehoefte. De appartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen (starters, expats en eensgezinshoudens).

3.4.2 WOONVISIE 2015

Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad van Eindhoven de Woonvisie 2015 vastgesteld. De woonvisie geeft inzicht in de gemeentelijke ambities op het gebied van bouwen en wonen en steunt op drie pijlers: Eindhoven als ambitieuze stad, als solidaire stad en als innovatieve stad.

Ambitieuze stad

Eindhoven groeit en wil verder verstedelijken, in het bijzonder in het gebied binnen de Rondweg (Ring). Tot 2030 wil de gemeente minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen dit gebied realiseren. Hierbij wordt



gestreekt naar een gemengde en gevarieerde woonomgeving waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. En die tegelijkertijd ook groen en gemeedelijk blijft.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer : 1598092

Zaaknummer: V21/45372

d.d. 27 september 2022

Solidaire stad

De gemeente wil dat Eindhoven een inclusieve en solidaire samenleving is. De meeste inwoners kunnen hierin zelf hun plek vinden. Minder zelfredzame inwoners worden hierbij ondersteund. Door de vergrijzing en de decentralisatie van de langdurige zorg, neemt de vraag naar passende huisvesting voor ouderen en bijzondere doelgroepen toe. Het is belangrijk dat er voor al deze mensen een plek blijft op de woningmarkt. Concentratie van bijzondere doelgroepen in bepaalde wijken is ongewenst.

Innovatieve stad

De gemeente Eindhoven daagt ontwikkelaars van nieuwe woningen uit om klantgeoriënteerd, sneller, goedkoper en duurzamer te produceren. Ook in de aanpak van de bestaande woningvoorraad en in de transformatie van kantoren en zorgvastgoed is er een grote behoefte aan vernieuwing en aan creatieve, betaalbare oplossingen. Voor inwoners die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte, die snel beschikbaar en financieel bereikbaar is, worden in Eindhoven flexwoningen ontwikkeld. Dit biedt tevens kansen voor transformatie van leegstaand vastgoed. Verder wil de gemeente Eindhoven dat inwoners zoveel mogelijk invloed hebben op hun eigen woning en woonomgeving, bijvoorbeeld door (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast wil de gemeente dat zelf bouwen niet alleen bereikbaar is voor huishoudens met een hoger inkomen.

Doorwerking plangebied

Er kan worden geconcludeerd worden dat met de toevoeging van 11 appartementen in bestaand stedelijk gebied wordt ingespeeld op een duidelijke woningbehoefte. De appartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen (starters, expats en eensgezinshouders). Het plan is in lijn met de woonvisie.

3.4.3 WOONPROGRAMMA EINDHOVEN 2021-2025

Vanwege de hoge dynamiek op de woningmarkt heeft de gemeenteraad op 15 december 2020 het Woonprogramma 2021-2025 vastgesteld. Het Woonprogramma sluit aan bij eerder vastgesteld beleid voor wonen en de fysieke leefomgeving. De ambities uit de Woonvisie 2015 blijven cruciaal voor de ontwikkeling van de stad, maar komen door de snelle prijsstijgingen in de afgelopen jaren in een ander daglicht te staan. Met het oog daarop kiest de gemeente voor een accentverschuiving richting de volgende ambities:

1. forse groei van de woningvoorraad (binnen én buiten de ring) om de grote groei van woningen te kunnen opvangen;
2. een evenwichtig woningaanbod, zodat alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden;
3. voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners.

Eindhoven streeft ernaar om jaarlijks minimaal 3.000 extra woningen aan de voorraad toe te voegen. Voor de stad als geheel is voor de periode 2020-2022 de onderstaande differentiatie leidend:

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

Deze percentages hoeven niet bij elk woningbouwproject gerealiseerd te worden. De exacte invulling op project-niveau is onder meer afhankelijk van het (beoogde) woonmilieu en de bestaande woningvoorraad in het



betreffende gebied. Het streefpercentage van 20% sociale huur is opgenomen in het Collegeprogramma 2018-2022. Voor de periode daarna voorzien we een noodzakelijke groei naar 30%.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer : 1598092

Zaaknummer: V21/45372

d.d. 27 september 2022

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden 11 woningen in Eindhoven toegevoegd in de middenhuur. De appartementen zijn bedoeld voor expats, doorstromers uit sociale huur, eensgezins huishoudens en starters. Het plan is in lijn met het woonprogramma.

3.4.4 WELSTAND

In de Welstandsnota zijn Gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen voor het Vondelkwartier. Gebiedsgerichte welstandscriteria komen voort uit de gebiedseigen architectonische en stedenbouwkundige karakteristiek en vormen een onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. In de ontwerpfase en voorbereiding van dit planvoornemen is rekening gehouden met de welstandscriteria die voor het Vondelkwartier gelden. Het ontwerp is daar aan getoetst en akkoord bevonden. Het plan is in lijn met de Welstandsnota.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 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 doorvertaald 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 zal na inwerkingtreding van de Omgevingswet overgaan in het omgevingsplan.

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 (te verwachten) waarden in de ondergrond en daarbij uit te gaan van de gemeentelijke Archeologische Waardenkaart. In 2022 is de gemeentelijke Archeologische Waardenkaart uit 2008 geactualiseerd in de vorm van een archeologische verwachtingen- en waardenkaart (zie onder: 'Aandachtspunt').

Conclusie

Op de vastgestelde Archeologische Waardenkaart van de gemeente Eindhoven is het plangebied niet aangeduid als een archeologisch waardevol of verwachtingsgebied of als een gebied dat op de landelijke Archeologische Monumentenkaart voorkomt (zie bijlage 2). Het gebied is ook niet aangeduid als archeologisch onderzocht gebied. Dat betekent dat het gebied volgens de genoemde kaart te typeren is als een gebied van categorie V met een lage archeologische verwachting. Hieruit volgt dat in het geldende bestemmingsplan geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie met bijbehorende regels is opgenomen.



Kortom, het laten uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek is niet verplicht, tenzij het gaat om een MER-plichtig project gaat of om een project dat onder de Tracéwet valt. Van een dergelijk project moet geen gesprake.

Meldingsplicht toevalsvondsten

Dat het plangebied volgens de Archeologische Waardenkaart geen archeologische waarde of verwachting heeft, betekent niet dat er geen archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Er geldt ten aanzien van archeologie een wettelijke meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten. Mochten tijdens eventuele grondwerkzaamheden archeologische resten (vondsten, grondsporen *et cetera*) worden aangetroffen, dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht ingevolge art. 5.10 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.

Aandachtspunt

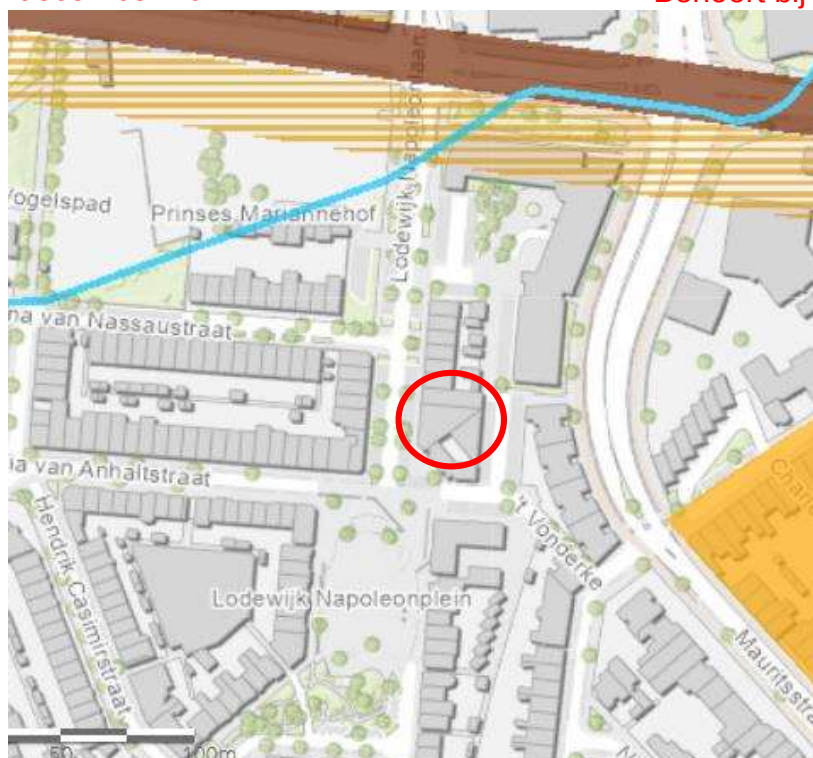
Op de Archeologische Waardenkaart van Eindhoven van 2008 is geen sprake van archeologische waarden of verwachtingen in het plangebied. Uitgaande van die kaart hoeft vooraf geen rekening te worden gehouden met archeologisch onderzoek. Echter, in 2022 is de gemeentelijke Archeologische Waardenkaart uit 2008 geactualiseerd in de vorm van een archeologische verwachtingen- en waardenkaart. De kaart uit 2022 betreft een bureau-onderzoek op gemeentelijk schaalniveau. Hierbij zijn de archeologische waarden en verwachtingen omgezet in beleidscategorieën en zijn deze gecombineerd met verstoringsinformatie en de resultaten van eerdere onderzoeken binnen de gemeente. Op de verwachtingen- en waardenkaart ligt het voorliggende plangebied deels binnen een zone van categorie 5: gebied met een hoge archeologische verwachting en deels binnen een zone van categorie 8: geen verwachting. Bij een gebied met een categorie 5, wordt geadviseerd een nader (voor)onderzoek in te stellen bij initiatieven met een bodemverstoring over een oppervlak groter dan 250 m² én dieper dan 30 cm beneden maaiveld, dat is hier niet het geval. Voor een gebied met een categorie 8, wordt er geen onderzoek geadviseerd.

3.5.2 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, naast rijks- en gemeentelijke monumenten een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke- en groenstructuren, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen. Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

Doorwerking plangebied

Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart. Hierop is te zien dat er voor de projectlocatie geen specifieke cultuurhistorische waarden gelden. Ondanks dat het pand niet is vermeld op de cultuurhistorische waardenkaart en geen aanduiding in het bestemmingsplan heeft, is de bestaande bebouwing uit 1934 vanuit architectonisch / cultuurhistorisch oogpunt zeker het bewaren waard. Het draagt, vooral nu het opgeknapt wordt, bij aan het karakter van deze wijk. Hiermee blijft de historische karakteristiek behouden, wat bijdraagt aan een versterking van de cultuurhistorische waarden.



Figuur 3.5: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

3.5.3 GROEN

3.5.4 GROENBELEIDSPLAN

Begin 2017 is een actualisatie van Groenbeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit Groenbeleidsplan 2017 is gemaakt met de veranderende rol van de overheid in het achterhoofd. Het voorziet in vier sporen "het verhaal van de stad", wat de waarde van groen is (functies als uitgangspunt), welke ambitie de gemeente daarmee heeft en het daadwerkelijke groenbeleid. Het groenbeleidsplan heeft als doel het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met daarin passende functies. Hiermee levert de toepassing van het groenbeleid een wezenlijke bijdrage aan een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving als karakteristieke kwaliteit van Eindhoven. Een omgeving die leefbaar en klimaatadaptief is en een volwaardig vestigingsklimaat biedt voor Brainport.

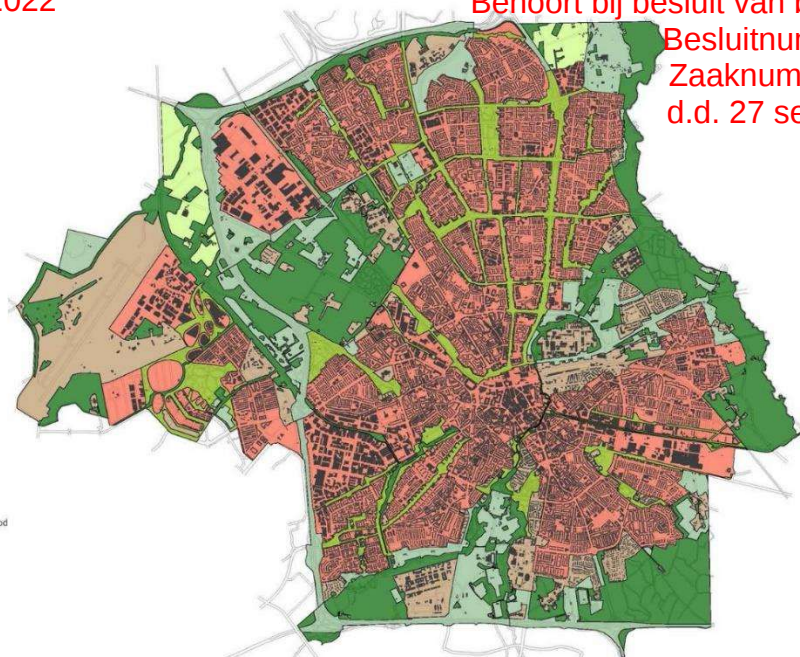
Het groenbeleid sluit aan op de geomorfologische structuur van de stad: de structuur van dekzandruggen en beken (Dommel en Gender) die Eindhoven hebben gevormd. Op basis van de tuinstad gedachte is bij de verdere ontwikkeling van Eindhoven sterk ingezet op het behoud van de groene ruimten tussen de voormalige dorpen. Gennep Parken (tussen Stratum en Gestel), Brainport Park (tussen Strijp en Woensel) en De Karpen (tussen Woensel en Tongelre) vormen nog altijd imposante, groene wiggen, die tot diep in de stad reiken. Het behoud van de robuuste groenstructuur, die vanuit het buitengebied, via de wiggen tot aan de bomen bij de voordeur reikt, is een belangrijk uitgangspunt van het groenbeleidsplan.

Het Groenbeleidsplan 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.



LEGENDA

- Stad, rood beeldbepalend
- Stad, groen beeldbepalend
- Integrale ontwikkeling groen/rood
- Multifunctioneel groen
- Structureel stadsgroen
- Natuur en landschap



Figuur 3.6: Ruimtelijke Strategieënkaart

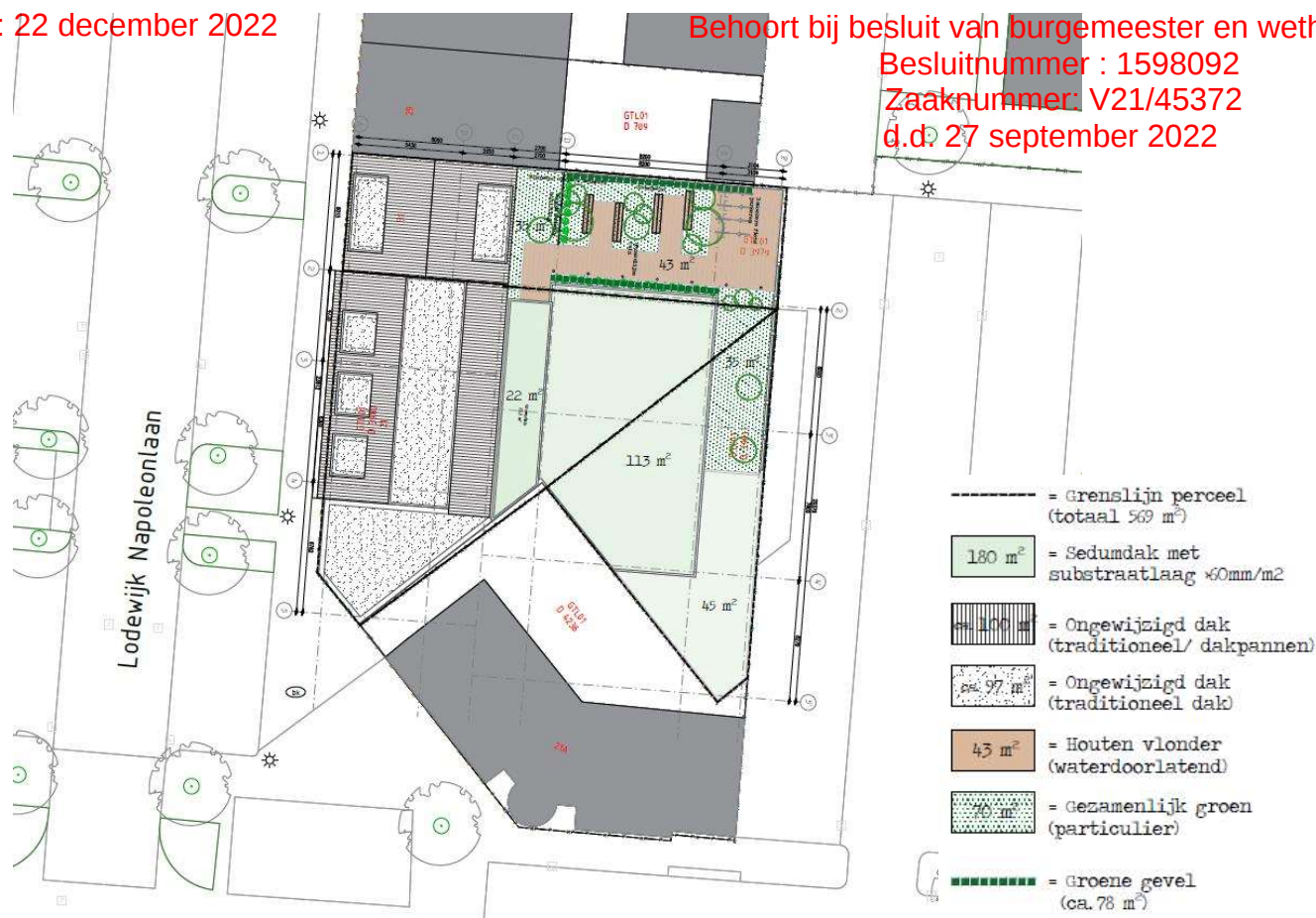
Onderhavig plangebied is in het Groenbeleidsplan 2017 aangeduid als 'Stad, rood beeldbepalend'. In dit gebied wordt als orderingsprincipe de volgende strategie(en) aangehouden:

Strategie: Stad, rood beeldbepalend. In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud van de bestaande structuur, kwaliteit, identiteit en functionaliteit. Uiteindelijk moet het groen in deze meer stenige gebieden ontspoeld zijn door grotere groenstructuren die deel uitmaken van de groene dooradering die op de groene wiggen aansluit. Binnen de aangeduide groenarme buurten wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal. Dit plangebied is aangeduid als groenarme buurt.

Voor onderhavig initiatief is een groenplan opgesteld. Dit groenplan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het plan voorziet in de volgende groenmaatregelen:

- 70 m² tuin;
- 197 m² traditioneel dak;
- 180 m² groen dak;
- 43 m² halfverharding;
- 78 m² groene gevel.

In onderstaande figuur zijn de maatregelen gevisualiseerd. Aanvullend hierop worden nestkasten voor de huismus ingemetseld en nestpannen voor de zwaluw geplaatst. Met de hierboven genoemde maatregelen is plan is in lijn met het Groenbeleidsplan.



Figuur 3.7: Uitsnede groenplan

Beleidsregel groencompensatie

Op 13 maart 2018 is de 'Regeling Groencompensatiefonds' vastgesteld. Bij deze regeling hoort de 'Beleidsregel Groencompensatie'. Deze beleidsregel is bedoeld als afwegingskader bij aanvragen voor (ruimtelijke) ontwikkelingen die kunnen leiden tot aantasting van groen. Bij aantasting en verlies van groen is compensatie vereist, de Beleidsregel geeft hiervoor de richtlijnen.

De Beleidsregel geldt niet voor bomen, want voor bomen is de Bomenverordening bedoeld. Tevens is de beleidsregel niet van toepassing op locaties buiten bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven op de plankaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor onderhavig plan is geen compensatie benodigd.

3.5.5 BELEID BOMEN

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen is vastgelegd in de Verordening Bomen 2015. Deze is op 7 april 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en op 24 augustus 2016 in werking getreden. De Verordening en (uitwerking daarvan in) nadere regels Bomen is van toepassing op bomen die niet vallen onder de regelgeving van de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is van toepassing op de volgende houtopstanden, voor zover deze buiten de 'bebouwde kom Boswet' vallen:

- houtopstanden die groter zijn dan 10 are;
- bomen in een rijbeplanting, als de rij of rijen uit meer dan 20 bomen bestaat.

Voor het vellen van bomen dient, behoudens een aantal vrijstellingen, een melding te worden gedaan bij de Provincie Noord-Brabant. Er is een herplantplicht van toepassing. Bomen die niet vallen onder de regelgeving van de Boswet, vallen onder de Verordening Bomen / Nadere Regels Bomen zoals opgesteld door de gemeente Eindhoven.

Verordening Bomen

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 de ambities 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 het vellen van een houtopstand die deel uit maakt van tenminste één van de categorieën is, behoudens een aantal vrijstellingen, een omgevingsvergunning verplicht.

Nadere regels Bomen

De Verordening is uitgewerkt in nadere regels Bomen. Deze zijn op 19 juli 2016 vastgesteld door het college en op 4 augustus 2016 in werking getreden. 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 een kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting bij houtopstanden.

Doorwerking plangebied

Op en in de directe omgeving van de onderhavige projectlocatie zijn geen bomen aanwezig. De werkzaamheden hebben geen (negatieve) invloed op houtopstanden.

3.6 Verkeer en parkeren

De mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg' is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het verkeersbeleid voor de komende decennia (planhorizon 2040) vastgelegd. Deze visie vormt het bestuurlijke beleidskader voor alle verkeers- en mobiliteitsopgaven.

3.6.1 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. Uitgangspunt daarbij is dat deze op eigen terrein worden gerealiseerd. De gemeente heeft de Nota Parkeernormen 2019 vastgesteld.

De gemeente Eindhoven heeft de parkeernormen flexibeler gemaakt ten opzichte van de parkeernormen uit 2012, maar wel met de voorwaarde om parkeeroverlast in woonwijken te voorkomen. Flexibele parkeernormen maken ontwikkelingen mogelijk die goed zijn voor de stad. Ook is het wenselijk dat er niet meer parkeerplekken worden gerealiseerd in de stad dan nodig. Dan blijft er meer ruimte over voor bijvoorbeeld groen of recreatie. Tot slot wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd, dus meer lopen, fietsen en openbaar vervoer-gebruik. Ontwikkelingen op locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, die goede voorzieningen hebben voor fietsers en bijvoorbeeld deelauto's aanbieden, hebben minder ruimte nodig voor parkeren. Dat betekent ook dat bewoners op zo'n nieuwe locatie niet altijd recht hebben op een gemeentelijke parkeervergunning. Zo wordt meer mogelijk gemaakt en wordt gezorgd voor een goede leefbaarheid in wijken en buurten.

Doorwerking plangebied

Door Michiel van Rooij Verkeersadvies is onderzoek uitgevoerd naar de parkeersituatie van de voorgenomen ontwikkeling. Dit onderzoek is in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Navolgend zijn de belangrijkste resultaten van het onderzoek beschreven.

Uit de online Rekentool Parkeerbehoefte Auto van de gemeente Eindhoven komt een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen en 25 fietsenstallingen. In het project is ook 1 deelauto opgenomen waardoor een parkeervraag van 2 parkeerplaatsen resteert. Op eigen terrein zijn geen mogelijkheden om parkeren op te lossen. Door middel van een parkeeronderzoek is in mei 2020 onderzocht of de resterende behoefte van 2 parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de openbare ruimte rondom de projectlocatie. Uit dit parkeeronderzoek blijkt dat er op alle



momenten nog 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 42 parkeerplaatsen. Voorwaarde is wel dat dan een storting van €1.000,- per parkeerplaats in het mobiliteitsfonds van de gemeente Eindhoven wordt gedaan en toekomstige bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning in openbaar gebied.

Ten aanzien van fietsparkeerplaatsen worden op eigen terrein worden 11 bergingen en 3 algemeen toegankelijke fietsparkeerplaatsen (bezoekers) gerealiseerd.

3.6.2 VERKEER

De projectlocatie is goed bereikbaar. Volgens de nota 'Eindhoven op Weg' (2013) zijn de Vonderweg en Willemstraat belangrijke ontsluitingswegen voor de omgeving. De projectlocatie sluit via de Lodewijk Napoleonlaan daar goed op aan. De verkeersbewegingen van het planvoornemen leiden niet tot problemen op de omliggende wegen, omdat deze wegen voldoende capaciteit hebben.

3.7 Kabels, leidingen en straalpaden

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere risicovolle stoffen dan aardgas en aardolieproducten.

Op de projectlocatie en in de directe omgeving ervan zijn de bovengenoemde kabels en leidingen niet aanwezig. Het voornemen is aanvaardbaar vanuit het aspect kabels en leidingen.



4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de aanvraag van de onderhavige vergunning zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Doorwerking plangebied

Met dit plan wordt de ontwikkeling van 11 woningen ter plaatse van een bestaand horeca- en woongebouw in Eindhoven mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De ontwikkeling van 11 woningen deels in een bestaand gebouw is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Daarnaast is, gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor de ontwikkeling is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.



Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in 11 wooneenheden met bijbehorende voorzieningen in de directe omgeving van enkele bedrijven aan Willemstraat, Vonderweg en St. Antoniusstraat. Dit betreft kantoren en detailhandelzaken. Tevens is er een benzinestation (zonder LPG) en een autobedrijf gelegen aan de Gagelstraat/Langdonkenstraat, echter zullen deze op korte termijn worden gesloopt. Deze sloop zal plaatsvinden in het kader van een andere woningbouwontwikkeling. Aangezien de omgeving bestaat uit verschillende functies is het gebied te typeren als 'gemengd gebied'. De richtafstand wordt derhalve met één stap te verlaagd.

De voornoemde bedrijven rondom de projectlocatie aan de Willemstraat, St. Antoniusstraat en Vonderweg zijn gelegen binnen de geldende bestemming 'Kantoren', 'Horecadoeleinden' en 'Detailhandel'. Hierbinnen zijn de volgende niet-woonfuncties mogelijk: detailhandel, horecabedrijven (categorie 1 of hoger), dienstverlenende bedrijven/instellingen en bedrijven in de categorie 1 en 2 zoals genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten in het geldende bestemmingsplan.

Voor dit type bedrijven (tot categorie 2) geldt volgens de VNG-brochure een maximale richtafstand van 30 meter. Door de toedeling van dit gebied als 'gemengd gebied' wordt de richtafstand met één stap verlaagd, waardoor er een maximale richtafstand geldt van 10 meter. Geen van de bovengenoemde bestemmingen zijn gelegen binnen 10 meter van de projectlocatie.

Gelet op het voorgaande zal het plan niet zorgen voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat binnen en in de omgeving van de projectlocatie. Anderzijds brengt het planvoornemen geen verslechtering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat in de huidige situatie de projectlocatie reeds (deels) is bestemd voor wonen. Het brengt bovendien een verbetering teweeg nu de projectlocatie een bedrijfsfunctie wordt verwijderd.

4.3 Geluid

4.3.1 WEGVERKEERSLAWAAI

Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, binnen de zones rondom wegen en indien de vergunning mogelijkheden biedt voor:

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of reconstructie van een bestaande weg;
- Functiewijziging van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen worden er in het kader van de Wet geluidhinder nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt. Derhalve is door Tritium een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en akoestisch onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, in deze paragraaf volgen de resultaten van de onderzoeken. De projectlocatie ligt binnen de geluidzone van de Vonderweg en de Mauritsstraat. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Amalia van Anhaltstraat en Lodewijk Napoleonlaan.

Voor de gezoneerde wegen Vonderweg en Mauritsstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Voor de 30 km/uur weg Amalia van Anhaltstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Voor de 30 km/uur weg Lodewijk Napoleonlaan geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de appartementen gelegen aan de westgevel de richtwaarde met maximaal 6 dB overschrijdt. Echter, voor 30 km/uur wegen kan geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet gezoneerd zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

De geluidbelasting ten gevolge van de Lodewijk Napoleonlaan overschrijdt ter plaatse van de westgevel de in het gemeentelijke geluidbeleid genoemde geluidbelasting van 53 dB (incl. aftrek conform art. 110g Wgh). Derhalve dienen de appartementen die aan deze gevel liggen te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel, waaraan een verblijfsruimte is gesitueerd. Dit zijn 8 appartementen, waarvan er 2 beschikken over een geluidluwe gevel en 4 appartementen zijn voorzien van een inpandige loggia.



Voor de appartementen overige 2 appartementen geldt dat deze niet zondermeer geschikt zijn voor een geluidluwe gevel. In dit geval is het niet mogelijk om hier inpandige loggia's te realiseren, aangezien deze appartementen op de begane grond liggen. De mogelijkheden tot het creëren van een geluidluwe gevel zijn in dit geval beperkt en ontmoeten stedenbouwkundige bezwaren. Derhalve wordt onderbouwd verzocht geen aanvullende eisen te stellen met betrekking tot het creëren van een geluidluwe gevel voor deze 2 appartementen. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 55 dB en overschrijdt de cumulatieve geluidbelasting de maximale ontheffingswaarden van 63 dB niet. Wanneer geen aanvullende voorwaarden worden gesteld aan de aanwezigheid van een geluidluwe gevel wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Ondanks dat er in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de appartementen gelegen aan de westgevel een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels uitgevoerd. In dit onderzoek is aangegeven dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting en 33 dB. Daarnaast zijn de benodigde voorzieningen en de minimale geluidisolatie weergegeven. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in dit rapport vermelde waarden. In de bouwplannen is hier rekening mee gehouden. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.3.2 BOUWBESLUIT

Met de transformatie van een gebouw en plaatsing van installaties zijn de voorschriften met betrekking tot de bescherming tegen geluid van buiten opgestelde installaties uit Bouwbesluit 2012 van toepassing.

Doorwerking plangebied

Op het dak van het gebouw worden in totaal 11 warmtepompen geplaatst. Aan deze warmtepompen worden eisen gesteld aan de maximale geluidvermogensniveaus (zoals omschreven in het onderzoek). Indien deze maximale geluidvermogensniveaus worden aangehouden, zal worden voldaan aan de betreffende eisen van afdeling 3.2 van het Bouwbesluit 2012.

Naast het bouwbesluit (beoordeling per unit) dient ook het totaalniveau te worden bepaald in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor dient uitgegaan te worden van een maximale etmaalwaarde (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) ter plaatse van de ramen van woningen van derden en de te realiseren appartementen van 50 dB(A). Uit het onderzoek blijkt dat wanneer de warmtepompen het maximale geluidvermogensniveau aanhouden ook wordt voldaan aan de maximale etmaalwaarde (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) ter plaatse van de ramen van woningen van derden en de eigen appartementen van 50 dB(A).

Er worden dan ook geen nadere eisen gesteld vanuit het Bouwbesluit en vanuit het principe van een goed woon- en leefklimaat (langtijd beoordelingsniveau) aan de buiten opgestelde installaties.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid brengt de risico's in kaart die ontstaan door risicobronnen in de omgeving. Om de externe veiligheid te waarborgen zijn in verschillende wetten en regelingen normen en richtlijnen opgenomen. Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)



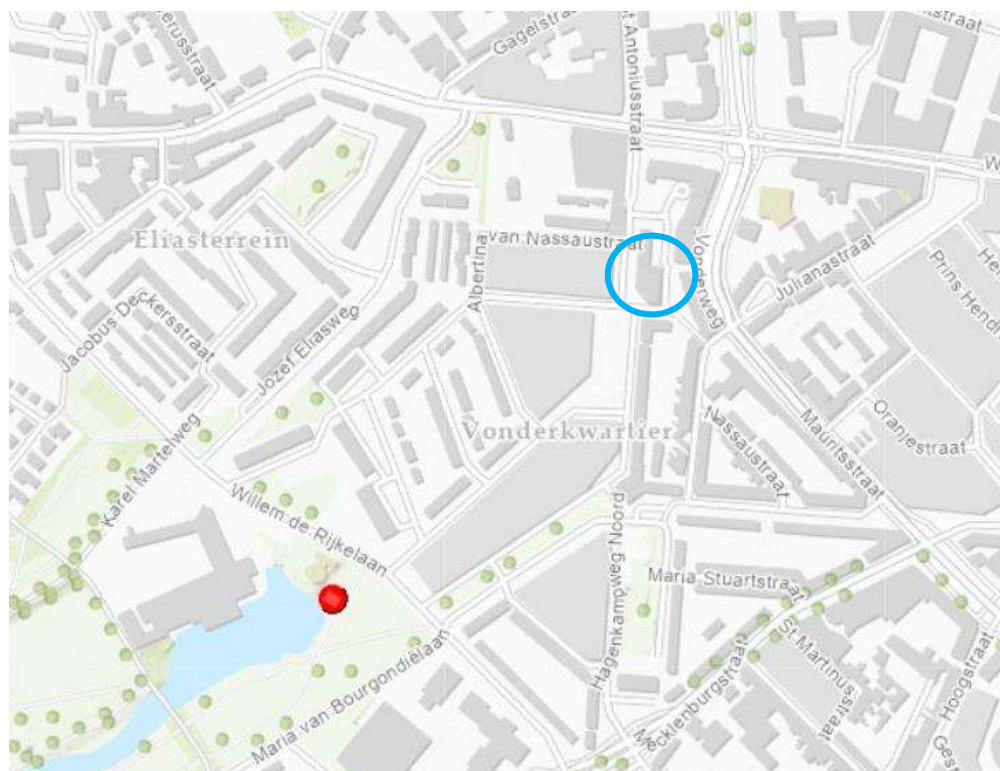
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven door middel van risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Doorwerking plangebied

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven, buisleidingen of transportleidingen zijn gelegen waarop het Bevi, Bevb of het Bevt van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. In de volgende figuur wordt een uitsnede van de risicokaart weergegeven ter plaatse van de omgeving van de projectlocatie.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart, planlocatie blauw omcirkeld

De projectlocatie ligt tussen de 200 meter en 1 km van de spoorlijn Bostel-Eindhoven. De projectlocatie ligt op circa 500 meter van de spoorlijn en daarmee buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Voor het overige zijn er geen risicobronnen in de nabijheid van de projectlocatie die een eventueel negatieve invloed op het planvoornemen hebben.

Gemeentelijk beleid

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 Brainportontwikkelingsprogramma. Besluit veiliger. In de visie wordt aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle activiteiten en de bestaande veiligheid verhogende 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.

Ook is vastgelegd hoe in de stad nabij risicobronnen wordt omgegaan met het veilig stellen van een acceptabel niveau voor risico's in het kader van externe veiligheid en de beheersbaarheid ervan. In de visie is voor de gebieden buiten invloedsgebieden van risicobronnen (o.m. het gebied > 200m van het spoor) een verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt. De Veiligheidsregio is betrokken geweest bij het opstellen van de visie externe veiligheid en heeft hierin ook een adviesrol gehad. Er hoeft dus voor dit onderdeel niet opnieuw advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio. In de Visie Externe Veiligheid is Vonderkwartier aangewezen als woonwijk waar geen risicovolle activiteiten plaatsvinden.

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat externe veiligheidsaspecten geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden getoetst op plaatsen waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt. Met betrekking tot ruimtelijke plannen dient er voor twee situaties getoetst te worden:

- Toetsing van het effect op de luchtkwaliteit langs de wegen in de omgeving, waar de invloed van de ontwikkeling op de verkeersintensiteit nog merkbaar zal zijn;
- Toetsing van de te verwachten luchtkwaliteit ter plaatse van het plan.

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen ziet op de realisatie van maximaal 11 wooneenheden. Op basis daarvan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien woningen in de zin het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming worden gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie 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 zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ 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_{2,5} wordt eveneens niet overschreden. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



4.6 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Indien aanwezige bodemkwaliteit niet past bij de beoogde functie dient de bodem eerst gesaneerd te worden voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Voor gronden die in aanmerking komen voor woningbouw gelden strengere eisen dan voor gronden die worden gebruikt voor wegen of de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige voornemen betreft een gebruikswijziging van de functie horeca naar de functie wonen. Dit betekent dat het gebruik gevoeliger wordt en dat de aanwezige bodemkwaliteit moet worden onderzocht. Vanwege de aanwezige bebouwing met betonvloer is het op het moment van schrijven van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing niet mogelijk om metingen te verrichten naar de aanwezige bodemkwaliteit. Metingen kunnen pas worden uitgevoerd na de sloop van de aanwezige betonvloer. Na de sloop zullen metingen worden uitgevoerd en de rapportage van dit verkennend bodemonderzoek zal na afronding aan het bevoegd gezag worden voorgelegd.

Om uitspraken te kunnen doen over de te verwachten bodemkwaliteit, heeft een milieuhygiënisch vooronderzoek naar de bodemkwaliteit plaatsgevonden. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. In het kader van de beoogde woningen wordt verwacht dat met betrekking tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit zich geen belemmeringen voor zullen doen. Indien de aanwezige betonvloer wordt verwijderd wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek volgens de strategie voor een 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig' (VED-HE-NL) uit te voeren. De rapportage behorend bij het milieuhygiënisch vooronderzoek is in de bijlage van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De conclusie die voortkomt uit het milieuhygiënisch vooronderzoek betreft een verwachting die is gebaseerd op *expert judgement*. Om de daadwerkelijke bodemkwaliteit te kunnen bepalen kunnen en zullen, zoals reeds beschreven, de metingen pas in een latere fase worden uitgevoerd. Het uitvoeren en goedkeuren van het verkennend bodemonderzoek kan als voorwaardelijke verplichting van de omgevingsvergunning 'bouwen' worden gekoppeld. Het aspect bodem vormt op deze manier geen belemmering voor de onderhavige vergunningsprocedure.

Indien er grond moet worden afgevoerd van de locatie dan zal de grond ook onderzocht moeten worden op PFAS. Het plangebied ligt in een gebied dat verdacht is voor niet gesprongen explosieven of ontplofbare oorlogsresten. Men moet rekening houden met mogelijke extra maatregelen vanwege ontplofbare oorlogsresten.

4.7 Ecologie

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden regelt. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt het mogelijk nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op de projectlocatie te vergunnen.

Doorwerking plangebied

Om te beoordelen deze ruimtelijke ontwikkelingen in lijn zijn met de Wet natuurbescherming is door NatuurInclusief een natuurtoets uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In deze paragraaf volgen de conclusies van het onderzoek.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt op ca. 4 kilometer van een deel van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux, en is een relatief groot gebied van 4300 hectaren. De werkzaamheden bestaan uit de transformatie van de voorzijde van het pand en de sloop van de achterzijde en deze te vervangen door nieuwe aanbouw. Gezien de afstand van de projectlocatie tot het natuurgebied en de geplande werkzaamheden worden er geen directe effecten op het gebied verwacht.



Op 1 juni 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet stelt een maximum aan de stikstofemissie op van in regelgeving vastgestelde omgevingswaarden en een programma met maatregelen die gebieden wordt verbeterd. Hierdoor is het mogelijk om de tijdelijke stikstofemissies door activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing te kunnen laten bij de Natura 2000-vergunning en om voorheen vergunningsvrije projecten met een geringe depositie te legaliseren. In onderhavig wordt een bestaand gebouw aangepast, hierdoor is sprake van een tijdelijke en beperkte stikstofemissie. Er is wel een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, deze is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hieruit volgt een depositie van 0,00 mol/ha/jaar. Er is derhalve geen sprake van negatieve effecten vanwege stikstofuitstoot op Natura 2000gebieden.

De projectlocatie ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een plan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is de projectlocatie op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (sloop van gebouwen en realisatie van een nieuw logistiek gebouw).

Soortenbescherming

Beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, vissen en andere ongewervelden worden niet verwacht op de projectlocatie. Door de aanwezigheid van een toegankelijke spouwmuur in het pand zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet uit te sluiten. Door ruimte onder de dakpannen en door een opening in de goot kunnen verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw niet uitgesloten worden. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, huismus en gierzwaluw is uitgevoerd.

Gedurende het aanvullende onderzoek is in het plangebied één zomerverblijfplaats en twee paarverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Essentiële vliegroutes of foerageergebied zijn niet aangetroffen. Andere beschermde natuurwaarden, zoals onder andere huismus en gierzwaluw verblijfplaatsen, zijn gedurende het onderzoek niet aangetroffen. Buiten het plangebied is één zomerverblijfplaats aangetroffen. De werkzaamheden hebben geen effect op de verblijfplaats, wel zal rekening gehouden moeten worden met verstoring in de vorm van verlichting. De geplande werkzaamheden resulteren in het vernietigen van één zomerverblijfplaats en twee paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis wat een overtreding is van de Wet natuurbescherming. Daarom is een ontheffing aangevraagd bij de Provincie Noord-Brabant. De afweging over de ontheffing, werkzaamheden en mitigerende maatregelen vindt bij de provincie plaats. De benodigde ontheffing vormt dat geen belemmering voor de procedure.

Daarnaast worden er met dit planvoornemen worden natuur inclusieve maatregelen genomen, zo worden nestkasten voor de huismus ingemetseld en nestpannen voor de zwaluw geplaatst. Dit is uitgewerkt in het groenplan wat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

4.8 Duurzaamheid

De ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het raadsprogramma Duurzaamheid. Een duurzame stad is een stad die rekening houdt met de behoeften van de huidige generatie zonder die van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Onderstaande tekst legt concreet uit wat we als stad willen en waar dat op gebaseerd is.

1. CO2 reductie

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



1A) Aardgasloze verwarming

Om de vereiste 95% reductie in CO₂ uitstoot te realiseren is op termijn een volledig aardgasloze verwarming van de gebouwde omgeving noodzakelijk. We zetten daar als gemeente op in en dit is nadrukkelijk ook in Rijksoverheid. 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 ieder geval zodanig dat een alternatieve warmtevoorziening in de toekomst zonder grote ingrepen mogelijk is.

1B) Duurzame mobiliteit

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

1C) warmte- en energiebesparing

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

1D) duurzame energie opwekking

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

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

4B) gezonde verstedelijking

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

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

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

Specifiek Eindhovenens

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 het algemeen.

Doorwerking plangebied

In onderhavig plan wordt op verschillende manieren een bijdrage geleverd aan duurzaamheid. Daarbij wordt vooral aandacht besteed aan zongericht bouwen en de EPC-eis uit het Bouwbesluit. Er worden PV-panelen geplaatst. Gezien de schaal van het planvoornemen wordt de realisatie van windturbines en/of warmte-koudeopslag niet realistisch geacht. Het Bouwbesluit kent sinds 2015 een minimale EPC-eis van 0,4. Deze zal de komende jaren worden verscherpt naar 0,0 in 2020, hetgeen past in de ambitie van gemeente om een energieneutrale stad te worden. De gemeente spant zich, binnen haar mogelijkheden, in om bouwers en ontwikkelaars vooruit te laten denken en woningen te bouwen die nu reeds aan de toekomstige eisen voldoen.



5 Water

5.1 Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding op de projectlocatie. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke waarden de ontwikkeling moeten voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Beleid

5.2.1 REGIONAAL WATER EN BODEM PROGRAMMA 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (hierna: RWP) is op 3 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

5.2.2 WATERBEHEERPROGRAMMA 2022-2027

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.



We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en ook gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

5.2.3 KEUR OPPERVLAKTEWATEREN

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 vergunningverlening.

5.2.4 HYDROLOGISCH NEUTRAAL BOUWEN

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

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

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

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

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

**5.2.5 GEMEENTELIJKE RIOLERINGSPLAN (2019-2022)**

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. In het GRP 2019 - 2022 wordt aangegeven op welke wijze er omgegaan wordt met de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater. Hiervoor zijn in het plan activiteiten opgenomen enerzijds gericht op het beheer en onderhoud en anderzijds op het verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel.

Speerpunt van het GRP is het inspelen op de klimaatverandering welke extreme regenbuien, langdurige droogteperiodes en hittestress met zich meebrengt. Hiervoor zijn uitgangspunten, richtlijnen en ontwerpnormen uit het Klimaatplan 2021-2025 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 tot maximaal 60 mm waterberging gerealiseerd dient te worden over het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied. Daarbij kan de waterbergingseis gereduceerd of verhoogd worden naargelang de hoeveelheid groen of grijs binnen datzelfde plangebied. Dit om overlast van hittestress, verdroging en biodiversiteit te beperken. Om initiatiefnemers te ondersteunen heeft de gemeente een website ontwikkeld waar de benodigde waterberging kan worden berekend en voorbeelden zijn beschreven om invulling te geven aan de opgave.

5.2.6 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.

5.3 Watersysteem plangebied**5.3.1 INLEIDING**

Door de klimaatverandering neemt de kans op overlast toe en de opnamecapaciteit van het riool is beperkt. Derhalve is het advies om binnen het plan goed te kijken naar mogelijkheden om water vast te houden in het gebied en de afvoer van hemelwater (naar de riolering) te beperken. Daarnaast het advies om in het toekomstige plan goed te kijken naar de bouwpeilen en het verloop van het maaiveld, zodat bij extreme neerslag het water oppervlakkig van de bebouwing af richting de weg kan afstromen.

5.3.2 WATERCOMPENSATIE

In de huidige situatie is de projectlocatie volledig verhard en wordt al het hemelwater afgevoerd. Om het hemelwater voor de toekomstige situatie in beeld te brengen hanteert de gemeente Eindhoven een rekentool. Deze rekentool klimaatopgave, beschikbaar op rekentool.eindhovenduurzaam.nl, maakt het een ontwikkeling mogelijk interactief haar plangebied en de te nemen maatregelen te beschrijven en te controleren of aan de gemeentelijke eisen wat betreft waterberging en vergroening wordt voldaan. Voor dit project is de watertool ingevuld, deze is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit de rekentool blijkt het volgende. Op de projectlocatie worden de volgende maatregelen genomen:

- 70 m² tuin;
- 197 m² traditioneel dak;
- 180 m² groen dak;
- 43 m² halfverharding;
- 78 m² groene gevel.

Met deze maatregelen is de waterbergingsopgave tot -0,2 m³ teruggebracht. Daarmee wordt voldaan aan de wateropgave. Het toekomstige watersysteem is uitgewerkt in een detailtekening welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Vuil- en hemelwater riolering gescheiden aanleveren tot aan de erfgrans.

Indien het plan tussentijds wijzigt dient de rekentool opnieuw te worden doorlopen wat mogelijk voor een andere opgave (en invulling) kan zorgen. Het definitieve toetsmoment is bij het indienen van de omgevingsvergunning. Bij het indienen van de omgevingsvergunning dienen de gekozen voorzieningen volgens de door de in de rekentool bijlage benoemde details te zijn uitgewerkt.

VERGUNNING VERLEEND

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45372

Besluitnummer: EHV-DP2022-091755

Datum: 22 december 2022



Ontwerp-vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: L598092

Zaaknummer: V21/45372

d.d. 27 september 2022

Bij de aankleding van de buitenzijde van het/de pand(en) géén gebruik maken van buitende materialen zoals zink en lood. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen. Op termijn zal deze ontwikkeling afwaa- teren op de Dommel.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit ten behoeve van een ontwikkeling heeft de gemeente de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De kosten die de gemeente daarvoor moet maken worden verhaald op basis van de bepalingen in de legesverordening. Aan het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt daarmee voldaan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is volgens de procedure te raadplegen. In voorbereiding van deze procedure is wel aandacht besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan. Er is namelijk een omgevingsdialoog georganiseerd en het plan is naar de vooroverlegpartners van de gemeente gestuurd. Navolgend een korte samenvatting.

6.2.1 OMGEVINGSDIALOOG

Op 24 februari 2022 heeft voor de buurt een info/inspraakavond via Teams plaatsgevonden. In totaal waren een 11-tal belanghebbenden/buurtbewoners aanwezig. Het programma van deze avond was als volgt:

- De Teams meeting werd geopend door initiatiefnemer;
- Partijen en bewoners hebben zich voorgesteld;
- Het plan is op hoofdlijnen gepresenteerd;
- De doelgroep, status van het plan en verwachte planning is besproken;
- Het plan is in 3D getoond als een "walkthrough" zodat bewoners vanaf specifieke standpunten het plan konden bekijken;
- De meeting werd afgesloten na een vragen/brainstorm ronde met de bewoners waarvan hieronder de samenvatting.

De algehele feedback was erg positief. De gebalanceerde inpassing en omgang met bestaand (het te behouden deel) en nieuw (de nieuwe achterzijde) werd gewaardeerd. Wat extra is toegelicht en waar ook enkele vragen over zijn gesteld zijn de volgende zaken:

- Het oplossen van de parkeer opgave door middel van 1 deelauto. 1 bestaand (openbaar) parkeervak aan de Bernhardplaats zal worden omgezet in een gereserveerde vaste plaats voor deze auto. Dat werd begrepen. Beaamd werd dat de parkeer opgave aanzienlijk verbetert ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, maar de buurt geeft wel aan dat ondanks het door Magis uitgevoerde (sluitende) parkeerdrukonderzoek het over het algemeen als druk wordt ervaren in de straten.
- Het (concept) bouw inrichtingsplan is toegelicht. Hier is aanvullend nog een vraag om toelichting over gesteld. De te verwachten logistieke bewegingen zijn toegelicht en er is aangegeven dat bouwverkeer aan de zijde van de Bernhardplaats als een soort drive-in inrijdt om overlast zo veel mogelijk te voorkomen. Ook is toegelicht dat dit waarschijnlijk zal betekenen dat de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het plan tijdelijk buiten gebruik zullen zijn (omdat deze binnen de veiligheidszone vallen).
- Om aan de zijde van de Lodewijk Napoleonlaan de bestaande kozijnen te kunnen vervangen is toegelicht dat de stoep aan de voorzijde ten tijde van deze werkzaamheden tijdelijk afgesloten kan zijn.
- Er is op een vraag bevestigd dat de bouw geen effecten heeft op de reeds in de omgeving aanwezig zijnde bestaande bomen.
- Er is besproken dat er een (uitgebreid) vleermuis onderzoek loopt tot het einde van het jaar. De aanwezigheid van vleermuizen werd beaamd door de directe burens.
- Er wordt (vrij unaniem door de aanwezigen) veel geluidsoverlast ervaren van het studentencomplex aan het Lodewijk Napoleonplein 21A (met de binnentuin direct naast de blinde gevel van het plan aan de



zuidzijde) De vraag werd gesteld, en gelijk ook het advies gegeven door een omwonende om daar (voor zover mogelijk) rekening mee te houden. Er werd aangegeven dat onder andere klachten er zijn over verschillende instanties niet veel mee wordt gedaan. Er werd overigens wel aangegeven dat hier op het niveau is met de studentenvereniging zelf. Door Magis wordt overwogen om in de uitvoering van de blinde gevel hier rekening mee te houden (door middel van andere materiaaltoepassing of iets dergelijks). Dit zowel voor de toekomstige bewoners zelf als voor de buurt (poreuze gevelsteen = meer absorptie?)

- Er werd aangegeven dat er buitengewoon veel diefstallen van fietsen in de openbare ruimte voorkomen. Het plaatsen van de fietsen voor de nieuwe bewoners van het plan zelf in de interne bergingen werd daardoor als goede oplossing ervaren.
- Ook door het plaatsen van de containers in de interne bergingen verwacht men minder overlast.
- Geadviseerd werd in relatie met bovenstaande met betrekking tot de gevoelde overlast om de gezamenlijke tuin aan de achterzijde niet openbaar te maken. Het open karakter werd gewaardeerd, maar men is erg bang dat dit een hangplek wordt voor bijvoorbeeld stappende mensen die 's nachts blijven hangen. In samenspraak met de bewoners is voorgesteld om de halfhoge (1,5m) tuinwand met hek langs de parkeervakken door te trekken achter de bezoekers stalling van de fietsen, en daarmee de tuin af te sluiten. Deze zal dan worden voorzien van een poort die alleen door de bewoners zelf te openen is. Zo ontstaat wel een "open" tuin gevoel, maar is deze niet vrij in te lopen vanaf de straat.
- Tot slot werd er door een aanwezige met enige verwondering aangegeven dat het plan in het koopsegment moet worden ontwikkeld en niet als huur. Dit in tegenstelling tot ontwikkelingen van de afgelopen jaren in de buurt. Hij sprak daarmee zijn zorgen uit voor de bereikbaarheid en doorstroom naar ontwikkelingen zoals deze door de huidige bewoners van de buurt zelf (met, zo gaf hij aan een gemiddeld lager inkomen)

6.2.2 VOOROVERLEG

Bestuurlijk overleg

Provincie

De provincie Noord-Brabant heeft geen opmerkingen op dit plan en is akkoord.

Waterschap:

Het waterschap stemt in met de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de watertoetsprocedure. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid. De waterbergingsopgave is uitgewerkt en bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt er nog extra aandacht aan besteed. Water heeft een goede plaats gekregen in dit plan.

Informele overlegpartners

Trefpunt Groen Eindhoven (TGE):

Geen verdere aanvullingen op deze ontwikkeling. Er ligt een mooie gedegen groenopgave in nu nagenoeg versterkende omgeving en dat is alleen maar toe te juichen.

Henri van Abbestichting

Ze zijn akkoord met dit plan.

Stichting Bescherming Wederopbouwgoed Eindhoven

In het gebied waarin het plan is gelegen is er geen sprake van wederopbouw. Normaliter zou de Stichting geen zienswijze geven. In dit geval wil de Stichting een algemene indruk geven. Het plan heeft zoveel respect voor de originele uitstraling, zelfs voor de eengezinswoning-gevel. Onze Stichting heeft met de Henri van Abbestichting afgesproken om in gebieden waarin geen sprake is van wederopbouw de zienswijze van de Henri van Abbestichting te volgen.



7 Conclusie

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer : 1598092

Zaaknummer: V21/45372

d.d. 27 september 2022

Het onderhavige initiatief om de bestaande horeca- en woongebouwen te herontwikkelen tot 11 appartementen is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. Het onderhavige initiatief is getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en uit oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.

VERGUNNING VERLEEND

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45372

Besluitnummer: EHV-DP2022-091755

Datum: 22 december 2022

Bijlagen



Ontwerp-vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer : 1598092

Zaaknummer: V21/45372

d.d. 27 september 2022