

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

**Ruimtelijke onderbouwing,
Vitruviusweg 41 Eindhoven**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Het plangebied	4
1.3	Voorgaande plannen	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied	6
2.1	Historisch perspectief	6
2.2	Stedenbouwkundige structuur	6
2.3	De buurten	8
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie	12
3.1	De ontwikkeling	11
3.2	Groen en water	14
3.3	Verkeersstructuur	14
Hoofdstuk 4	Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader	12
4.1	Inleiding	17
4.2	Rijksbeleid	17
4.3	Provinciaal beleid	24
4.4	Gemeentelijk beleid	30
4.5	Volkshuisvesting	34
4.6	Archeologische en cultuurhistorische waarden	37
4.7	Verkeer en parkeren	41
4.8	Groen	47
4.9	Maatschappelijke voorzieningen	54
4.10	Kabels, leidingen en straalpaden	55
4.11	Windhinder, privaatrechtelijke belemmering en bezonning	55
Hoofdstuk 5	Milieuparagraaf	56
5.1	Milieueffectrapportage	56
5.2	Bedrijven en milieuzonering	57
5.3	Geluid	58
5.4	Luchtkwaliteit	59
5.5	Externe veiligheid	63
5.6	Duurzaamheid	64
5.7	Bodem	69
5.8	Natuur	71
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	77
6.1	Inleiding	77
6.2	Beleid	77
6.3	Eindhovense klimaattoets	80
6.4	Beschrijving watersysteem plangebied	82
6.5	Toekomstige situatie van het watersysteem	84
Hoofdstuk 7	Financiële aspecten	86

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Hoofdstuk 8 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

8.1 Procedure omgevingsvergunning uitgebreid

8.2 Vooroverleg

8.3 Samenspraak

8.4 Zienswijzen

8.5 Ambtshalve aanpassingen

87

87

87

88

88

Bijlagen bij de toelichting

90

Hoofdstuk 1 Inleiding

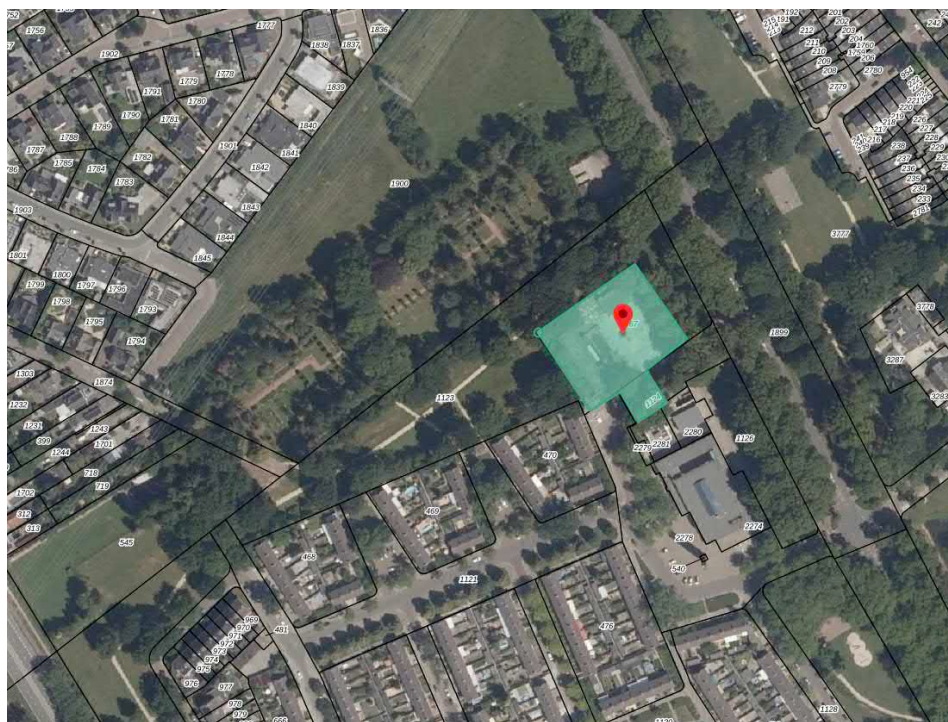
1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om gevolg te kunnen geven aan de herontwikkeling van voormalige basisschool 'De Korenaar' en het bijbehorende terrein aan Vitruviusweg 41 in Eindhoven. Het is de bedoeling de school te verbouwen tot appartementencomplex, twee appartementencomplexen bij te bouwen en een aangename buitenruimte te realiseren. De nieuwe woningen (51 stuks) zijn van het type middeldure (30 stuks) en dure koop (21 stuks). De buitenruimte wordt ingericht in lijn met de ideeën en principes van Frans Fontaine, voormalig hoofd van de afdeling Plantsoenen Gemeente Eindhoven, grondlegger van de opzet van de groene openbare ruimte van deze en andere Eindhovense wijken.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de argumentatie om een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met ruimtelijke ordening conform artikel 2.1, eerste lid, onder c met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo te verlenen. Met een dergelijke vergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het besluit wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Door het nemen van het besluit wijzigt het onderliggende bestemmingsplan niet, alleen hetgeen zoals gemotiveerd in onderhavige ruimtelijke onderbouwing kan bovenop het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in Woensel-Noord in de buurt Prinsejagt en grenst aan de buurt Driehoeksbos. Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de Oude Bossche Baan, de Vitruviusweg en het Albertipad en is kadastraal bekend gemeente Eindhoven sectie H nummer 467 en nummer 1124 gedeeltelijk. Op de afbeelding hieronder waarop de luchtfoto en kadastrale kaart zichtbaar zijn is het plangebied groen gearceerd weergegeven.



In het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Prinsjagt-Driehoeksbos 2019". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 19 mei 2020. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit is zichtbaar op de afbeelding hieronder, wat een uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl betreft ter hoogte van het plangebied (rode pijltje geeft de locatie aan).



De ontwikkeling betreft de functie 'Wonen', deze functie is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegelaten. Verder past de beoogde bebouwing niet binnen de bouw mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Dit betekent dat om de ontwikkeling mogelijk te maken het nodig is het bestemmingsplan te herzien of anders er gemotiveerd vanaf te wijken.

Deze ruimtelijke onderbouwing strekt tot het gemotiveerd afwijken van het bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 8 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 bevat de uitgangspunten bij de randvoorwaarden en de beleidskaders voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in en een verantwoording van alle relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. In deze paragraaf is beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding. De financiële uitvoerbaarheid is verantwoord in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure, inclusief een paragraaf over de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historisch perspectief

Op 1 januari 1920 annexeerde Eindhoven de omliggende gemeenten Gestel & Blaarthem, Stratum, Strijp, Tongelre en Woensel. Woensel wordt al in 1107 vermeld; de kerk werd toen bediend door het klooster van Sint-Truiden in België. Opgravingen van de stadsarcheoloog tonen aan, dat die kerk waarschijnlijk ongeveer op de plaats van de Oude Toren heeft gestaan en dat bij die kerk een woonkern lag. Aangenomen wordt dat het eerste deel van de naam Woensel is afgeleid van Wodan, een Germaans-Frankische afgod. Het tweede deel zou een verbastering zijn van sala (=huis) of loo (=bos). Er zijn meer oude namen in Woensel bewaard gebleven. De wijk Ontginning, die het gebied van Driehoeksbos en Prinsejagt tot Vlokhoven omvat herinnert aan de grote heidevlakte die hier lag en vanaf de 19e eeuw werd ontgonnen. Prinsejagt en Driehoeksbos werden begrensd door de Boschdijk en de oude weg naar het noorden, de Oude Bosschebaan. Dwars over de heide liep een zandweg, waarvan de huidige Jacob van Campenweg een laatste overblijfsel is. De weg voerde van de Woenselse schuurkerk aan de Woenselsestraat naar de schuurkerk in Acht. Prinsejagt kreeg vanaf de 19e eeuw voor een groot deel een agrarische bestemming. Toen het gebied in de naoorlogse jaren werd bebouwd, werd de buurt genoemd naar een oude boerderij in de tegenwoordige Achtse Barrier, die in verband met de stadsuitbreiding moest worden gesloopt. Deze hoeve wordt al in de 18e eeuw genoemd. Driehoeksbos herinnert aan het naaldbos dat op dit deel van de ontginning werd geplant. Het naaldhout werd in de kolenmijnen gebruikt om de gangen te sluiten. Een groot perceel van het bos had een driehoekige vorm, vandaar de naam. Het oude Woensel kende geen echt centrum, maar bestond uit een aantal gehuchten, die dikwijls aan een doorgaande weg lagen, zoals de Lijmbeekstraat, de inmiddels verdwenen Broekseweg, die vanuit Eindhoven aansloot op de Eckartseweg-Zuid en de Frankrijkstraat en haar verlengde. Naast de oude weg naar 's-Hertogenbosch lagen in het gebied van de huidige Achtse Barrier enkele verspreide boerderijen. Toen het aantal inwoners in de 19e en 20 eeuw toenam, vond nieuwe bebouwing plaats (lintbebouwing). Daarachter en daartussen strekten zich een landelijk gebied met akkers, weilanden, bossen en heidevelden. Vanaf het einde van de eeuw ontstond nog een nieuwe woonkern rondom de Sint-Petruskerk. Deze kerk was de opvolger van de kerk bij de Oude Toren. Ze was geprojecteerd midden in een nog leeg gebied. Bij de kerk verrees een pastorie en een klooster met een school en een bejaardenhuis. Later bouwde de gemeente er tegenover een nieuw gemeentehuis. Langzaam ontstond zo een nieuw gehucht. Aansluitend werd in het begin van de 20e eeuw in de bestaande splitsing van de Kruisstraat in de Van Brakelstraat en de Kloosterdreef een nieuw marktplein aangelegd, de Woenselse Markt. Ook in de andere randgemeenten van het oude Eindhoven vond de bebouwing hoofdzakelijk plaats langs de oude uitvalswegen. Kort voor 1920 ontwierpen de architecten Cuypers en Kooen een uitbreidingsplan voor heel Groot-Eindhoven, waarbij zij ook aandacht schonken aan het ertussen liggende open gebied. Onder meer door een stelsel van rondwegen trachtten zij de verbindingen tussen de latere stadsdelen te verbeteren en de verkeersproblemen op te lossen.

Ook schiepen zij ruimte voor stedelijke voorzieningen als parken en zwembaden. Latere gemeentelijke uitbreidingsplannen bouwden op hun plan voort. Intussen was in Woensel binnen de ring al voor 1920 een moderne woonwijk opgetrokken langs de Hemelrijken e.o., die zich uitstreckte tot de Pastoriestraat. In de jaren twintig werd ook buiten de ring gebouwd, maar in het gebied van het latere Prinsejagt en Driehoeksbos alleen langs en in de buurt van de Boschdijk en de 1e Lieven de Keylaan. Tijdens het beruchte bombardement op 6 december 1942 werden in het centrum de Demer en in Woensel de aansluitende Fellenoord voor een groot deel verwoest. De stad greep haar kans om in het lege gebied van de Fellenoord een (half)hoogspoor aan te leggen. Daarbij bleef het echter niet. Ook een groot deel van het aangrenzende gebied werd in de volgende jaren gesloopt en kreeg een geheel nieuwe structuur. Daarin werd ook een nieuwe uitvalsweg bedoeld. Toen bleek dat de provincie hier niet mee wilde instemmen, werd op het einde van de weg een

winkelcentrum aangelegd. Omdat nog niet bekend was waar de nieuwe weg wel zou komen, concentreerde de nieuwe woningbouw zich in deze tijd in het westen van het stadsdeel, onder meer langs de Dr. Berlagelaan, de voormalige Oude Bosschebaan. Ook Prinsejagt werd al snel gebouwd. Dit gebeurde voornamelijk in de twee decennia na de Tweede Wereldoorlog. In het oudere, westelijke deel bestaat de buurt voornamelijk uit huurwoningen en het oostelijke deel, dat in de jaren zestig van de twintigste eeuw is gebouwd bestaat uit meer koopwoningen. Het deel ten westen van de Oude Bosschebaan heet Prinsejagt 1, het deel ten noorden van de Gerretsonlaan heeft Prinsejagt 2 en ten zuiden van de Gerretsonlaan ligt Prinsejagt 3.

Na het gereedkomen van de J.F.Kennedylaan verlengde de bouwactiviteiten zich naar het oostelijk deel van het stadsdeel. Driehoeksbos kwam pas veel later onder de truifel.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Opbouw

Woensel-Noord is overwegend een woongebied met meer dan 27.000 woningen. Hier woont ruim 30% van de totale Eindhovense bevolking. Het woongebied is geïnspireerd op de ideeën van het Nieuwe Bouwen.

Het Nieuwe Bouwen is ontstaan in de jaren twintig van de 20ste eeuw en wordt gebruikt voor de moderne architectuur die zich in deze periode in Duitsland, Nederland en Frankrijk tot een belangrijke stroming ontwikkelde. Kenmerken van het Nieuwe Bouwen zijn functionaliteit en het ontbreken van versieringen. De internationale doorbraak van het Nieuwe Bouwen vond plaats na de Tweede Wereldoorlog, met het hoogtepunt in 1960.

Kenmerkend voor de opbouw van gebieden waar Het Nieuwe Bouwen uitgangspunt was is de duidelijke functiescheiding tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer. In het verkeerssysteem is een duidelijke hiërarchie aanwezig in ontsluitingswegen, woonstraten en autovrije zones. Binnen de gebieden is vaak sprake van strokenverkaveling en hofverkaveling waarbij parkeren wordt geconcentreerd en autovrije woonstraten ontstaan. De gebouwen en gebouwencomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken die als abstracte composities in de open ruimte zijn geplaatst. Herhalingen van gelijke complexen, ook wel 'stempels' genoemd, treden op. Deze stempels zijn veelal opgebouwd uit een mix van verschillende woningtypes zoals vrijstaande woningen, rijenhuizen en flatgebouwen waarbij de hogere bouwmassa's aan de randen zijn geplaatst met laagbouwcomplexen daartussen. Wijkvoorzieningen zijn geaccentueerd door middel van middelhoogbouw. In de gebieden is veel open ruimte voor verkeer, groen en waterpartijen.

Onderhavig plangebied is gelegen in Prinsenjagt, een onderdeel van Woensel-Noord, dat in 1963-1964 is gebouwd. Ook in dit onderdeel van Woensel-Noord zien we de principes van Het Nieuwe Bouwen terug. Als we specifiek inzoomen naar het plangebied geldt dat bij de opzet van de wijk gekozen is voor het ontwikkelen van een nieuw tracé Vitruviusweg – Gerretsonlaan dat haaks kruist met de prestedelijke Oude Bosschebaan. Hierdoor ontstond een assenkruis met daaraan de buurtvoorzieningen waarbinnen het plangebied is gelegen:

- De RK kerk en het buurthuis aan de centrale kruising. De parochiegedachte is sturend geweest in de opzet van dit plan: een eenheid van ca. zesduizend inwoners rond een centraal gesitueerde kerk (aanvankelijk een noodkerk, maar sinds 1964 de definitieve H. Vincentius à Paulo kerk) en het buurthuis 'De Hoeksteen' uit 1969.
- Aansluitend de scholen en bejaardenwoningen in een voorzieningstrook tussen de Gerretsonlaan en Mgr. Witloxweg (o.a. een Nutsschool).
- Het winkelcentrum op de hoek van de Gerretsonlaan met de Huizingalaan.

Groen en water

De groenstructuur van de wijk is een wezenlijk element en wordt bepaald door groene zones, groene aders en solitaire groenelementen. De groenstructuur vormt het oorspronkelijk ontwerpprincipes van de wijk dat dient als structuurgeleiding. De groenstructuur bepaalt voor een belangrijk deel de kwaliteit van het woongebied. De groene aders die door de wijk lopen geven een sterke groenimpressie en leggen een ruimtelijke relatie tussen de groene zones en andere groengebieden. Deze groenstructuur wordt aangevuld met solitaire groenelementen zoals groenpleinen en kleine buurtparkjes. Het is van belang dat deze ruimtelijke samenhang van de verschillende groengebieden behouden blijft. Verstoring door het bebouwen van de groenelementen tast ook de stedenbouwkundige opzet van de wijk aan.

Naast de groene hofjes, plantsoenen en groene radialen is de begraafplaats aan het Albertipad en het sportparkconcentratiegebied Eindhoven Noord van groot belang voor het groene karakter van de buurt. De groene zone ter plaatse van de hoogspanningsverbinding en het park in het zuidoosten zijn van belang voor het groen in de wijk. De ruimtelijke samenhang van de verschillende groenstructuren is hier waarneembaar.

Verkeersstructuur

Woensel-Noord heeft een goede externe en interne ontsluitingsstructuur. Er is een goede aansluiting op het rijkswegennet. Door het in gebruik nemen van de A50 langs Son en Breugel is de bereikbaarheid verder verbeterd. Een deel van de verkeersdruk in Woensel-Noord is door de ingebruikneming van de A50 afgenomen. Woensel-Noord is typisch een stadsdeel dat ontworpen is voor het autoverkeer. Bijna alle buurten en bedrijventerreinen in de wijk liggen in de nabijheid van rijkswegen en/of gebiedsontsluitingswegen. Hierdoor is de autobereikbaarheid bijzonder goed.

Woensel-Noord wordt doorkruist door een uitgebreid fietsnetwerk waardoor ook de bedrijventerreinen per fiets goed bereikbaar zijn. Dit geldt ook voor de verschillende winkelcentra. Ook de aanwezigheid van een aantal non-stop fietsroutes, aansluiting op stedelijke fietsroutes en de aanwezigheid van openbaar vervoerslijnen dragen bij aan een goede bereikbaarheid van Woensel-Noord. Wel dient aangetekend te worden dat in de oostwestrichting de verbinding van het openbaar vervoer tussen de buurten onvoldoende is of ontbreekt.

2.3 De buurt

VERGUNNING

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

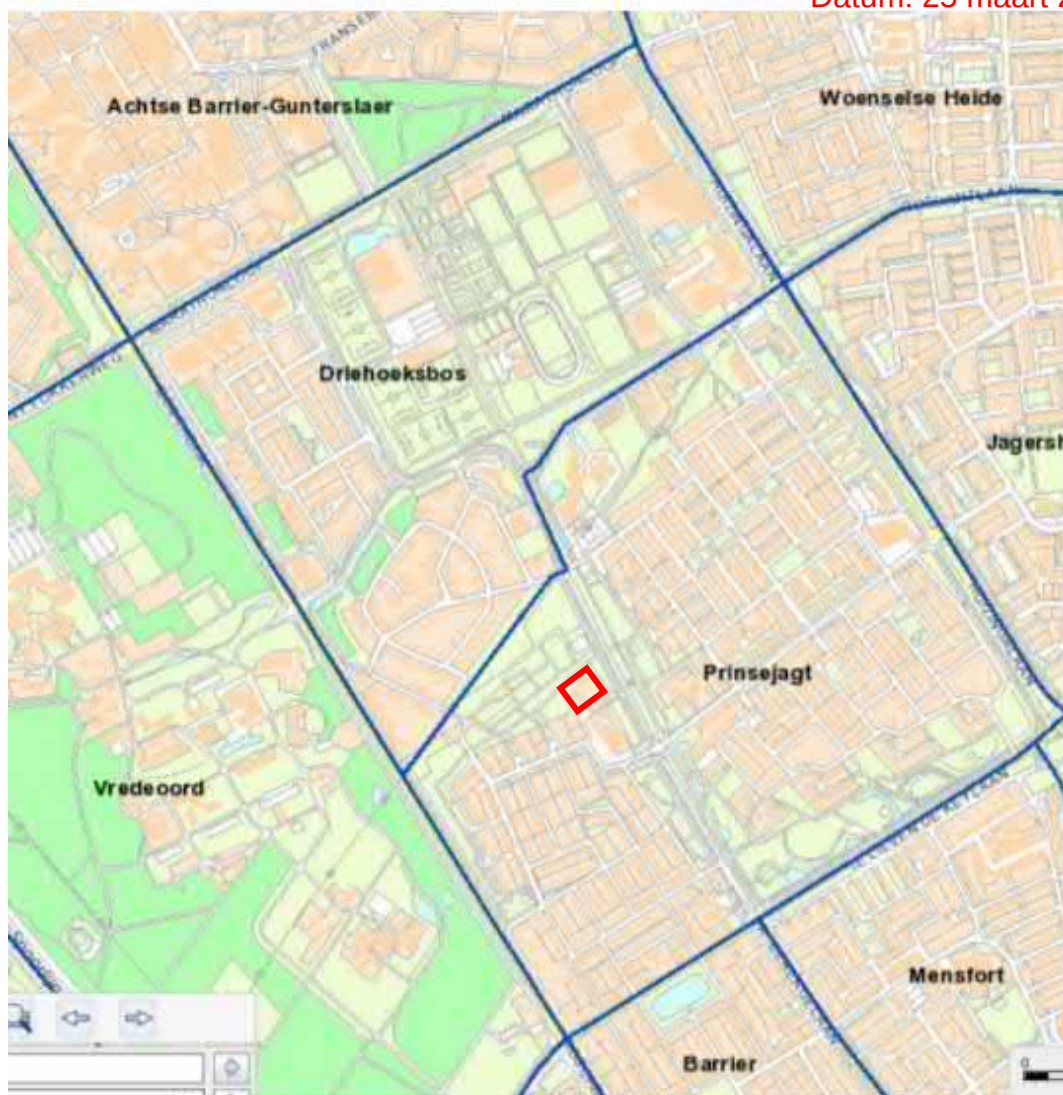
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

in Woensel-Noord worden verschillende buurten onderscheiden. Het plangebied is gelegen in de buurt 'Prinsejagt' en grenst aan de buurt 'Driehoeksbos'. Op de afbeelding hieronder zijn de buurten weergegeven en is het plangebied globaal gemarkeerd met een rode omlijning.



Prinsejagt is een buurt die voornamelijk is gebouwd in de periode 1945-1969. Slechts ca. 150 woningen zijn voor 1945 gebouwd en ca. 700 na 1970. Het westelijk deel (het oudere deel) heeft een duidelijk accent op huurwoningen; in het oostelijk deel (uit de jaren zestig) ligt het accent op koopwoningen. De buurt is een rustige en gewilde woonwijk met een gunstige ligging tussen groen en de nabijheid van winkels waaronder het stadsdeelwinkelcentrum Woensel. De buurt is typisch een voorbeeld van het Nieuwe Bouwen hetgeen duidelijk te zien is door de aanwezige functiescheiding tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer. Ook is een duidelijke hiërarchie aanwezig in

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ontsluitingswegen en woonstraten en is er sprake van strokenverkaveling en hofverkaveling waarbij parkeren wordt geconcentreerd.

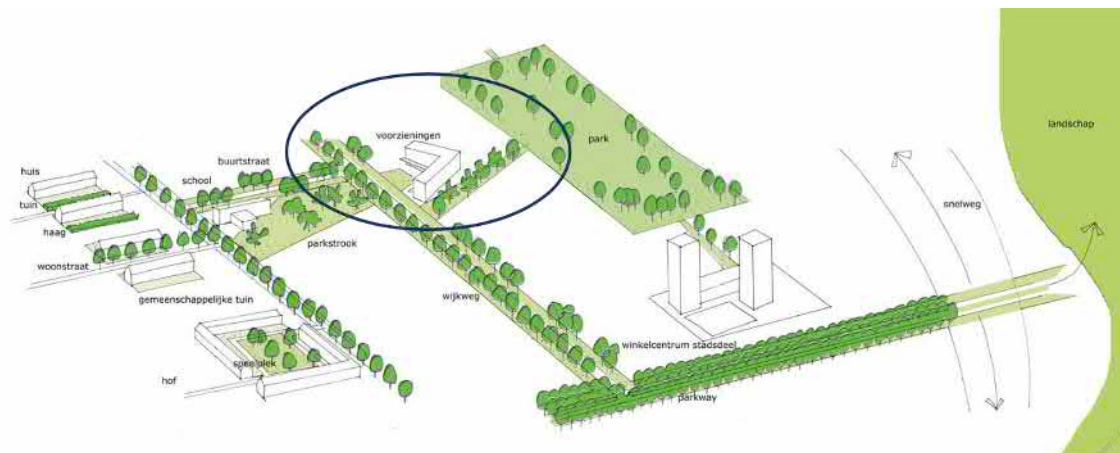
De gebouwen en gebouwencomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken



en zijn opgebouwd uit een mix van verschillende woningtypes zoals vrijstaande woningen, rijenhuizen en flatgebouwen. Wijkvoorzieningen in de vorm van winkelstrips, zoals aan de Nijhofflaan en Pieter Huijssensweg, zijn geaccentueerd door middel van middelhoogbouw. In de gebieden is veel open ruimte voor verkeer en groen.

2.4 Plangebied

Het plangebied, waar voormalige basisschool 'De Korenaar' (niet meer in gebruik) is gelegen, ligt - geheel binnen de ontwerpprincipes van de wijk - op een knooppunt van voorzieningen, waar ook de groene routes en parkstroken samen komen. De afbeeldingen hieronder illustreren dit.



ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

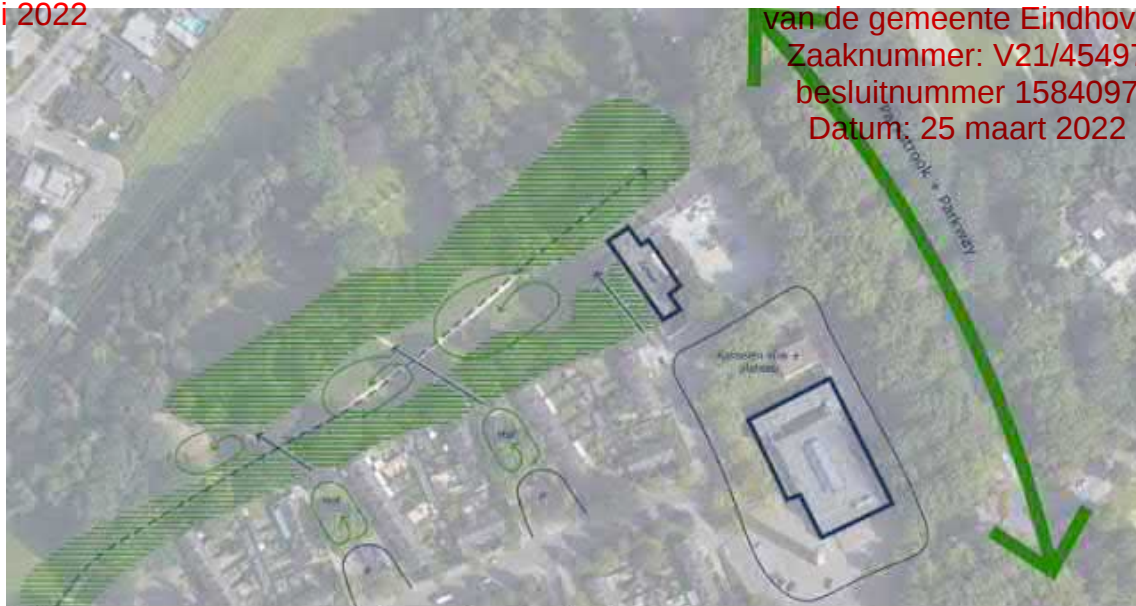
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



Opbouw van massa en open ruimtes rondom de school

De huidige situatie in en rondom het plangebied ziet er als volgt uit.

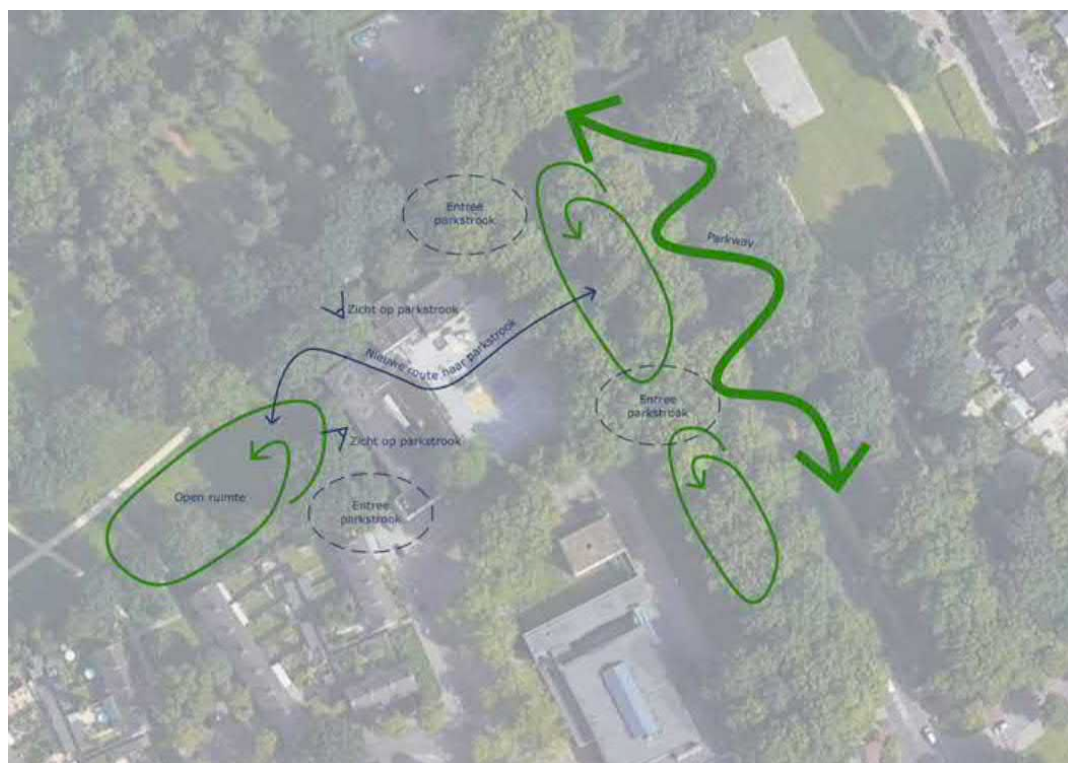


Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 De ontwikkeling

Aan Vitruviusweg 41 in Eindhoven is geen basisschool meer nodig, wat de gemeente heeft doen besluiten de locatie openbaar te verkopen om woningbouw te realiseren. Het plan van Collectief Duurzaam Wonen B.V. hiervoor is tezamen met de gedane bieding door de gemeente als meest positief beoordeeld. Wat betekent dat Collectief Duurzaam Wonen B.V. de locatie van de gemeente heeft kunnen aankopen. Collectief Duurzaam Wonen B.V. heeft een plan ontwikkeld om op onderhavige locatie 51 appartementen te realiseren in een deel van de bestaande bebouwing (school) en twee op het terrein toe te voegen bouwvolumes (o.a. ter plaatse van de gymzaal en bergingen, welke voor de nieuwbouw worden gesloopt).

De basis van het bouwplan en de bijbehorende openbare ruimte ligt in de stedenbouwkundige opzet die de buurt kent en de rol die de voormalige school als voorziening daarin had. Het plan is onderdeel van het voorzieningen ensemble, maar vervult ook zijn eigen stedenbouwkundige rol als knooppunt van routes en bijzondere plek in het doorlopende groen, wat specifiek is voor de wederopbouwwijken. Zo is de opbouw van het wonen, recreëren en verblijven in de wijk stapsgewijs. Van binnen de woning naar buiten waarbij belangrijke plekken zoals een basketbalveld, een speelveld et cetera samenkomen en verbonden zijn met paden. De afbeelding hieronder illustreert het plangebied in deze ruimtelijke context.



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

De ontwikkeling heeft stedenbouwkundig een sterke band met de naastgelegen kerk. De kerk is van de Bossche school architectuur. De school (de Korenaar) stamt uit de wederopbouwperiode.

In het plan blijft van de hoofdbouw de oorspronkelijke school staan met daaraan gekoppeld twee trappenhuisen. Hiermee blijft de kenmerkende wederopbouw architectuur bewaard. In plaats van de gymzaal komt er een nieuw appartementengebouw met daar tegenover een volledig nieuw bouwblok waarin ook appartementen worden gerealiseerd. De nieuwbouw refereert aan de Bossche school architectuur, waarbij tegelijkertijd ook aansluiting is gezocht bij de wederopbouw architectuur van de voormalige basisschool en de rest van de buurt. Door de situering van de bebouwing ontstaat een binnentuin. Deze tuin wordt openbaar toegankelijk, waardoor een nieuwe route naar de parkstrook richting de Bossche baan ontstaat. De afbeeldingen hieronder geven een impressie van het plan.



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

Programma

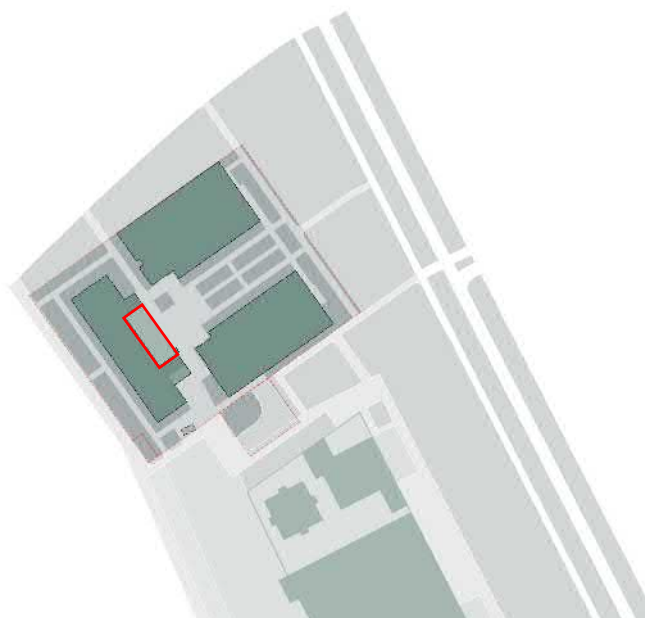
Het programma bestaat uit 51 koopappartementen waarvan minimaal 30 in de middeldure categorie en het overige van de categorie duur. Onderdeel van het plan is een orangerie en een openbare binnentuin waardoor een nieuwe oost-west verbinding (route) ontstaat naar de parkstrook richting de Bossche baan.

Maatvoering

Het plan is ingedeeld in 3 bouwblokken:

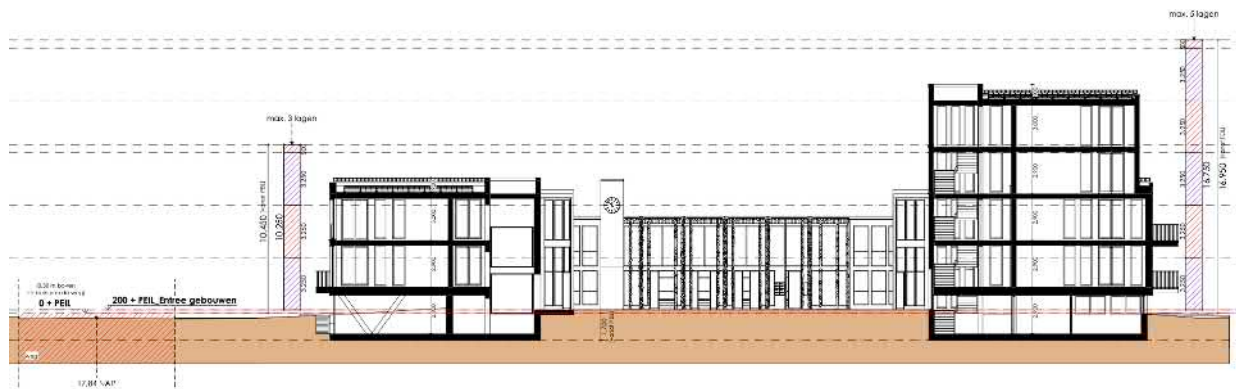
- Blok 1: bestaande bebouwing (voormalige school);
- Blok 2: het meest noordelijk gelegen nieuwe bouwblok;
- Blok 3: het meest zuidelijk gelegen nieuwe bouwblok.

Blok 1 blijft qua bouwhoogte gelijk aan de huidige situatie. Dit blok wordt uitgebreid met een orangerie aan de voorzijde, tussen de twee aanwezige trappenhuisen. De afbeelding hieronder (rode omlijning) illustreert dit.



Dit blok wordt verder voorzien van een groen dak.

De bouwhoogten van blok 2 (4,5 lagen) en blok 3 (2,5 lagen) zijn weergegeven op onderstaande afbeelding (maten vanaf peil, zoals geformuleerd in het vigerende bestemmingsplan).



ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 25 maart 2022

Woensel is stedenbouwkundig en architectonisch interessant door het groene karakter, ontworpen in de jaren zestig door Frans Fontaine (hoofd openbare werken bij de gemeente Eindhoven). Oorspronkelijk was er een weelderig palet van kleurrijke bloemen, planten en heesters met bijzondere heestervakken in wel 7 soorten. Door bezuinigingen i.v.m. beheer zijn deze bijzondere heestervakken verdwenen. Het is de bedoeling om het oorspronkelijke groene karakter dat door Frans Fontaine voor dit gebied is bedacht terug te laten komen.

De huidige school is ontworpen met het uitgangspunt dat kinderen moesten opletten in de les en niet afgeleid mochten worden. Vandaar de dichte heesterrand naar het zuiden maar ook naar het noorden. De functie van het voormalige schoolgebouw wordt binnenkort anders ingevuld, wat aanleiding geeft voor het opener maken van de heesterrand. Rondom de opgetilde gebouwen komt een beplantingsstrook van lage heesters welke een kraag vormen rond het gebouw. Verder ontstaat door de nieuwe stedenbouwkundige opzet een binnentuin die openbaar toegankelijk wordt.

In de jaren '60 was de openbare ruimte in Woensel veel fleuriger, wat in de jaren '80 grotendeels is weggehaald voor goedkoper onderhoud. Het doel voor de tuin rondom de drie appartementencomplexen is deze fleuriger te maken met nieuwe bomen en extra ruimte te creëren voor plantvakken. Ook de nieuwe binnentuin krijgt een fleurige inrichting. Verder worden er klimplanten toegepast om een aantal verticale groene wanden te creëren. Aan de kant van de Bossche baan worden eveneens veranderingen aangebracht. De beplantingsstrook wordt hersteld met bosplanten, want de strook is op dit moment helaas slecht onderhouden.

Er worden veel soorten toegepast zowel op de noord-, zuid- als oostkant, zodat er een divers kleurenpalet ontstaat met rood en roze in verschillende jaargetijden. Aangesloten wordt bij de beplanting en het ontwerp van Frans Fontaine.

De omgeving kent een uitgebreide biotoop met vele diersoorten zoals vleermuizen en vogels. In het ontwerp/ de inrichting van het gebouw en het groen wordt hier rekening mee gehouden. Het gebouw vormt een biotoop in haar omgeving, het groen bevordert de biodiversiteit/ is een vindplaats van voedsel.

3.3 Verkeersstructuur

De huidige ontsluiting van het plangebied (ten zuiden van de bebouwing) wordt ook in de toekomstige situatie als hoofdontsluitingsroute gebruikt. Via deze route kan het plangebied per auto, fiets of lopend worden bereikt. Vanaf hier wordt – na enkele aanpassingen aan de openbare ruimte - ook de parkeergarage (half verdiepte kelder) met fietsenkelder ontsloten. In de parkeergarage/ kelder is ruimte voor 18 auto's waarvan 4 deelauto's en 124 fietsen. In het openbaar gebied buiten het plangebied zijn 8 parkeerplaatsen waarvan 4 voor deelauto's en is ruimte voor 20 fietsen.

Het plangebied kan lopend en per fiets ook op andere manieren worden bereikt, er zullen diverse aantakkingen voor langzaam verkeer worden gerealiseerd. Hierdoor is het plangebied voor langzaam verkeer niet alleen goed bereikbaar, maar ontstaan ook nieuwe openbare routes.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

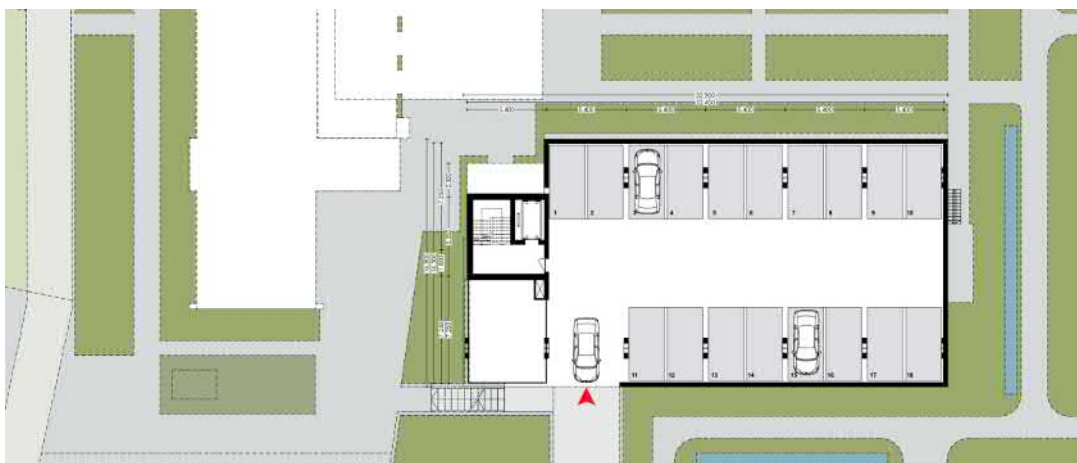
ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



Hoofdstuk 4 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1). De gebiedsontwikkeling Brainport Avenue is van nationaal belang. In de SVIR wordt Brainport Zuid-Oost Nederland beschouwd als de belangrijkste toptechnologieregio van ons land. Het centrum van deze Brainport is gelegen in Eindhoven met o.a. High-tech systemen, medische technologie en automotive als belangrijkste thema's. Daarnaast zijn Chemelot in Sittard-Geleen als belangrijk chemie-cluster, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agro-food, tuinbouw en logistiek belangrijk.

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog circa 40.000 woningen worden bijgebouwd en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen. Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers heeft versterking met hoogwaardige woonmilieu's, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

Realisatie

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

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

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

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

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

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld kantoorlocaties, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

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

Onderhavige ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Hieronder wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in 51 woningen in de stad Eindhoven. Het gaat om minimaal 30 middeldure koopwoningen en voor het overige dure koopwoningen. Dit past binnen de kwantitatieve prognose en de geformuleerde kwalitatieve opgave. Bovendien gaat het hier om transformatie en inbreiding binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Over de kwantitatieve prognoses en kwalitatieve opgave is ingegaan in een aparte paragraaf. Zie paragrafen 4.5.1 en 4.5.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie,

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 25 maart 2022

aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

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

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

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal.

De NOVI is op 9 september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Voor Eindhoven is de 380 Kv hoogspanningslijn van belang. Deze is gelegen in Eindhoven Noord en (deels) Oost. Verder is in het Barro opgenomen dat de provinciale begrenzing van het Nationaal NatuurNetwerk (NNN) direct doorwerkt naar het bestemmingsplan. De gebieden die het NNN vormen worden bij provinciale Interim Omgevingsverordening aangewezen (zie ook paragraaf 3.3.3) waarmee het NNN een provinciaal belang is geworden. Tot slot worden de belangen van luchthaven Eindhoven via het Barro geborgd.

De ontwikkeling is gelegen nabij de 380 Kv hoogspanningslijn. Het plangebied ligt echter buiten de zone die is 'gereserveerd' voor de leiding (125 meter) en buiten de veiligheidszone (70 meter) waardoor de hoogspanningslijn geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

De ontwikkeling is gelegen in het obstakelbeheergebied van Eindhoven Airport. Dit betekent dat restricties gelden ten aanzien van bouwhoogten (obstakels voor vliegverkeer).

4.2.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn de terreinen, gebieden en installaties zoals bedoeld in het Barro, aangewezen. Voor onderhavig gebied is het obstakelbeheergebied behorende bij het luchtvaartterrein relevant. Dit gebied is op onderstaande kaart aangegeven. In paragraaf 3.2.5 wordt nader ingegaan op de beperkingengebieden. Onderstaande kaart behoort bij de Rarro, de blauwe stip geeft de ligging van het plangebied aan.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

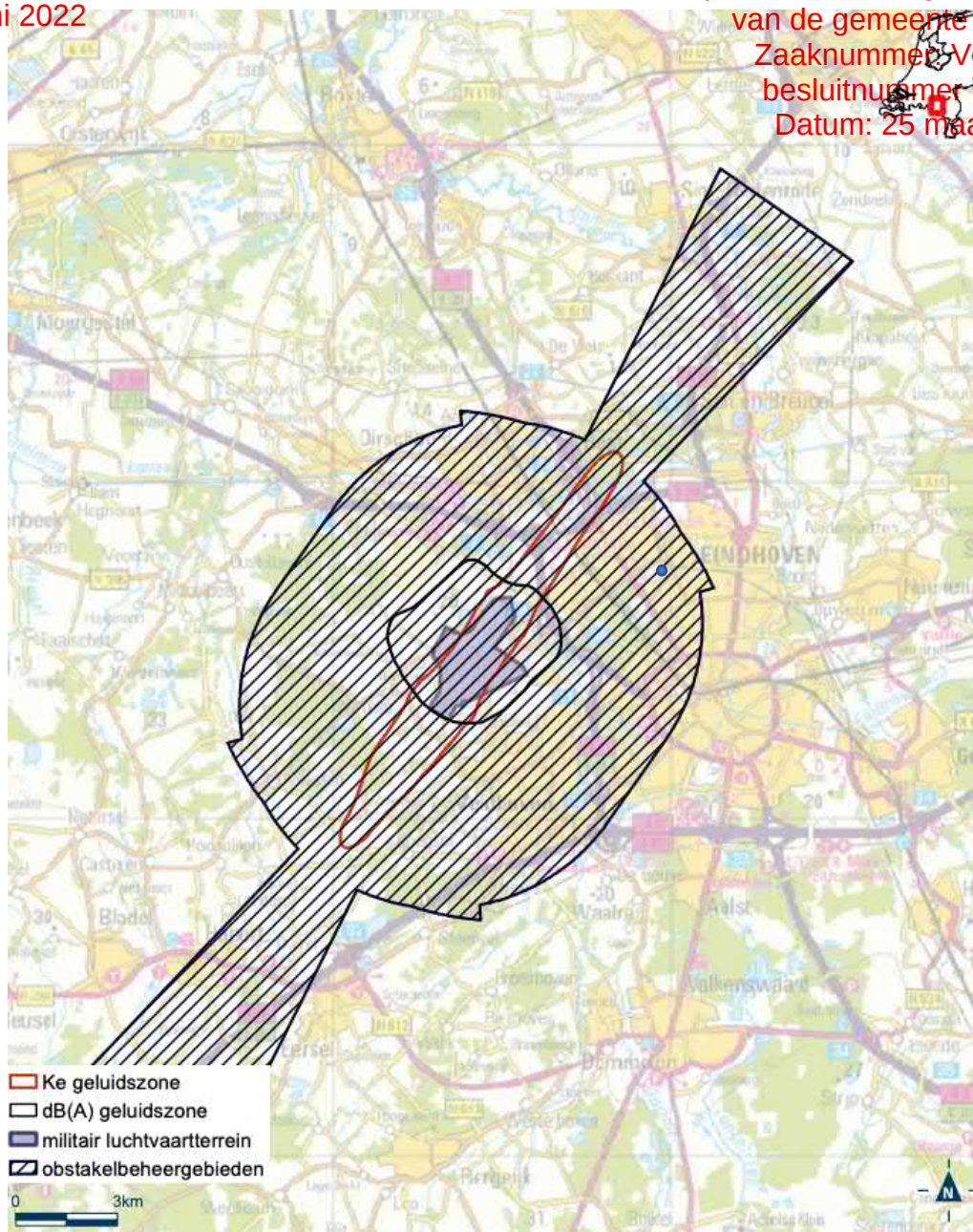
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer: 1584097

Datum: 25 maart 2022



kaart militair luchtvaartterrein – Vliegbasis Eindhoven (bijlage 3.4 Rarro)

Bron: <http://wetten.overheid.nl>

4.2.5 Luchthavenbesluit

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

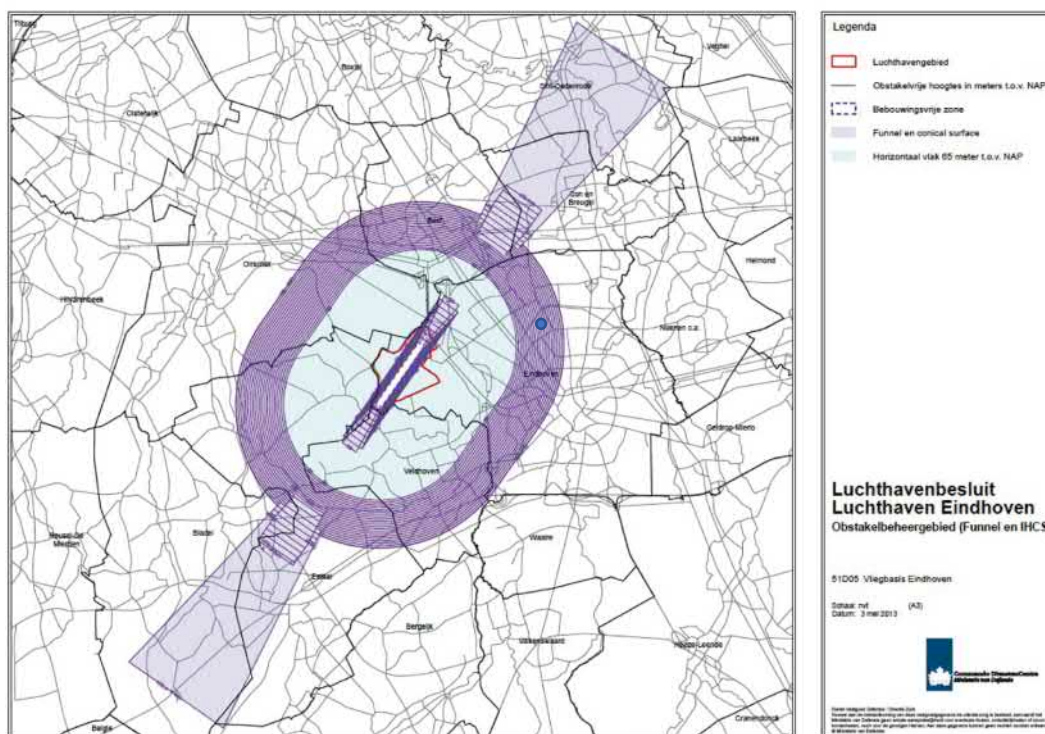
Het beperkingengebied bestaat uit:

1. de geluidszone: dit is de weergave van de geluidsbelasting van het gezamenlijke luchtverkeer (hier wordt in paragraaf 4.2.5 op ingegaan). Binnen deze zone gelden regels voor het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen.
2. de obstakelbeheergebieden: hier gelden maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten.

Hieronder wordt voor zover relevant nader ingegaan op het obstakelbeheergebied en het vogelbeheersgebied.

De obstakelbeheergebieden

Op onderhavige locatie is alleen het obstakelbeheergebied relevant. Het plangebied is op onderstaande kaart waarop het obstakelbeheergebied is weergegeven met een blauwe stip aangeduid.



Kaart beperkingengebied

Met de obstakelbeheergebieden wordt geregeld tot welke hoogte gebouwen en bouwwerken gebouwd mogen worden. Dit is om gevaar voor het vliegverkeer op en rondom de luchthaven te voorkomen. De toegestane hoogten worden bepaald door de vliegfunnel, de IHCS en de ILS. Voor het plangebied betekent een en ander dat obstakels boven 170 meter t.o.v. NAP niet zijn toegestaan. In het plangebied wordt deze grens niet overschreden.

Het vogelbeheersgebied

Het nieuwe gebruik van het plangebied is niet zodanig dat het vogels aantrekt. Geen sprake is van de ontwikkeling van bijvoorbeeld oppervlaktewater of een afvalwaterzuivering.

4.2.6 Bakens luchthaven Eindhoven en radarverstoringsgebied 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 radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

Bakens luchthaven Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

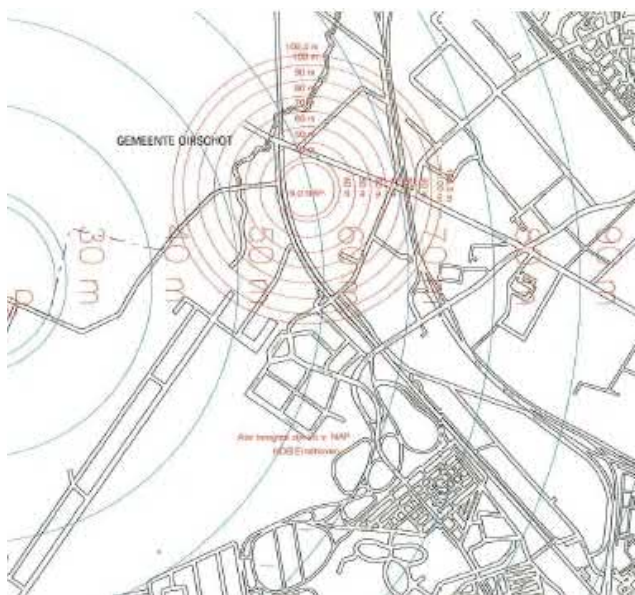
Besluitnummer: 1584097

Datum: 25 maart 2022

Op en nabij de luchthaven Eindhoven zijn bakens (zie de afbeelding hierna) aanwezig om de richting van het vliegverkeer (zowel horizontaal als verticaal) te kunnen volgen.

1. een VDF baken: Vertical Directional Finder. Dit is een hulpmiddel voor de luchtverkeersleiding om de richting te kunnen bepalen van het vliegtuig waarmee op dat moment wordt gecommuniceerd.
2. een NDB; Non Directional Beacon. Dit wordt door vliegtuigen gebruikt als navigatiehulpmiddel op luchtroutes. Het is een bakenzender die een radiosignaal uitzendt dat door een peilontvanger in het vliegtuig wordt opgevangen. Hierdoor wordt de richting van het signaal ten opzichte van het vliegtuig bepaald. Door de richting van twee verschillende bakens te peilen kan de piloot zijn/haar positie bepalen.

De toetsingsgebieden liggen niet over het plangebied.



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

Radarverstoringsgebied Volkel

Om het ongestoord functioneren van radar- en communicatie-apparatuur op de vliegbasis Volkel te waarborgen ligt er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 50 nautische mijl (=27,8 km), gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied moet voor ieder obstakel hoger dan 65 meter worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen dit radarverstoringsgebied.

VERGUNNING VERLEEND

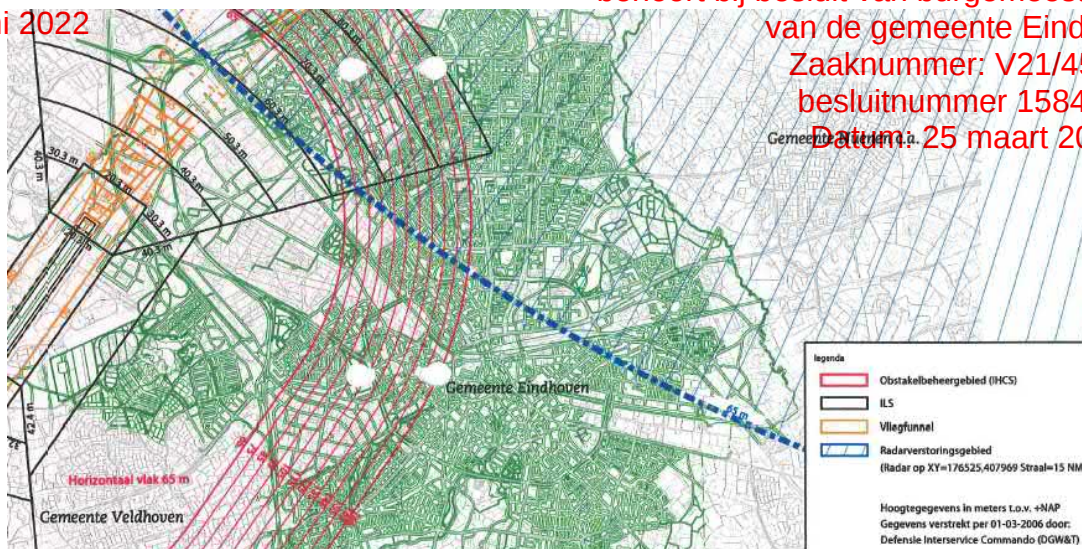
behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022



ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

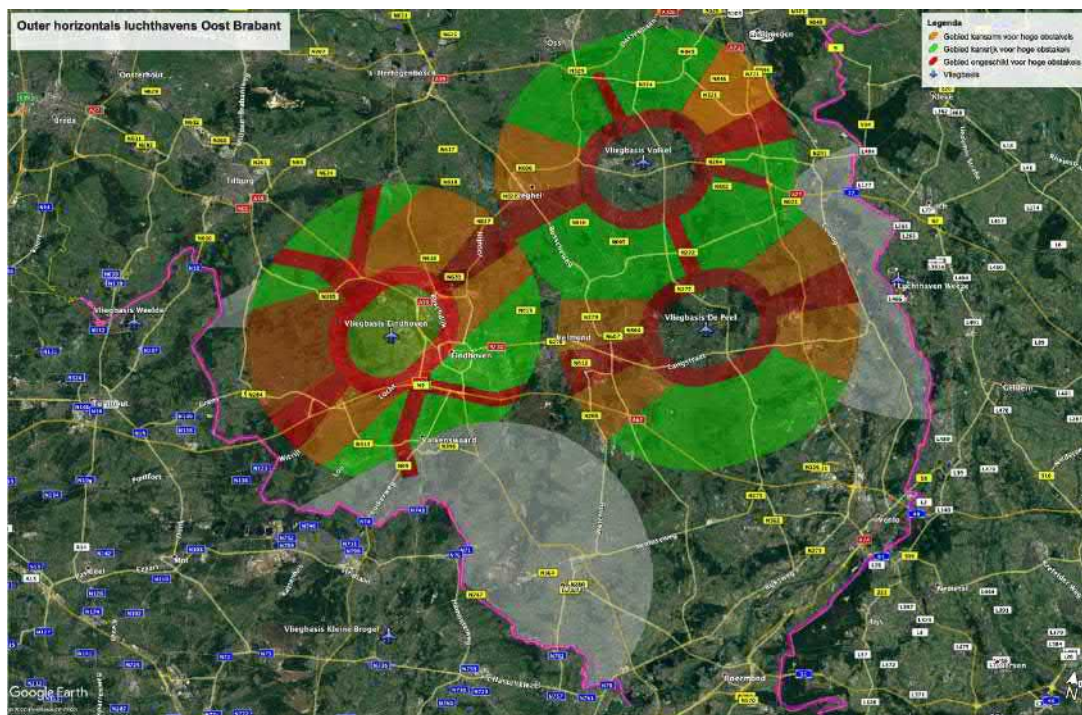
Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

4.2.7 Outer-horizontal

Met de “outer-horizontal” moet rekening worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hoge objecten door de “outer-horizontal” kunnen leiden tot aanpassing van de vliegprocedures wat het, bijvoorbeeld, minder goed mogelijk maakt om het vliegverkeer van- en naar Eindhoven te spreiden. Deze “outer-horizontal” heeft een radius van 15 km rondom het midden van de start- en landingsbaan en ligt op een hoogte van 150 meter boven maaiveld (gerelateerd aan de baan). Objecten hoger dan 150 meter zijn toelaatbaar indien aangetoond is dat deze geen impact hebben op het vliegverkeer. Op de hieronder ingevoegde kaart is aangegeven binnen welke gebieden hoogbouw/windturbines kansrijk (=groen gekleurd), kansarm (= oranje gekleurd) of onmogelijk (=rood gekleurd) zijn. In de oranje gekleurde gebieden kan vooraf advies worden gevraagd bij de luchtverkeersleiding van de vliegbasis of de hoogbouw/ windturbines op die locatie mogelijk worden geacht.



Onderhavige locatie is op basis van bovenstaande kaart als ongeschikt beoordeeld voor hoogbouw/ windturbines. Op onderhavige locatie is geen sprake hiervan. De outer-horizontal vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2022 wordt ingevoerd.

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

4.3.2 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. de groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur bestaat uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Dit is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De provincie streeft hier naar een multifunctionele gebruiksruimte, met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.

3. de stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

4. de infrastructuur

Het infrastructuurnetwerk bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen. De Brabantse infrastructuur maakt deel uit van het internationale netwerk van infrastructuur in noordwest Europa. De provincie kiest hier voor een goede bereikbaarheid van BrabantStad en de economische clusters van Noord-Brabant. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk BrabantStad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via de te ontwikkelen Goederenruit (spoor en waterwegen) geleid. Zo wordt ruimte gemaakt voor het versterken van de (inter)nationale ontsluiting (weg, water, spoor en lucht) van de Brabantse steden.

Uitwerking structuurvisie

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de zogenaamde 'gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Zo is voor het gebied ten oosten van Eindhoven de deelstructuurvisie Brainport Oost opgesteld. Deze bevat keuzes voor wonen, werken en bereikbaarheid ten oosten van Eindhoven.

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 een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

4.3.3 Interim omgevingsverordening

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

1. provinciale milieuverordening
2. verordening natuurbescherming
3. verordening ontgrondingen

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

4. verordening ruimte
5. verordening water
6. verordening wegen

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

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

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

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

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

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

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

Binnen het plangebied zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse regels van toepassing:

1. Diep grondwaterlichaam
2. Geen attentiezone waterhuishouding
3. Verbod uitbreiding veehouderij
4. Bescherming Natura 2000
5. Stalderingsgebied

Zie de uitsneden van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant hieronder waarop bovenstaande werkingsgebieden zichtbaar zijn.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

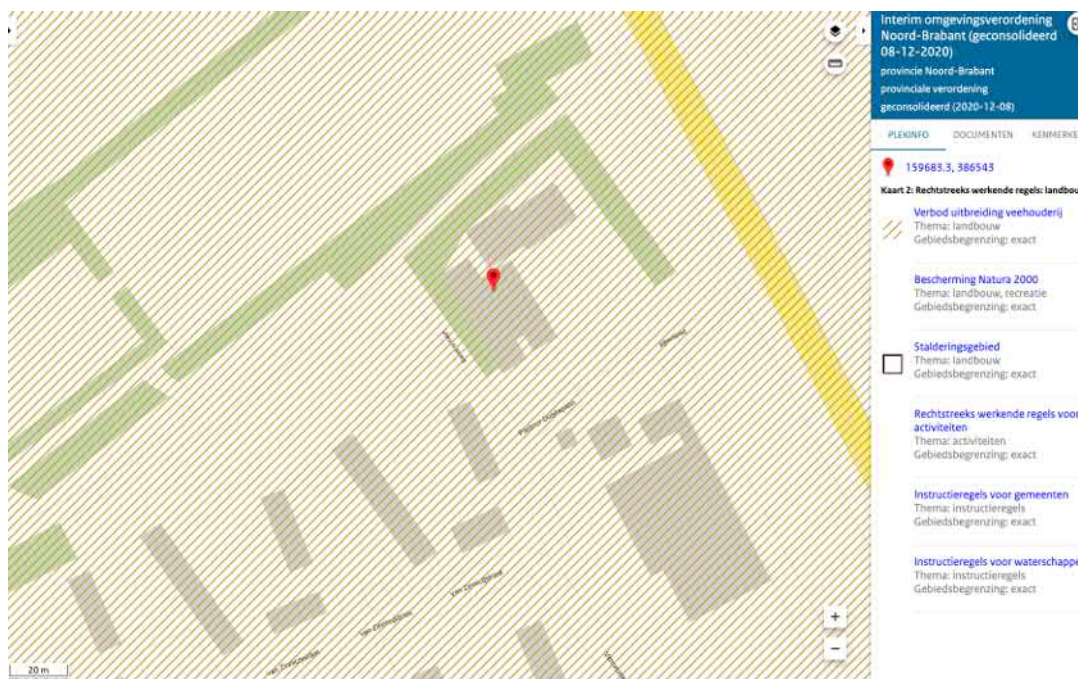
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

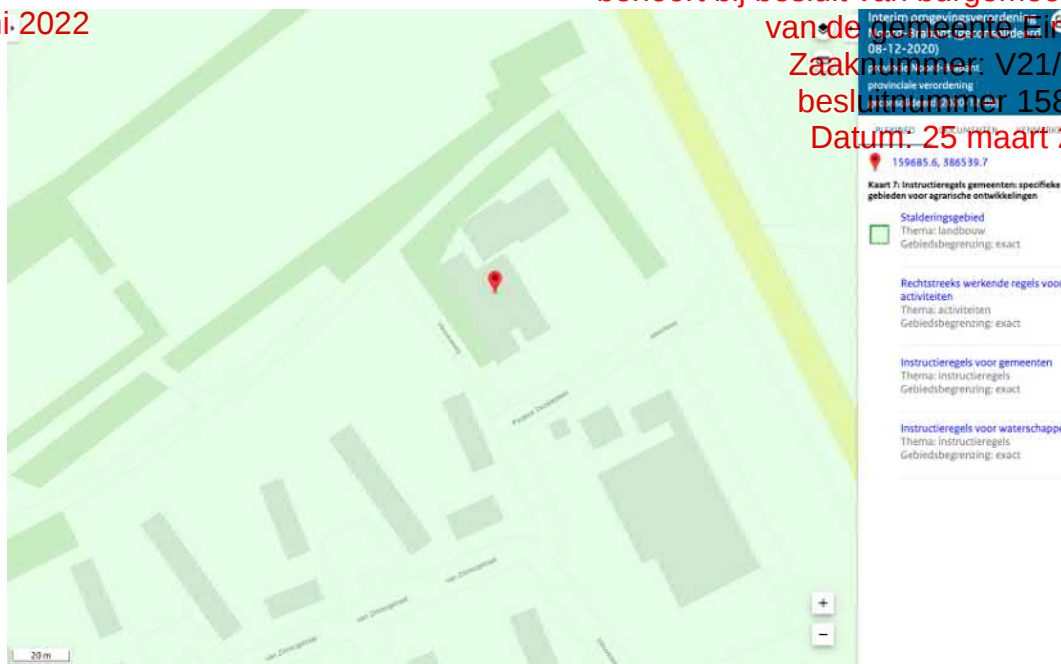
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



Omdat sprake is van een Diep grondwaterlichaam is onconventionele koolwaterstofwinning verboden. Onconventionele koolwaterstofwinning is geen onderdeel van het initiatief. Omdat sprake is van Geen attentiezone waterhuishouding geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem waarbij ten hoogste 10 m3 per uur wordt onttrokken en de onttrekkingspunt niet dieper is gelegen dan 30 meter minus maaiveld. Het onttrekken van grondwater in verband met een bodemenergiesysteem is voor onderhavig plan niet aan de orde.

Verbod uitbreiding veehouderij, Bescherming Natura 2000 en Stalderingsgebied zijn van relevant in geval sprake is van agrarische activiteiten. Die zijn in het stedelijk gebied, waarin onderhavige locatie is gelegen, en gezien de voorgenomen ontwikkeling niet aan de orde.

Instructieregels

Voor het onderhavig plangebied gaat het om instructieregels voor de volgende thema's:

1. Verstedelijking: Stedelijk gebied/ concentratiegebied;
2. Landbouw: Stalderingsgebied.

Omdat het in onderhavige situatie gaat om een stedelijke ontwikkeling zijn de regels uit *Afdeling 3.5 stedelijke ontwikkeling en mobiliteit* relevant. Voor stedelijke ontwikkelingen zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
 - Stedelijk concentratiegebied
 - Kernen in landelijk gebied
2. Verstedelijking afweegbaar.

Er is een basisregeling geformuleerd voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in 'Stedelijk gebied' worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in 'Verstedelijking afweegbaar'.

In *artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling* is het volgende opgenomen:

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:

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

- 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:

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

In *artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik* is het volgende opgenomen:

Lid 1: Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functies, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6. tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2: Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Deze afspraken gaan over onder andere over duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik.

Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionaal omgevingsoverleg. Van belang zijn de prognoses en analyses die periodiek door Gedeputeerde Staten worden opgesteld.

In *artikel 5.18 prognoses* is hierover het volgende opgenomen:

Lid 1: Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.

Lid 2: De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie en verstedelijking.

Het gaat hier om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Dit plan voor de realisatie van 51 woningen (appartementen) ligt in het werkingsgebied 'Stedelijk gebied/ concentratiegebied' en bestaat uit transformatie en inbreiding. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt verder dat gebruik wordt gemaakt van duurzame energie, uitgebreid is nagedacht over de voorkoming/ het tegengaan van hittestress en de opvang van water en hieraan ook invulling wordt gegeven en een duurzaam mobiliteitsconcept onderdeel is van het plan.

In paragraaf 4.5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op hetgeen is gesteld in afdeling 5.4 en artikel 5.18 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Landbouw is geen onderdeel van het initiatief. Dit betekent dat de instructieregels over staldering niet aan de orde zijn.

3.3.4 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. 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. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels. Diverse nadere regelingen zijn in de Omgevingsverordening verwerkt.
- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Het voorstel is om daarvoor ook voorbeschermingsregels vast te stellen.
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze lag vanaf 9 april 2021 ter inzage voor de duur van zes weken.

In het ontwerp van de omgevingsverordening Noord-Brabant zijn geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de interim omgevingsverordening die relevant zijn voor onderhavig plangebied.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Eindhoven

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:

1. economische wereldspeler;
2. gezonde en toekomstbestendige stad;
3. een sociale, inclusieve en gastvrije stad en
4. 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 voorzieningenaanbod. Het verschil tussen de ambitie en de huidige stand van zaken in Eindhoven leidt tot zes concrete stedelijke opgaven:

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

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. Hiernaast zetten we in op het beschermen en versterken van de stedelijke en groene hoofdstructuur van de stad. De gemeente organiseert het werken aan de stedelijke opgaven met thematische en gebiedsprogramma's en stimuleert o.a. via regels en uitgangspunten zoals opgenomen in de omgevingsvisie dat ook andere initiatiefnemers bijdragen aan het realiseren van de opgaven.

Plangebied

Deze ruimtelijke onderbouwing is gericht op de ontwikkeling van 51 koopappartementen in het middeldure (minimaal 30) en dure segment in de stad. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan meerdere stedelijke opgaven welke met de omgevingsvisie worden nagestreefd, namelijk: werken aan een gezonde groei van de stad en aan leefbare, sociale wijken met een sterke identiteit. Zo draagt het woningtype dat wordt ontwikkeld bij aan een diverse opbouw van de wijk in zijn totaliteit en is aangaande de stedenbouwkundige- en groenvulling voor wat betreft de vormgeving en structuur aansluiting gezocht bij de opzet van de buurt die gekenmerkt wordt door historische groenstructuren. Het groen nodigt uit tot bewegen en vermindert hittestress. Hierdoor draagt het plan bij aan de verbetering van de gezondheid. Door het schoolgebouw her te ontwikkelen krijgt een cultuurhistorisch waardevol object opnieuw invulling en kan het op een goede manier behouden blijven.

De ontwikkeling is dus in lijn met de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

4.4.2 Interimstructuurvisie 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kerngemeente van Brainport Zuidoost Brabant stuurt Eindhoven aan op het bieden van ruimte aan een krachtige ontwikkeling van deze economische kernzone, een hoge kwaliteit van de leefomgeving en aandacht voor sociale betrokkenheid en ondernemend burgerschap tot op buurtniveau. Op deze wijze geeft de raad invulling aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit.

De ontwikkeling ligt buiten een transformatiegebied.

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 en een kaart die inzicht biedt in het gebruik van de ruimte. Met andere woorden: de kaarten geven de ontwikkelingen aan binnen de hoofdstructuur en geven inzicht in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik. Hieronder zijn beide kaarten weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een blauwe stip.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022 Ruimtelijke hoofdstructuur

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

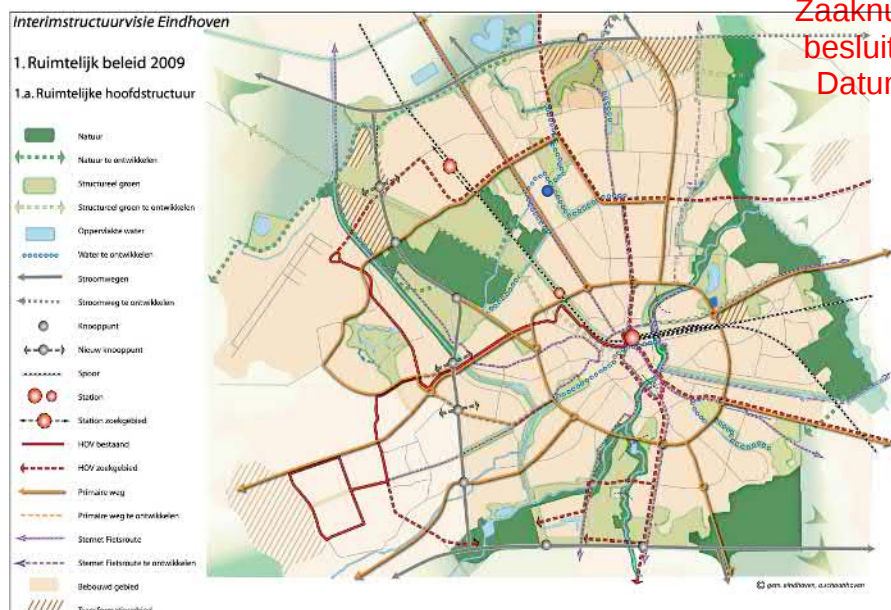
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

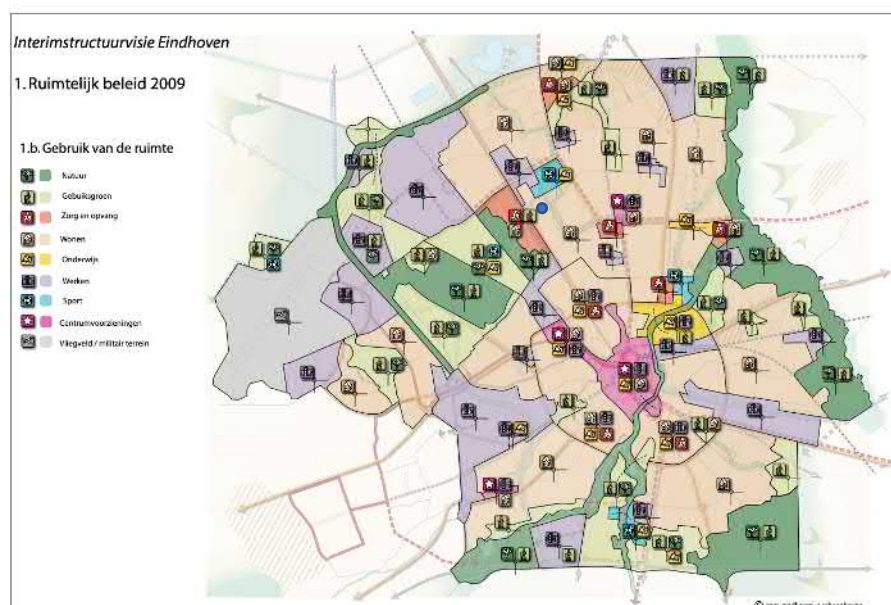
besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



Het plangebied is op de kaart aangeduid als bebouwd gebied, de nieuwe functie die via deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt (stedelijk van aard) sluit hierop aan.

4.4.2.2 Gebruik van de ruimte



Onderhavig plangebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie aangeduid als Wonen.

Wonen

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

Onderhavige ontwikkeling betreft de transformatie van een voormalig basisschool met bijbehorend schoolterrein naar wonen. Zowel de huidige als toekomstige functie passen binnen de gronden die zijn aangeduid voor 'Wonen'.

De ontwikkeling past binnen de Interim structuurvisie 2009.

4.5 Volkshuisvesting

4.5.1 Regionaal beleid

Via deze ruimtelijke onderbouwing worden maximaal 51 woningen mogelijk gemaakt. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft de gemeente Eindhoven. Samen met de acht omringende gemeenten (Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) vormt Eindhoven het Stedelijk Gebied Eindhoven. In dit verband werken de gemeenten samen aan regionale opgaven op het gebied van wonen. Het SGE is een subregio van de Metropoolregio Eindhoven, die in totaal 21 gemeenten omvat.

Afsprakenkader wonen 2017

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

Woondeal 2019-2023

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

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

Visie op wonen stedelijk gebied Eindhoven 2019

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

Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021

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

Kwantitatieve opgave

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

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

Kwalitatieve opgave

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

Afhankelijk van de mate van doorstroming in de woningmarkt gaat 41% tot 55% van de regionale woningvraag tot 2040 uit naar een appartement. De vraag naar appartementen is op lange termijn structureel hoog. Het overige deel van de vraag gaat uit naar grondgebonden woningen. Vooral in de eerstkomende 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.

Toetsing planvoornemen

Onderhavige ontwikkeling, die voorziet in 51 appartementen in de stad Eindhoven, past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprognose voor Eindhoven. De vraag naar woningen is hoog (meer dan aan plancapaciteit aanwezig) en ook die naar het type 'appartement' (44 tot 55% van de vraag).

Aanvullend hierop gaat het hier om transformatie en inbreiding binnen 'bestaand stedelijk gebied' in plaats van om uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. In de provinciale interim omgevingsverordening is deze volgorde als 'leidend principe' opgenomen.

Het planvoornemen past binnen de regionale prognoses en afspraken die voor woningbouwontwikkelingen zijn gemaakt.

4.5.2 Lokaal beleid

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

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.

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:

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

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

Toetsing planvoornemen

Onderhavig planvoornemen voorziet in 51 woningen in de categorieën middeldure en dure koop. Het gaat om 30 middeldure koopwoningen en 21 dure koopwoningen. Deze typen zijn een toevoeging aan de bestaande woningvoorraad en met die reden is wenselijk dat deze typen worden gerealiseerd en niet in het plangebied één op één de differentiatie in woningtypen zoals opgenomen in de het woonprogramma wordt toegepast.

Het planvoornemen sluit aan bij het gemeentelijke woningbouwbeleid.

4.5.3 Kamerverhuur en woningsplitsing

Op 12 juni 2018 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan 'parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' vastgesteld. Tot het moment van inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan, werd via de huisvestingsverordening voorkomen dat woningen zonder vergunning werden gesplitst, omgezet, onttrokken en samengevoegd. Hoewel kamerverhuur en woningsplitsing verschillend zijn en andere toetsingskaders kennen, hebben beiden wel eenzelfde soort ruimtelijk effect op de omgeving en is het wenselijk om deze initiatieven soortgelijk te reguleren in bestemmingsplannen. Door de regeling in het paraplubestemmingsplan wordt kamerverhuur en woningsplitsing voortaan via één vergunning (omgevingsvergunning) geregeld. Deze regeling moet in opvolgende bestemmingsplannen worden overgenomen om geldend te blijven voor het betreffende plangebied.

Omdat onderhavige ontwikkeling niet via een bestemmingsplanherziening maar een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke ordening' wordt mogelijk gemaakt blijft het paraplubestemmingsplan van kracht. Indien kamerverhuur en woningsplitsing in het plangebied aan de orde komt gelden de regels zoals opgenomen in het paraplubestemmingsplan dat reeds van kracht is.

4.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022 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 ernaar 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 cultuurhistorie en archeologie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit wordt samen met de andere onderdelen rond de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving overgeheveld naar de toekomstige Omgevingswet.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

In 2020 is de gemeentelijke Archeologische Waardenkaart uit 2008 geactualiseerd in de vorm van een archeologische verwachtingen- en waardenkaart.

Conclusie

Op de geldende Archeologische Waardenkaart uit 2008 van de gemeente Eindhoven is het plangebied niet aangeduid als een archeologisch waardevol verwachtingsgebied óf als een gebied dat op de landelijke Archeologische Monumentenkaart voorkomt. Dat betekent dat het gebied te typeren is als een gebied van Categorie V. Een dergelijk terrein heeft een lage of geen archeologische verwachting. Het laten uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek is in deze gebieden niet verplicht. Hieronder is een uitsnede opgenomen van de gemeentelijke Archeologische Waardenkaart 2008 ter hoogte van het plangebied.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



Contact bij 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 wel een meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten. Mochten tijdens grondwerkzaamheden archeologische resten (vondsten, grondsporen et cetera) worden gevonden, 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.

4.6.2 Cultuurhistorie

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven vastgesteld. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart geeft, naast rijks- en gemeentelijke monumenten een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke- en groenstructuren, beschermd 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. Het plangebied staat niet aangemerkt op de cultuurhistorische waardenkaart. Zie de afbeelding hieronder welke een uitsnede betreft van de cultuurhistorische waardenkaart waarop het plangebied met een rode cirkel is weergegeven.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

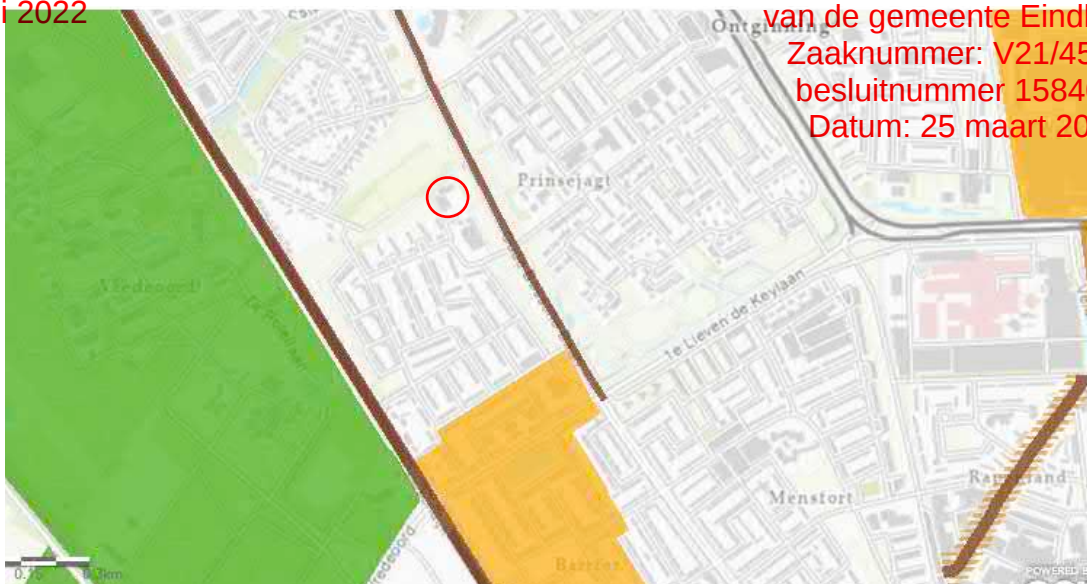
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het schoolgebouw in het plangebied is wel beeldbepalend/ karakteristiek. Het schoolgebouw uit 1962, is in architectonisch opzicht van waarde vanwege de schooltypologie en de architectonische ontwerpqualiteiten.

Van oudsher vormt het schoolgebouw een ensemble met de monumentale RK-kerk en pastorie aan Vitruviusweg 2. De RK-kerk en pastorie vormen samen een parochiecomplex en zijn beide gemeentelijke monumenten. Het schoolgebouw vormt samen met het parochiecomplex een ensemble in het kader van de parochiegedachte waarmee deze wijk is ontworpen.

Het beeldbepalende/ karakteristieke schoolgebouw heeft de aanduiding 'karakteristiek' gekregen in het vigerende bestemmingsplan. Aan deze aanduiding is een sloopvergunningssysteem gekoppeld. Dit verandert door de ruimtelijke procedure die voor onderhavige ontwikkeling wordt gevoerd niet.

Voorafgaand aan de planontwikkeling is door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende/ karakteristieke schoolpand in het plangebied. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 9). Op basis van dit document is het volgende aan de orde.

Binnen het schoolcomplex heeft het hoofdgebouw, bouwdeel A* (zie de afbeelding hieronder voor de duiding), een positieve cultuurhistorische waarde. In het bijzonder gaat het hier om de buitengevels. De structuur van dit bouwdeel leent zich goed voor het herbestemmen tot appartementen.

Advies vanuit cultuurhistorie is om in te zetten op behoud en herbestemming van bouwdeel A*, waarbij de waardevolle gevels en andere positieve waarden (zie onderdeel 'waardering architectuur*') van dit bouwdeel worden behouden. In het gebouwdeel zijn er geen waardevolle elementen aanwezig. Vanuit cultuurhistorie zijn er binnen geen beperkingen om ingrijpende wijzigingen door te voeren. Een uitzondering hierop zijn de trappenhuisen bouwdeel B1 en B2* en het kunstwerk, welke beide positief zijn gewaardeerd. De trappenhuisen bouwdeel B1 en B2* en het waardevolle kunstwerk moeten dan ook behouden blijven.

Alle overige bouwdelen hebben een indifferente waarde en mogen na goedkeuring van de CRK gesloopt worden.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



In de ontwikkeling wordt gevolg gegeven aan de richting die met het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende/ karakteristieke pand in het plangebied is gegeven. Dat betekent dat het meest waardevolle deel van het beeldbepalende/ karakteristieke pand en de daarbij horende eigenschappen behouden blijven. Het gaat dan om de gevels, trappenhuisen en het kunstwerk. En, dat gedetailleerd is gekeken naar de relatie van de nieuwbouw tot het bestaande. Het gaat dan niet alleen om het beeldbepalende/ karakteristieke pand in relatie tot de nieuwbouw, maar ook om de relatie met het parochiecomplex.

Het planvoornemen doet op deze manier geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

4.7 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. In de volgende paragrafen zijn de essentiële elementen voor de herontwikkeling van Vitruviusweg 41 in Eindhoven beschreven.

Autoverkeer

De wegencategorisering is in Eindhoven op Weg geactualiseerd. Er is een nieuwe tussencategorie opgenomen ten opzichte van de vorige wegencategorisering: de zogenaamde 'wijk- en buurtontsluitingsweg'.

Het plangebied is gelegen aan een dergelijke 'wijk- en buurtontsluitingsweg'. Het plangebied wordt hier voor autoverkeer echter niet direct op ontsloten. Op de afbeelding hieronder (afkomstig uit de mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg') is het plangebied met een rode stip aangeduid.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

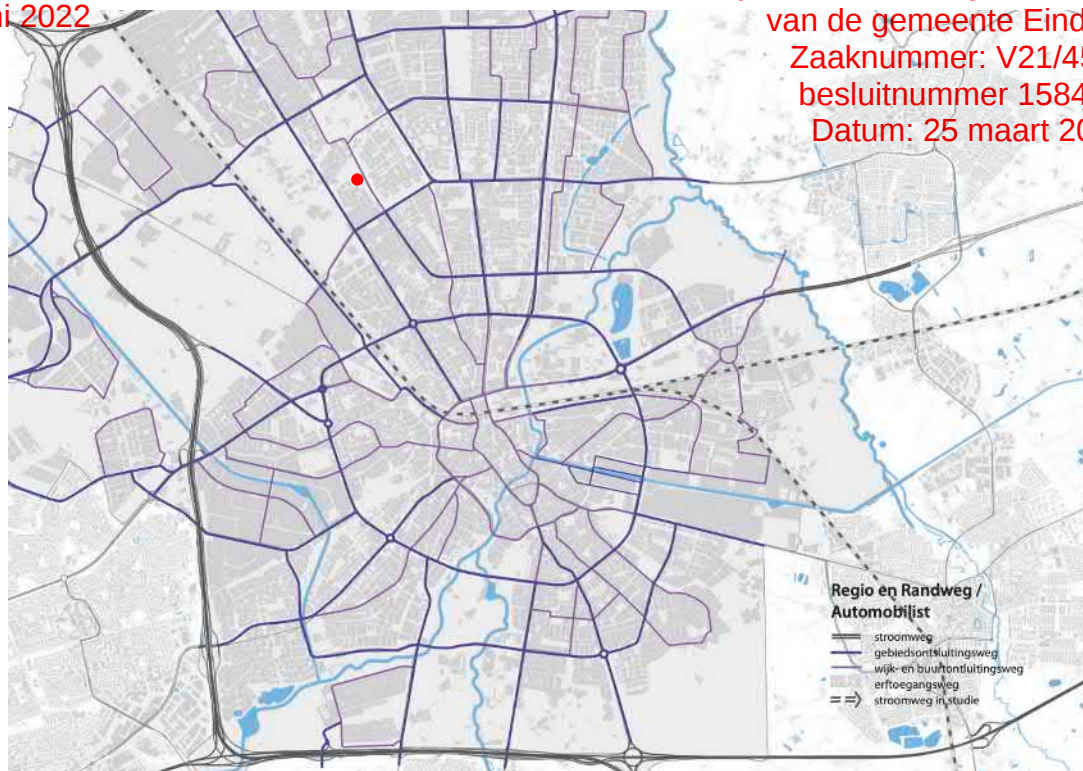
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

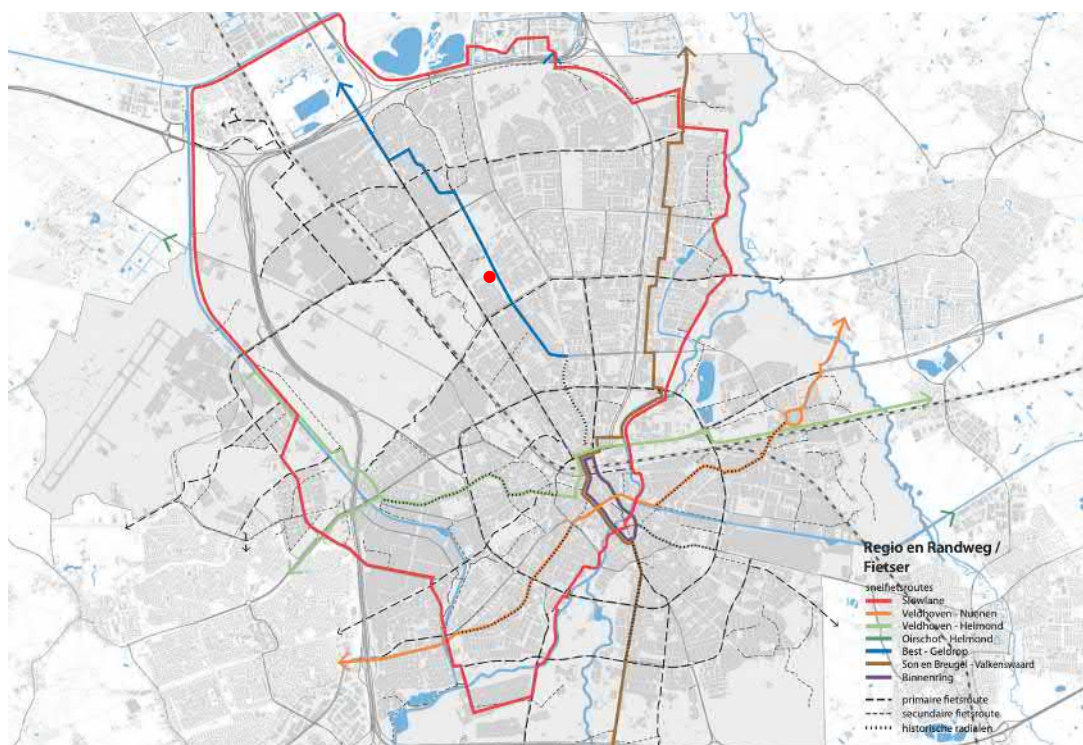
besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



Fietsverkeer

De gemeente Eindhoven wil het gebruik van de fiets stimuleren. In de mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg' is een fietsnetwerk opgenomen dat bestaat drie soorten fietsroutes. In volgorde van belangrijkheid; snelfietsroutes, primaire fietsroutes en secundaire fietsroutes. Deze fietsroutes zijn weergegeven in onderstaande afbeelding, het plangebied is met een rode stip aangeduid.



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

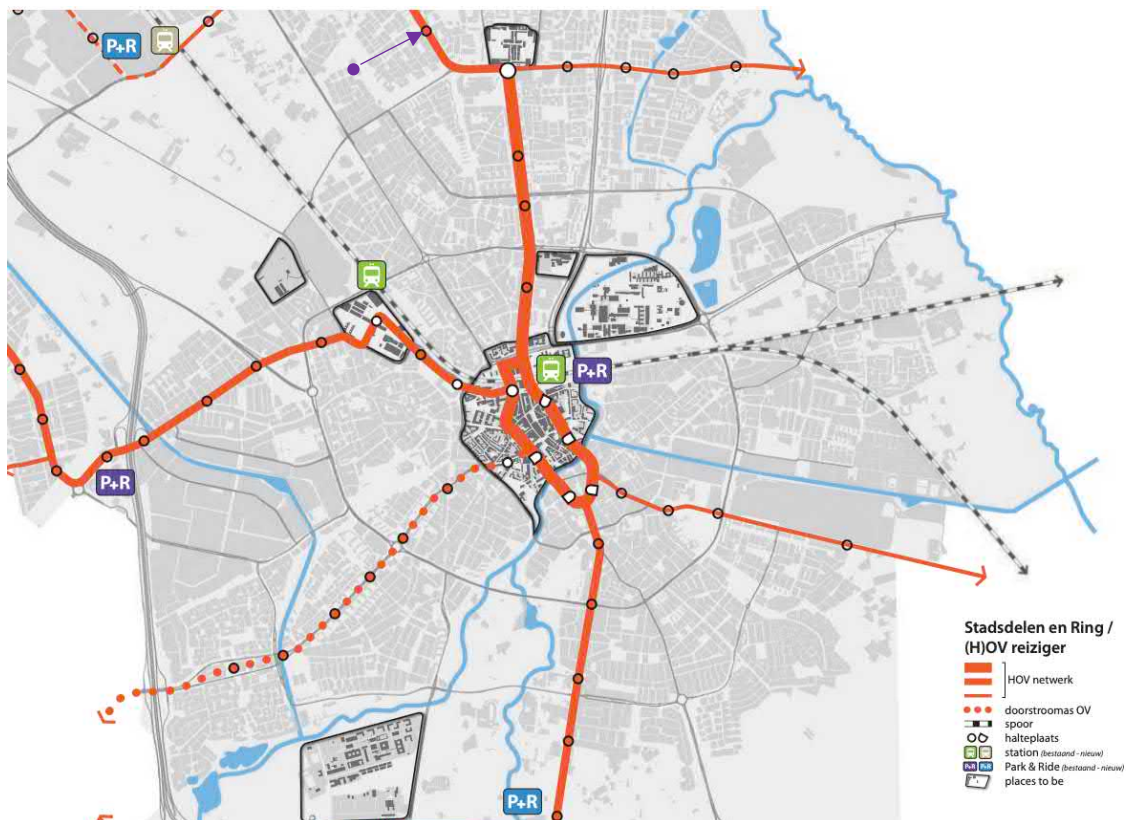
besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

In het plangebied zijn geen fietsroutes aanwezig. Het plangebied is wel gelegen langs de snelfietsroute 'Best-Geldrop'. Vanaf het plangebied is het – door de aansluiting van het plangebied op de omliggende infrastructuur – mogelijk hierop per fiets snel te geraken.

Openbaar vervoer

Eindhoven op Weg gaat uit van twee netwerken voor het openbaar vervoer: een Hoogwaardig Openbaar Vervoer netwerk (HOV-netwerk) en een netwerk van ontsluitende buslijnen. Het plangebied is op redelijke nabijheid (670 meter) van een halte op het HOV-netwerk gelegen. Op de afbeelding hieronder is dit zichtbaar gemaakt met een paarse stip en pijl.



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

Autoparkeren

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. De gemeente moet dan ook de schaarse ruimte efficiënt gebruiken. Daarom worden bij een plan eisen aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen gesteld. Bij besluit van 17 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. Hierin zijn normen vastgelegd voor parkeren. Deze nota is inmiddels geactualiseerd door de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019.

De Actualisatie Nota Parkeernormen 2019 is vanaf 4 oktober 2019 van kracht en past in de ontwikkeling naar een groenere, bereikbare en duurzame stad. We hebben te maken met een grote verdichtingsopgave in Eindhoven en tegelijk moeten we het centrum van Eindhoven goed bereikbaar houden. Er is straks minder plaats voor autoverkeer en parkeren in en om het autoluwe centrum. Daarom streven we nu naar het aanleggen van zo min mogelijk nieuwe parkeerplaatsen en we zetten zoveel mogelijk in op duurzame alternatieve vervoerswijzen: lopen, fietsen en openbaar vervoer.

In de nota is dat uitgewerkt in de zogenaamde verplichte "HOV-reductie" (minder parkeerplaatsen bij stations en Hoogwaardig openbaar vervoer-haltes) en het stimuleren van gebruik van deelauto's voor bewoners. Als tweede aanpassing willen we de bestaande (privé) parkeercapaciteit beter en efficiënter gaan benutten ten opzichte van realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. De derde belangrijke aanpassing is dat ontwikkelaars een bijdrage in het mobiliteitsfonds moeten storten, bij gebruik van reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen. Met dat geld willen we onder andere de opbouw van een stadsbreed deelmobiliteit netwerk op weg helpen. In de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019 hebben we eveneens de fietsparkeernormen geactualiseerd en gaan daar uitgebreider op toetsen en handhaven.

Verder is van belang dat elk bestaand adres of een nieuw adres waar een omgevingsvergunning is afgegeven na 2016 in het POET-overzicht (parkeren op eigen terrein) komt. Adressen uit dit overzicht kunnen geen (nieuwe) parkeervergunning aanvragen en hebben geen recht op een bezoekersregeling binnen betaald parkeergebieden. Bestaande parkeervergunningen worden niet meer verlengd. Dat gaan we in een vroeg stadium communiceren met de nieuwe bewoners.

Fietsparkeren

In de Actualisatie Nota Parkeernormen (2019) zijn eveneens de fietsparkeernormen geactualiseerd, waarop uitgebreider zal worden getoetst en gehandhaafd. Bij besluit van 20 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders als uitwerking van de Actualisatie Nota Parkeernormen (2019) de Kwaliteitseisen in pandige fietsenstallingen vastgesteld.

Het succes van een fietsenstalling hangt sterk af van de kwaliteit, de bruikbaarheid, sociale veiligheid en het comfort ervan. Er zijn voorbeelden van stallingen waar fietsers onvoldoende gebruik van maken, terwijl er in de omgeving toch grote behoefte aan fietsparkeerplaatsen is. De aanwezigheid van een fietsenstalling op zich is nog geen garantie dat hij goed wordt gebruikt. De belangrijkste kwaliteitseisen voor toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid zijn om die reden vastgesteld.

Plangebied

Door SVA Stiphout Verkeersadvies is een mobiliteitsplan voor onderhavige ontwikkeling opgesteld. Het mobiliteitsplan is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1). In dit mobiliteitsplan wordt ingegaan op de bereikbaarheid van de planlocatie en op het parkeren.

Op het onderdeel bereikbaarheid is hierboven reeds ingegaan, wat nog relevant is is het aspect parkeren.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 25 maart 2022

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

Autoparkeren

De parkeerbehoefte voor auto's is berekend met de rekentool parkeerbehoefte auto uit de Parkeernota Eindhoven. Uit de berekening met de rekentool blijkt dat de parkeerbehoefte 50 parkeerplaatsen bedraagt, zie bijlage 2 van het bijgevoegde mobiliteitsplan voor het complete overzicht.

De invulling van de parkeerbehoefte gebeurt als volgt.

Invulling parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling in het plangebied wordt op 3 manieren ingevuld:

1. 8 deelauto's:
 - > 4 deelauto's op eigen terrein;
 - > 4 deelauto's in de openbare ruimte.
2. 8 parkeerplaatsen in openbare ruimte (waarvan 4 t.b.v. deelauto's);
3. 18 parkeerplaatsen op eigen terrein.

In cijfers ziet dit er als volgt uit (uitsnede parkeerbalans rekentool).

Parkeeropgave:	50
Aantal deelauto's:	8
Reductie obv deelauto's:	-32
Gebruik privé-parkeerplaatsen:	-0
Gebruik openbare parkeerplaatsen:	-8
Realiseren eigen terrein:	-18
Mobiliteitsfonds:	-0
Totaal:	0

In bijlage 2 van het bijgevoegde mobiliteitsplan bevindt zich het complete overzicht van de invulling van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling in het plangebied. Hieronder is een toelichting op de invulling van deze parkeerbehoefte opgenomen.

Inzet deelauto's

De voorgenomen ontwikkeling richt zich (voornamelijk) op jongvolwassenen en starters. Onder deze doelgroepen is een teruglopend autobezit zichtbaar. Jongeren kunnen en/of zijn minder bereid geld te besteden aan het bezit van auto's. De voorkeur van deze doelgroep gaat daarom steeds meer uit naar vervoerscombinaties van fiets, OV en autodelen. Er vindt onder deze doelgroep een duidelijke verschuiving van het bezitten van auto's naar het gebruiken van auto's plaats. Door de inzet van deelauto's kunnen toekomstige bewoners op ieder moment beschikken over een auto zonder zelf een auto te hoeven bezitten. Door het positioneren van 4 deelauto's in de openbare ruimte buiten het plangebied kunnen omwonenden ook gebruik maken van deze deelauto's.

Parkeerplaatsen openbare ruimte

In de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van 8 parkeerplaatsen, waarvan 4 parkeerplaatsen worden herbestemd naar parkeerplaatsen voor deelauto's. In de openbare ruimte rondom de planlocatie is door Michiel van Rooij Verkeersadvies een parkeerdrukmeting (mei 2019) uitgevoerd. Met het wegvallen van de schoolfunctie mag voor de maximale bezetting geteld worden met de meting in de avond om 22.00 uur. De maximale bezetting bedraagt op beide gemeten avonden van dinsdag 7 mei 2019 en donderdag 9 mei 34% binnen 100 meter van de planlocatie. Door het benutten van 8

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 25 maart 2022

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

parkeerplaatsen in de openbare ruimte zal de parkeerdruk daarom niet hoger dan 90% worden.

Aanleg parkeerplaatsen op eigen terrein

Op eigen terrein wordt een half verdiepte parkeerkelder gerealiseerd. In de parkeerkelder worden 18 parkeerplaatsen aangelegd, hiervan worden 4 parkeerplaatsen ingericht voor deelauto's. De parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen door zowel bewoners als bezoekers gebruikt worden.

Fietsparkeren

De parkeerbehoefte voor fietsen is berekend met de rekentool parkeerbehoefte fiets. De fietsparkeerbehoefte bedraagt 144 fietsenstallingen. Op niveau -1 worden 124 fietsenstallingen gerealiseerd. Op maaiveldniveau worden 20 fietsenstallingen aangelegd. De inpandige fietsenstallingen worden ontsloten door een 2 luie trappen met fietsgoot met een hellingspercentage van 17%, 9,6°.

Omdat veel fietsen afwijkende maten hebben zijn bij het dimensioneren van de fietsenstallingen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Minimaal 10% van de stallingsplaatsen is geschikt voor bakfietsen, snor- en bromfietsen (vakken minimaal 1,0m X 1,8m);
- Minimaal 25% van de stallingsplaatsen is geschikt voor fietsen die niet in een standaard rek passen (hart op hart maat minimaal 0,55m).

Een deel van de bewoners heeft een elektrische fiets/scooter. In de stallingsruimten worden daarom voldoende oplaadpunten voor elektrische fietsen/scooters aangelegd.

Met onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019 en kwaliteitseisen inpandige fietsenstallingen april 2021.

4.8.1 Groenbeleidsplan 2016 - 2026

Begin 2017 is een actualisatie van Groenbeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit Groenbeleidsplan 2016 - 2026 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 groenbescherming krijgt door een specifieke groenbestemming en de gemeente enkel directe invloed heeft op haar eigen eigendommen, is niet al het groen automatisch beschermd.

In het Groenbeleidsplan 2016 - 2026 zijn onder andere procesafspraken genoemd die een relatie hebben met een ruimtelijke procedure. Het betreft een procesafpraak over groenplannen bij ontwikkeling van gebouwen of gebieden en de procesafpraak over de groenregelingen voor bomen (Verordening Bomen en Nadere regels bomen) en de Regeling Groencompensatiefonds. De genoemde groenplannen dienen een toelichting van de groene inrichting van een ontwikkeling te geven. Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan 2016 - 2026 geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen. De kaart is hieronder weergegeven. Het plangebied is aangeduid met een witte stip.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

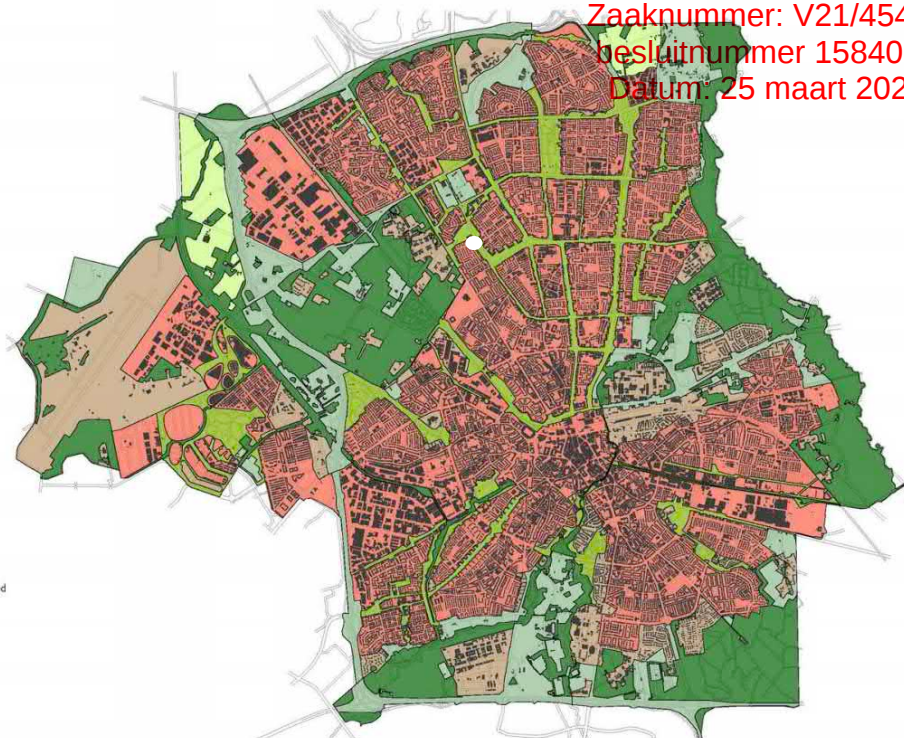
Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

LEGENDA

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



Ruimtelijke Strategieënkaart

Onderhavig plangebied is in het Groenbeleidsplan 2016 - 2026 aangeduid als 'stad, rood beeldbepalend'. In dit gebied wordt als ordeningsprincipe de volgende strategie aangehouden:

Strategie 1: 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 en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen. Binnen de aangeduide groenarme buurten wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal.

In het plangebied neemt het groen niet af, het wordt juist verder ontwikkeld. Het plangebied wordt daarbij openbaar toegankelijk gemaakt, waardoor het meer belevingswaarde krijgt. Doordat het plangebied aansluit op het 'structureel stadsgroen' heeft het ook in breder verband een positief effect.

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.

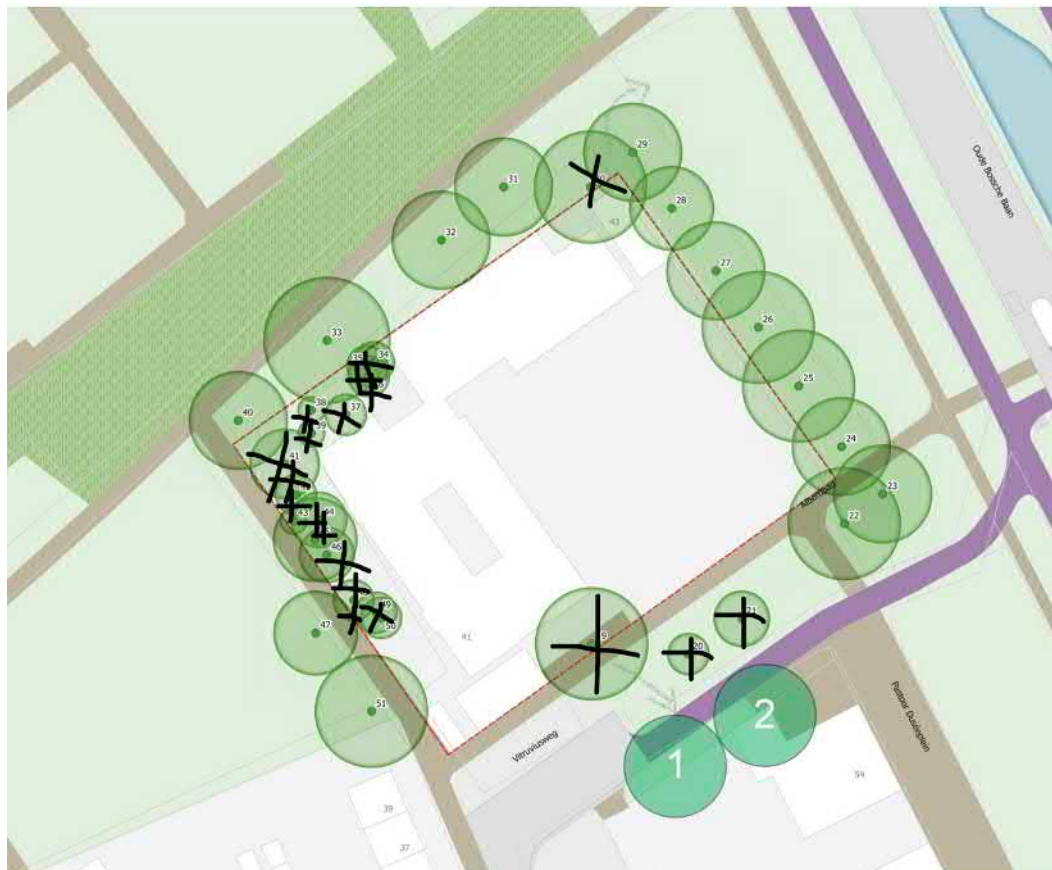
Voor onderhavige ontwikkeling is conform de beleidsregel groencompensatie op basis van het format 'groenplan' en de groenwaardenkaart een groenplan opgesteld. Het groenplan is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 12). Hieronder wordt een en ander nader toegelicht.

Het format 'groenplan' bestaat uit drie te behandelen onderwerpen, namelijk:

1. Is er sprake van aantasting en compensatie? (vraag 1 t/m 3);

3. Beschrijving nieuwe situatie (vraag 7 t/m 12).

In verband met onderwerp 1 (vraag 1 t/m 3) het volgende. Het huidige groen bestaat voornamelijk uit bomen en is op de afbeelding hieronder weergegeven. Op deze afbeelding is ook zichtbaar welke van de huidige bomen blijven bestaan en welke worden gekapt.



Het groen wordt binnen/ nabij het plangebied gecompenseerd.

Twee grotere bomen, nummers 19 en 30, worden gekapt en er worden nieuwe bomen (zelfde soort) van dezelfde grootte voor teruggeplaatst. Dit is met een grijze pijl aangegeven op bovenstaande afbeelding. Het gaat om een Moseik en een Gleditia. De Moseik zal worden gekapt en een klein stukje verderop worden herplant (in de rij waar hij conform het oorspronkelijke ontwerp van Frans Fontaine hoort). De Gleditia wordt gekapt en ook op een andere plek in het plangebied herplant.

Voor wat betreft de andere bomen die worden gekapt (bosplantsoen in het westen van het plangebied en twee berken in het zuidoosten van het plangebied) geldt dat deze eveneens middels nieuw groen in het plangebied worden gecompenseerd. Het gaat om 716,05 m² nieuw aan te leggen groenvakken voorzien van heesters, vaste planten en bomen. Verder is sprake van omvorming van bestaand groen, dus herplant ter plekke waar het bosplantsoen wordt verwijderd (vaste planten en bomen). Verder worden alle daken groen uitgevoerd.

De motivatie voor het kappen van de bomen is opgenomen in de bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegde bomeneffectanalyse (bijlage 13). Het nieuwe groen is inzichtelijk gemaakt in groenplan en er wordt ook verder op ingegaan in paragraaf 4.8.2 van deze ruimtelijke onderbouwing (beleid bomen). In het groenplan worden ook de vragen 5 t/m 10 beantwoord die horen bij de onderwerpen 2 en 3 van het format.

Op de tekening hieronder is de nieuwe invulling in het plangebied zichtbaar.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



Ten aanzien van vraag 11 en 12 het volgende.

11. op welke termijn wordt het nieuwe groen aangelegd?

Het groen wordt aangelegd zodra het rood (bebouwing) gereed is en aanleg gezien het seizoen mogelijk is. Dit zodat het groen niet teniet gaat tijdens de aanleg van het rood/ het groen aanslaat.

12. door wie en hoe gaat het nieuwe groen beheerd worden?

Het groen gaat beheerd worden door de Vereniging Van Eigenaren (VVE) die het groen in eigendom verkrijgt. Het is nog onduidelijk of de VVE het groen zelf gaat beheren of dat zij dit door een derde gaat laten beheren. Dit is aan de VVE. Over het feit dat het groen door de VVE moet worden beheerd worden juridisch bindende afspraken gemaakt.

Met onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan de beleidsregel groencompensatie.

4.8.2 Beleid Bomen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen is vastgelegd in de Verordening Bomen 2021. Deze is op 23 februari 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en op 3 mei 2021 in werking getreden.

Verordening Bomen

In de Verordening Bomen 2021 is aangegeven wanneer het kappen van een boom vergunningsplichtig is en welke beoordelingsregels en indieningsvereisten er gelden.

Groene kaart

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

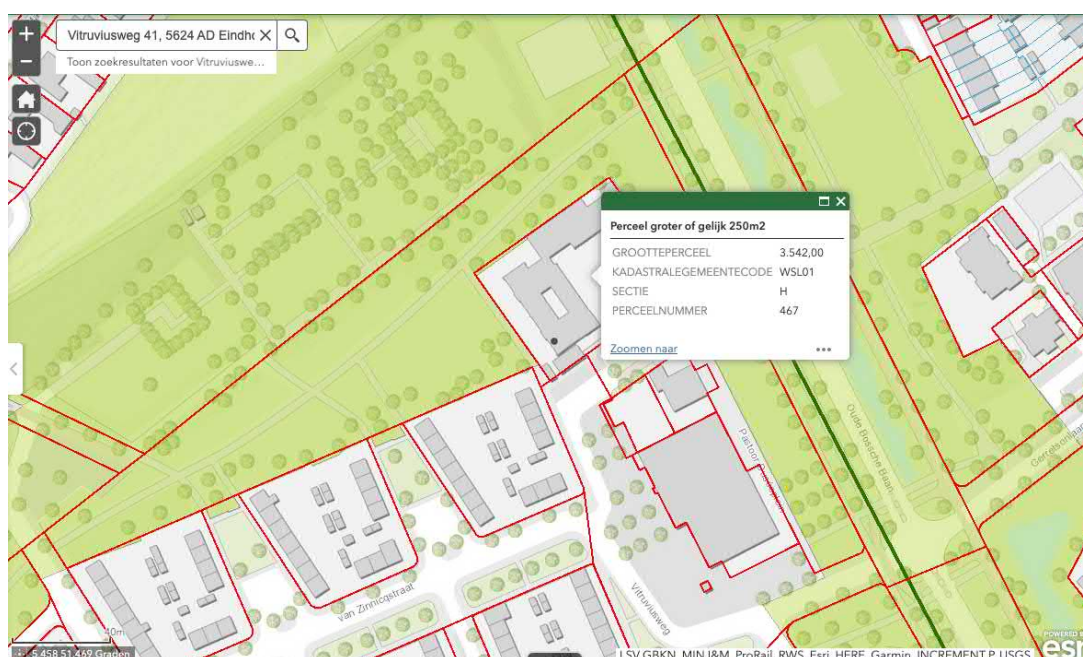
Datum: 25 maart 2022

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 type gebieden:

- groenstructuur;
- groenarme gebieden;
- centrumgebied;
- gebouwde komgrens Wet natuurbescherming (Wnb);
- (particuliere) percelen groter dan 250 m².

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

Het plangebied ligt op een perceel groter dan 250 meter. Zie onderstaande uitsnede van de groene kaart.



De meeste bomen in het plangebied zijn kapvergunningsplichtig.

Nadere regels Compensatie

In verband met het voorliggende herontwikkelingsplan is het nodig om op de voormalige schoollocatie bomen te kappen. Conform de 'Nadere regels voor compensatie Verordening bomen 2021' is compensatie een vereiste. Hieronder wordt hierop ingegaan.

Onderhavige ontwikkeling is vanaf het begin integraal benaderd. Zo is zowel het groen als het rood in het plangebied beschouwd, waarna een inclusief ontwikkelingsplan is gemaakt. Het bestaande groen (incl. bomen) blijft als zodanig zoveel mogelijk behouden en wordt aangevuld met nieuw groen en nieuwe bomen. Voor de ontwikkeling is door Arbor Consultancy een bomeneffectanalyse uitgevoerd. De bomeneffectanalyse is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 2 - compensatieplicht

In onderhavige situatie geldt een compensatieplicht, omdat gekapt wordt met een 'rode reden' (artikel 2). Het gaat om boomnummers 19 en 30 + een bosplantsoen van 250 m², waarin de boomnummers 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49 en 50 aanwezig zijn) en om boomnummers 20 en 21. De boomnummers zijn aangegeven op onderstaande afbeelding.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

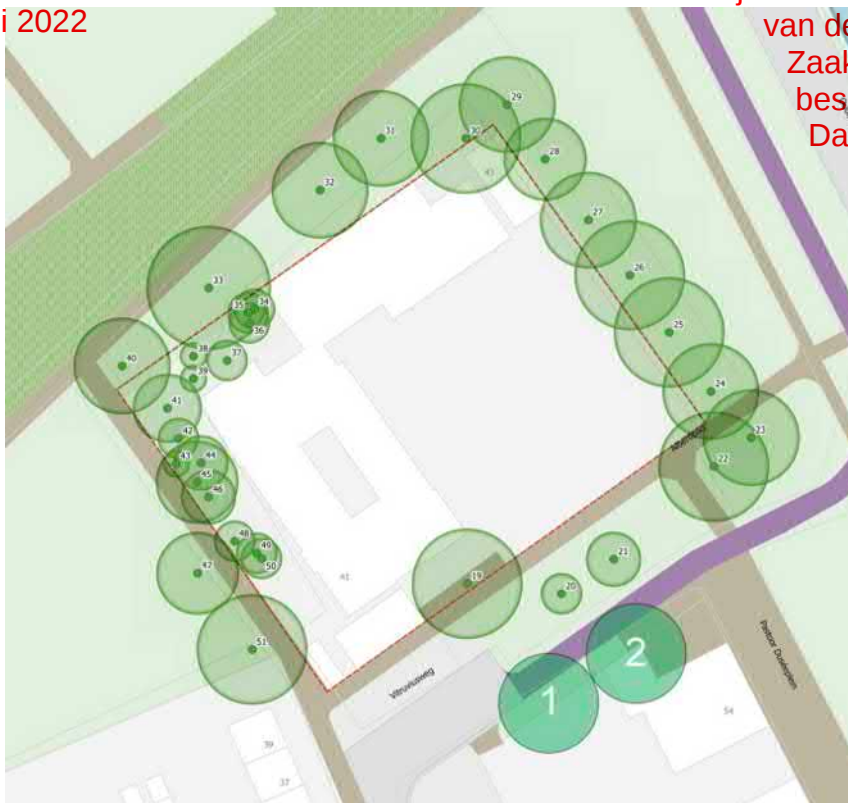
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



Artikel 3 - hoogte van de compensatie

Conform artikel 3 is aan de orde dat de hoogte van de compensatie moet worden aangegeven.

Boomnummers 19, 20, 21 en 30 zijn als waardevol aangemerkt. De waarde van deze bomen is bepaald op respectievelijk € 7.938,-, 2 x € 7.721 en € 8.360,-. In het bosplantsoen staan allemaal bomen die niet als waardevol zijn aangemerkt, behalve boomnummer 41. Die boom is als waardevol aangemerkt, maar heeft een slechte levensverwachting (korter dan 5 jaar). De waarde van het bosplantsoen is te ramen op 15€ per m2. Met 250 m2 komt dit op € 3.750,-, daarbij opgeteld wordt de waarde van boomnummer 41 zijnde € 5.348,-. Totaal moet voor € 40.838,- worden gecompenseerd.

Artikel 4 – uitvoering compensatieplicht

De compensatieplicht wordt als volgt ingevuld. Zie tabel de afbeeldingen en tabel hieronder.



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer: 1584097

Datum: 29 maart 2022

COMPENSATIE MAATREGELEN				
AANTAL/M3	BOOMCODE	BOOMSOORT	WAARDE AANTAL	TOTAAL KOSTEN
2	B1	Gleditsia Skyline	€ 4.960	€ 9.920
1	B1	Gleditsia Skyline (diameter 160/170 cm)	€ 5.948	€ 5.948
9	B2	Prunus subhirtella	€ 1.500	€ 13.500
1	B3	Quercus Palustris (diameter 200+ cm)	€ 4.910	€ 4.910
13				€ 27.678
80	20m3 per boom	Groeiplaatsverbetering bij de grote aan te planten bomen	kosten per m3: € 120	€ 9.600,0
11		Onderhoud bomen 1e 3 jaar begeleidende snoei en watergifte (5x per jaar)	€ 150	€ 1.650,0
2		Onderhoud bomen 1e 5 jaar begeleidende snoei en watergifte (10x per jaar)	€ 300	€ 600
203	O1	Onderbeplanting	€ 15	€ 3.045
				€ 42.573,0

Boomnummers 19 en 30 worden één op één conform de waardebepaling gecompenseerd. Boomnummer 19 (Gleditsia) wordt elders in het plangebied opnieuw geplant. Bij de entree van het plangebied. Boomnummer 30 (Moeroseik) wordt in de rij waar deze eigenlijk thuishoort, buiten het plangebied opnieuw geplant. Het bosplantsoen en boomnummers 20, 21 en 49 worden gecompenseerd middels nieuw groen in het plangebied. Het gaat om nieuw aan te leggen beplantingsvakken voorzien van heesters, vaste planten en bomen. In het bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegde groenplan is weergegeven hoe de fysieke compensatie er precies uitziet.

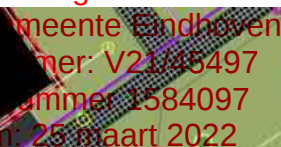
De zorgplicht van 3 jaar t.b.v. een goede start/ aanslaan van de bomen, beplanting en groene daken wordt in acht genomen. Dit wordt via de VVE geregeld.

Effect op bomen nabij het plangebied

In verband met het aanleggen van de in-/ uitrit van de parkeergarage moet het nutstracé in de openbare ruimte aan de voorzijde van het plangebied worden verlegd. Het gaat om de volgende leidingen:

- 30x45 centimeter – riool;
- Lage druk gasleiding (normale leiding dus);
- Waterleiding (normaal).

Op de afbeelding hieronder is het huidige tracé met het nieuwe plan zichtbaar.



4.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Op de grens tussen de buurten Driehoeksbos en Prinsejagt ligt het tracé van een bovengrondse hoogspanningslijn. Dit tracé met de bijbehorende beschermingszone heeft in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming gekregen. Het plangebied ligt op 70 meter van de beschermingszone en vormt daardoor geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Windhinder, privaatrechtelijke belemmering en bezonning

4.11.1 Windhinder

Op basis van artikel 3.1. Wro dient in het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar te worden meegenomen in de afwegingen, indien aard of omvang van de bebouwing en van de omgeving hiertoe aanleiding geeft.

Gezien de maximale bouwhoogte van circa 13,5 meter staat het aspect windhinder de totstandkoming van de ontwikkeling niet in de weg.

4.11.2 privaatrechtelijke belemmeringen

Uit jurisprudentie blijkt dat eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel niet van doorslaggevende betekenis zijn. Hieraan kan slechts betekenis toekomen, indien privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanig evident belemmerende aard zijn dat in verband daarmee de realisering van ruimtelijke plannen binnen de planperiode niet aannemelijk is.

Geen sprake is van een privaatrechtelijke belemmering.

4.11.3 bezonning

Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning of op een balkon. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. Deze beleidsruimte heeft de gemeente Eindhoven ingevuld door in 2017 de 'beleidsregels voor bezonning woningen' vast te stellen. Volgens deze beleidsregels is ten aanzien van zonlicht in de woning onder andere het volgende bepaald:

In de periode van 19 februari t/m 21 oktober moet minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer.

In de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van zonlicht op het balkon is het volgende bepaald:

In de periode van 21 maart t/m 21 september moet minimaal 2 uur zonlicht aanwezig kunnen zijn op enig punt op het balkon. Zonlicht op het balkon mag in de nieuwe situatie in tijdsduur niet meer dan 50% verminderen dan in de bestaande situatie.

Voldaan wordt aan de 'beleidsregels voor bezonning woningen', zie hiertoe de bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegde zonnestudie (bijlage 15).

Hoofdstuk 5 Milieuparagraaf

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 Wettelijk kader

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

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

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

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

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

In dit kader zijn met name 11.2 en 11.3 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om:

1. D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen;
2. D 11.3: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.

Het planvoornemen valt onder D 11.2.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aan de hand van de volgende aspecten te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben:

1. de kenmerken van de activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen);
2. de locatie van de activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving);
3. de mogelijke gevolgen van de activiteit.

Ad 1)

Het betreft hier een transformatie in combinatie met inbreiding. Een voormalige basisschool inclusief schoolterrein wordt herontwikkeld tot appartementen, daarbij wordt de bestaande gymzaal gesloopt en wordt nieuwe bebouwing opgericht. Deze nieuwe bebouwing is eveneens voor de functie 'Wonen' in de vorm van appartementen bedoeld. In totaal worden 51 appartementen gerealiseerd.

Ad 2)

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, dat tot voor kort in gebruik was als basisschool met aanverwante voorzieningen (gymzaal, schoolplein et cetera). Voor de

ontwikkeling is het niet nodig om de ontsluiting van het plangebied aan te passen. De ontsluiting voldoet ook voor de transformatie.

Ad 3)

Voor de onderbouwing van de ontwikkeling zijn diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen.

5.1.2 Conclusie

Het planvoornemen is door de omvang in relatie tot de locatie dermate kleinschalig van aard dat niet van een stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken. Gezien de kenmerken en locatie van de activiteit is het niet aannemelijk dat de gevolgen van de activiteit van dien aard zijn dat een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. De uitgevoerde onderzoeken (bodem, stikstof, bomen, geluid, flora en fauna, water) tonen aan dat het realiseren van woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

5.2.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze staat is gebaseerd op bovengenoemde VNG - brochure. In deze staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met potentiële milieuemissies. Op grond van deze staat wordt een beleidsmatige selectie gemaakt van die bedrijfsactiviteiten die in het plangebied worden toegestaan. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI -codes) in deze staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elke ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven. Deze afstand moet in beginsel worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden

afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf of bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand.

1. categorie 1: grootste afstand 10 meter;
2. categorie 2: grootste afstand 30 meter;
3. categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
4. categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
5. categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
6. categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
7. categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
8. categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
9. categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
10. categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn drie functies gelegen waar 'bedrijvigheid' plaatsvindt. Het gaat om een begraafplaats ten noorden van het plangebied, een kantoor ten zuiden van het plangebied (Vitruviusweg 2) en een buurthuis/ naschoolse opvang ten oosten van het plangebied (Gerretsonlaan 1). Voor deze functies gelden op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering de volgende richtafstanden voor een rustige woonwijk:

- Begraafplaats (SBI-code 96031): geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 10 meter, gevaar 0 meter;
- Kantoor (SBI-code 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82): geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 10 meter, gevaar 0 meter;
- Buurthuis/ naschoolse opvang (SBI-code 94991): geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 30 meter, gevaar 0 meter.

Deze functies liggen allemaal op een grotere afstand van het plangebied dan de maximale richtafstand die voor deze functies geldt ten opzichte van gevoelige functies zoals de appartementen in het plangebied.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Geluid

5.3.1 Wettelijk kader

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte, mag worden afgeweken.

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

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

De ontwikkeling bestaat uit de volgende geluidgevoelige bestemmingen: 51 woningen in drie woongebouwen. Er worden in het plangebied geen geluidsbronnen mogelijk gemaakt.

In verband met de ligging van het plangebied is alleen wegverkeerslawaai relevant. Railverkeerslawaai (het plangebied is gelegen buiten de geluidszone) en luchtvaartlawaai (het plangebied is gelegen buiten de 35Ke contour) en industrielawaai (uit voorgaande paragraaf blijkt dat industrielawaai niet aan de orde is) blijven met die reden verder buiten beschouwing.

5.3.2 Wegverkeerslawaai

Het plan ligt in de wettelijk geluidzone van de Oude Bosschebaan een weg gelegen in stedelijk gebied met een maximumsnelheid van meer dan 30 km per uur, bestaande uit twee rijstroken, met een zonebreedte van 200 meter aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de as daarvan.

In het kader van "Duurzaam Veilig" zijn alle overige wegen in en nabij het plangebied 30 km per uur wegen geworden. Deze wegen en woonerven hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone, zodat deze verder buiten beschouwing kunnen blijven. Wel moeten ze in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen zogenaamde bestaande situaties en nieuwe situaties. Ingevolge hoofdstuk VI, afdeling 3 ("bestaande situaties") van de Wet geluidhinder hoeft voor de reeds aanwezige geluidgevoelige bebouwing geen nieuw akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het gaat hier om een nieuwe situatie. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek nodig is om de geluidsbelasting op de nieuwe woningen te bepalen. Door Nipa milieutechniek is een dergelijk onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 14). De conclusie van het onderzoek is hieronder opgenomen.

"De nieuwe woonbestemmingen zijn geprojecteerd in de wettelijke geluidzone (= akoestisch aandachtsgedebied) van de Oude Bosschebaan. De locatie ondervindt ook mogelijk een relevante geluidbelasting van de niet in kader van de Wet geluidhinder gezoneerde 30 kilometerwegen waaronder de Vitruviusweg, de V. van Zinnicqstraat en de Gerretsonlaan.

Uit de berekeningsresultaten blijkt op de gevels van de nieuwe woonbestemmingen een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh als gevolg van het wegverkeer op het Oude Bosschebaan. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48. Een aanvraag om een 'hogere waarde' is niet aan de orde.

Er vanuit gaande dat er wordt voldaan aan de minimale eis voor de geluidwering van de woningen van 20 dB mag de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Met een berekende geluidbelastingen tot ten hoogste 53 dB is het woon- en leefklimaat in nieuwe woonfuncties zonder aanvullend onderzoek naar nadere maatregelen gewaarborgd. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is geen nadere toetsing van de vereiste karakteristieke geluidwering noodzakelijk."

Ter plaatse van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (te weten: 48 dB) niet overschreden. Het is niet nodig om met bron- en overdrachtsbeperkende maatregelen, zoals het toepassen van een stil wegdek, geluidschermen et cetera de geluidbelastingen te reduceren. Ook is het niet nodig om maatregelen aan de nieuwe woningen te treffen.

Geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wettelijk kader

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit gebeurt zodanig dat voldaan wordt aan de daartoe gestelde normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Hierdoor kunnen ruimtelijke ontwikkelingen doorgang vinden, terwijl ondertussen maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Sinds 1 januari 2015 moet voldaan worden aan de Europese grenswaarden: voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³, voor fijnstof (PM₁₀) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ en een daggemiddelde van 50 microgram/m³. Het daggemiddelde mag jaarlijks maximaal 35 keer worden overschreden. Voor zwevende deeltjes (PM_{2,5}) geldt met ingang van 1 januari 2015 een blootstellings-concentratieverplichting van ten hoogste 20 microgram per m³, gedefinieerd als gemiddelde blootstellingsindex.

5.4.2 Besluit niet in betekenende mate bijdragen

In artikel 4 van het '*Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*' en de bijlagen van de '*Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*' zijn voor bepaalde categorieën projecten grenzen vastgesteld. Op grond daarvan kan worden gesteld dat deze een 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) leveren aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor:

1. woningbouwlocaties die niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 1 ontsluitingsweg;
2. woningbouwlocaties die niet meer dan 3000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
3. kantoorlocaties die niet meer dan 100.000 m² bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 1 ontsluitingsweg en
4. kantoorlocaties die niet meer dan 200.000 m² bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden en moet worden getoetst aan de normen.

Samengevat

Kort samengevat dienen nieuwe plannen te worden beoordeeld op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen mits:

1. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
3. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
4. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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

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

In onderhavig plangebied worden geen gevoelige bestemmingen ontwikkeld.

5.4.4 Goede ruimtelijke ordening

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

5.4.5 Planbeschrijving en toetsing

Het betreft hier een ontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Er worden 51 woningen ontwikkeld, dit valt ruim onder de grenswaarden voor luchtkwaliteit waardoor ze zonder verder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit mogen worden ontwikkeld. Ter onderbouwing is de zogenaamde NIBM-tool ingevuld. De tool berekent een volledig worstcase-bijdrage aan luchtkwaliteit. Uit een berekening met de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Verder is relevant om te toetsen in hoeverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit. Hiervoor zijn de GCN-kaarten geraadpleegd, welke hieronder zijn weergegeven. Hieruit blijkt dat aan de Europese grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} wordt voldaan.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

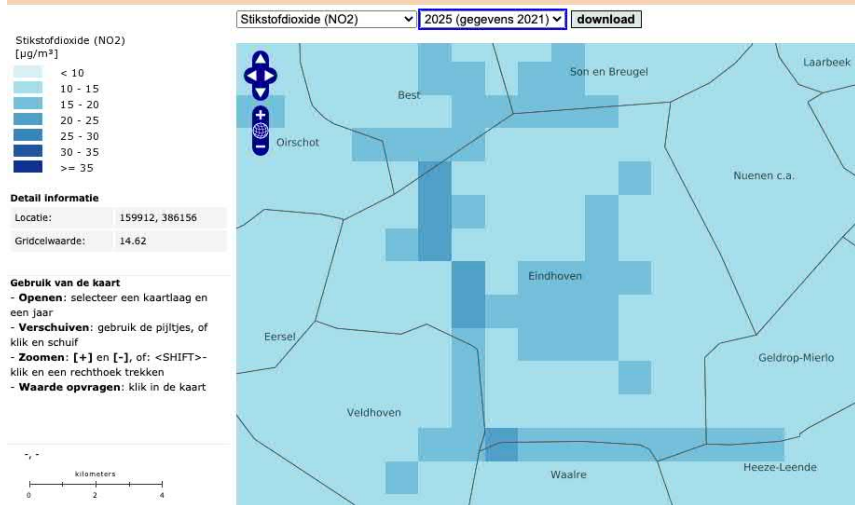
besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022



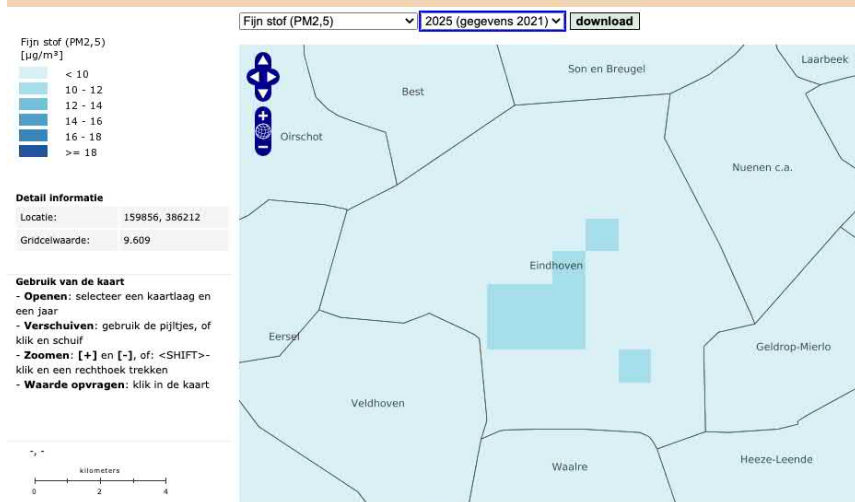
Rijksinstituut voor Volksgezondheid
en Milieu
Ministerie van Volksgezondheid,
Welzijn en Sport

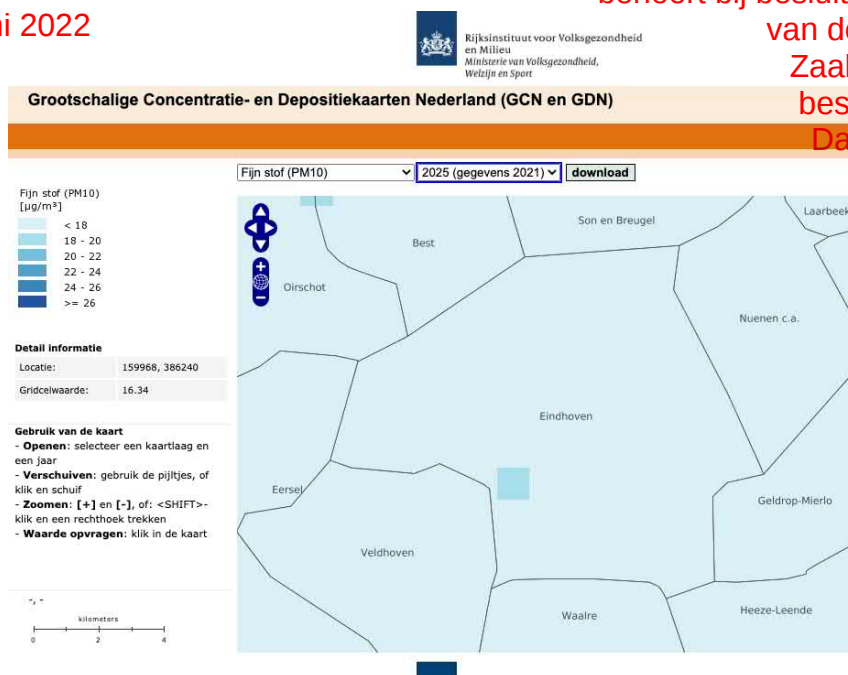
Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Rijksinstituut voor Volksgezondheid
en Milieu
Ministerie van Volksgezondheid,
Welzijn en Sport

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)





Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied. Hierbij wordt ook een beschrijving gegeven van het wettelijk kader op gebied van externe veiligheid.

5.5.1 Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (Bevt; april 2015). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het Plaatsgebonden risico en het Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Het plangebied

Hieronder wordt beschreven welke risicovolle inrichtingen in of nabij het gebied liggen, of er vervoer van gevaarlijke stoffen in het gebied plaatsvindt en of er risicovolle buisleidingen liggen.

Inrichtingen

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen waarvan de plaatsgebonden risico contour of het invloedsgebied tot over het plangebied reikt.

Risicovolle inrichtingen vormen op gebied van externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Transport

Binnen het plangebied liggen geen transportroutes waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Ook is het plangebied niet gelegen in een invloedsgebied van een dergelijke transportroute.

Transportroutes waarover risicovolle stoffen vervoerd worden vormen op gebied van externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Buisleidingen

Binnen het plangebied liggen geen buisleidingen die bescherming behoeven in het kader van externe veiligheid. Het plangebied is ook niet gelegen in een invloedsgebied van een buisleiding.

Buisleidingen vormen op gebied van externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Hoogspanningslijnen

Nabij het plangebied ligt de bovengrondse hoogspanningslijn (Eindhoven-knp. Eindhoven zuid). Voor deze hoogspanningslijn geldt een indicatieve magneetveldzone van 2 x 85 meter. Deze magneetveldzones markeren een contour, waarbinnen de magnetische veldsterkten boven de 0,4 microtesla liggen. Een langdurige blootstelling hieraan kan zorgen voor een (mogelijk) verhoogde kans op kinderleukemie. Daarom is het rijksbeleid gericht om te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waar kinderen langdurig worden blootgesteld aan deze magnetische veldsterkten. Het plangebied is gelegen buiten deze zone, waardoor er geen belemmeringen aan de orde zijn.

5.5.2 Gemeentelijk beleid: Visie Externe Veiligheid

De Gemeente Eindhoven heeft in mei 2009 de Visie externe veiligheid vastgesteld. Daarin is onder meer vastgelegd hoe in de stad nabij risicobronnen wordt omgegaan met het veiligstellen van een acceptabel niveau voor risico's in het kader van externe veiligheid en de beheersbaarheid ervan. Ook is in de visie voor de gebieden buiten invloedsgebieden van risicobronnen (o.m. het gebied > 200m van het spoor) een verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt.

De gemeentelijke visie geeft geen aanleiding voor een aanvullende motivering voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

5.5.5 Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Duurzaamheid

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

1. CO2 reductie

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

1A) Aardgasloze verwarming

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

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

1B) Duurzame mobiliteit

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

1C) warmte- en energiebesparing

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

1D) duurzame energie opwekking

Naast de reductie in CO₂, willen we als stad ook graag in 2045 energieneutraal zijn. Dat betekent dat de hoeveelheid energie die we dan als stad gebruiken, bij voorkeur binnen de

grenzen van stad of regio duurzaam opgewekt wordt. Om dit te realiseren is het noodzakelijk dat alle kansen voor duurzame opwekking genomen worden. Met name op gebied van zonne-energie zijn er kansen in Eindhoven.

2 Circulaire Economie

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

2A) duurzame materialen

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

2B) geen afval

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

2C) flexibel en demontabel bouwen

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

2D) deeleconomie/ as a service concepten

De deeleconomie biedt een nieuw model voor consumptie en bezit. In plaats van telkens nieuwe goederen aan te schaffen, kunnen we de spullen die we al bezitten delen en zo beter benutten.

Betalen voor vervoer, verlichting, werkruimte enz. voorkomt dat we zelf voertuigen, lampen, stoelen enz. moeten bezitten. Door diensten als een service aan te bieden en niet als een product, kunnen ze efficiënter gebruikt worden en blijft de verantwoordelijkheid voor het (hergebruik van het) product bij de leverancier.

3) Natuur

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

3A) biodiversiteit

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

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 Eindhoven

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

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

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

5.6.1 Planbeschrijving

De ontwikkelaar van onderhavig plan heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan, in het plan worden de volgende duurzaamheidsmaatregelen toegepast.

Duurzaam energiesysteem

Minimalisering van het energiegebruik wordt gerealiseerd door het beperken van de opwarming in de zomer en gebruik zon in de winter. Dit wordt gedaan door middel van lichtinval, bouwmethodiek en isolatie.

De bosachtige omgeving zorgt in de zomer voor schaduw en in de winter voor zonlicht door het bladerendek of juist het ontbreken van blad. De gevels aan de zonzijde zijn voorzien van drielaags glas, zodat overmatig zonlicht in de zomer wordt beperkt. Voor alle glasoppervlakken van de zongerichte gevels rondom verblijfsruimten is het mogelijk om buitenzonwering aan te brengen zonder daarbij de functionaliteit en beeldkwaliteit van de gevel aan te tasten. Een groen dak en tenminste 20% groene gevels leidt tot vermindering van hitte-stress, beperking van overbelasting van afwateringsystemen bij zware regenval en tot een vermindering van CO2 in de lucht.

Hoogwaardige en duurzame isolatiematerialen, zeer goede kierdichting, een ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer, de laagtemperatuur vloerverwarming door middel van de WKO-installatie of lucht-warmteinstallatie en diverse zonwerende bouwkundige maatregelen zorgen voor een comfortabel binnenklimaat. De mechanische toevoer van lucht door de WTW-installatie zorgt voor voldoende frisse lucht. Daarbij is goed nagedacht over de reiniging en plaatsing van de roosters. De laagtemperatuur vloerverwarming voorkomt stof- concentraties. En er is geen sprake van verbrandingsgassen omdat er geen gasapparaten zijn.

De opwekking van energie geschiedt via PV-panelen. Verder wordt er gewerkt met een warmtepompsysteem, die gebruik zal maken van lucht of van bodemenergie als medium. Het systeem wordt van elektriciteit voorzien door middel van de PV-panelen en levert zodoende een zeer duurzaam geheel op.

Indien dit wordt toegestaan op basis van de regelgeving, zal gebruik gemaakt worden van een gesloten bodemenergiesysteem. Voor dergelijke systemen geldt dat ze niet in de scheidende kleilaag in de bodem terecht mogen komen. In onderhavig gebied houdt dit in dat rekening moet worden gehouden met een maximale boordiepte van 120 meter (door de provincie voor dit gebied als zodanig vastgelegd). Voor open systemen is altijd een vergunning op basis van de Waterwet noodzakelijk, voor gesloten systemen geldt een meldingsplicht op basis van het Besluit bodemenergiesystemen.

BENG

Voor de nieuwbouw geldt dat wordt voldaan aan de BENG-eisen.

Bouw

De bestaande school wordt gerenoveerd en getransformeerd met behoud van de oorspronkelijke uitstraling en details. Kozijnen worden vervangen in een gelijke uitstraling met de bestaande stalen ramen. Het oude mozaïek wordt teruggebracht. De toevoeging in de vorm van een gezamenlijke wintertuin wordt van hergebruikt hout gemaakt en verder geheel glazig uitgevoerd.

De naar buiten doorlopende "dansvloer" is een uitvergroting van het mozaïek en ook op het dak van de school zijn de vlinders uit het mozaïek herkenbaar. De twee nieuwe gebouwen refereren in kleur en materiaal aan de stenen van de pastorie. De entrees hebben de uitstraling van de twee verdiepingen hoge orangerie en zijn in hout uitgevoerd. De

gevelstenen worden zoveel mogelijk in prefab aangevoerd. De opbouw op het hoogste gebouw is deels in hout uitgevoerd.

De nieuwbouw wordt degelijk en flexibel vormgegeven, zodat deze een lange levensduur heeft. Voor de nieuwbouw streven we naar een MPG van minder dan 0,83 per vierkante meter. In de bouwfase wordt vervolg gegeven aan de circulaire doelstellingen.

De bouwer creëert weinig bouwafval en beperkt vervoersbewegingen tijdens de bouw en bij de recycling. Door het toepassen van maatwerk, prefab elementen en droge koppelingen, zoals prefab constructieve onderdelen in de vorm van prefab houten binnenbladen prefab kozijnen en overig houtwerk. En door de beperking van het gebruik van grondstoffen bij het bewerken van houtelementen in de spijterij.

Door koppeling van productie en schilderwerk op één gecontroleerde locatie, worden vervoersbewegingen en emissie geminimaliseerd in de productie. Door de lak goed op de kozijnen aan te brengen (geconditioneerde spuitrobot in de werkplaats) gaat de laklaag veel langer mee en duurt het dus jaren langer voor de gevelkozijnen aan hun eerste schilderbeurt toe zijn (minimaal 5 jaar). Kozijnen worden via de KAPLA-methode geïnstalleerd, zodat deze gemakkelijk te plaatsen en – bij einde economische levensduur – te verwijderen zijn.

Materialisering

De buitenkozijnen en gevelbekleding worden uitgevoerd met thermisch gemodificeerde houten delen, wat zorgt voor duurzaamheidsklasse 1. Er wordt gewerkt met een industrieel bouwsysteem voor gevelvullende elementen, bergingen en dak.

Constructieve betonnen elementen, zoals diverse lateien, op maat gemaakte elementen voor de parkeerbak en onder de kap, worden op maat gemaakt in de werkplaats. Dit levert een besparing van beton en transport op en bekistingsmateriaal dat hergebruikt wordt. In het beton wordt 30% gerecycled granulaat gebruikt. In de constructie wordt minimaal 51% gerecycled staal/aluminium gebruikt.

Isolatie en geluidwering

Het Bouwbesluit stelt minimeisen aan de thermische isolatie, maar met het oog op toekomstwaarde wordt hier hoger ingezet. Er wordt optimaal geluidswerend gebouwd.

Hittestress

Hittestress wordt beperkt door natuurlijke verkoeling (aanwezige bomen en retentiemogelijkheden van water), almede door de toevoeging van stedelijke biodiversiteit en begroeide daken.

In het plangebied zijn veel grote bomen aanwezig. Deze blijven zoveel mogelijk behouden. Er worden ook bomen toegevoegd. Door de hoge stammen reiken de boomkronen hoger dan de daken. Daardoor vormen de kronen een groot 'dak' boven de bebouwing, filteren ze het licht en blijft het zicht vrij op de daken.

Er worden groene daken toegepast. Deze bufferen water en beperken hittestress in de zomer. We hebben de paden geminimaliseerd en de borders vangen het water van de verharding op. Verder wordt gebruik gemaakt van hydrobloks die het water langer vasthouden, zodat de beplanting in het plangebied ervan kan profiteren.

Water

Het gebruik van sedumdaken en hydrobloks beperkt de belasting op de gemeentelijke riolering, de bodem en het grondwater. Hemelwater van alle daken transporteren en infiltreren we in het dak, in de hydrobloks en in de bodem (heesters, gazonnen en bomen). Ten minste 50% van de oppervlakte voor paden is uitgevoerd in de vorm van halfverharding, om infiltratie naar de bodem te bevorderen.

5.7 Bodem

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 25 maart 2022

Voor plangebied is een verkennend bodemonderzoek/ verkennend asbestin grondonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2). De conclusies en aanbevelingen die volgen uit het onderzoek zijn als volgt.

"Conclusies

Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit op de locatie Vitruviusweg 41 en 43 te Eindhoven vastgelegd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen onroerendgoedtransactie.

Op basis van de onderzoeksresultaten concluderen wij dat:

- De bodem ter plaatse van de groenstrook tot een diepte van minimaal 0,5 m -mv uit matig fijn, matig humeus en zwak siltig zand bestaat. De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) ter plaatse van het schoolplein bestaat uit matig fijn en zwak siltig zand. De ondergrond is over het algemeen een zwak tot matig siltige zandlaag. Ter plaatse van het schoolplein bevat de ondergrond tevens een matig humeuze zandlaag van 20 tot 50 cm. Tussen 2,5 á 3,0 m -mv tot 4,0 m -mv bevindt zich een zwak tot sterk zandige leemlaag.*
- De bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK.*
- De ondergrond niet is verontreinigd.*
- Het grondwater licht verontreinigd is met zink en naftaleen.*
- De hypothese 'onverdacht' is met betrekking tot het verkennend bodemonderzoek formeel niet juist gebleken; plaatselijk is een licht verhoogd gehalte aan PAK vastgesteld in de bovengrond en een licht verhoogde concentratie zink en naftaleen in het grondwater.*
- Visueel geen asbestverdacht materiaal in de bodem en het op het maaiveld is waargenomen.*
- In de asbestmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.*
- De hypothese 'onverdacht' is met betrekking tot het verkennend asbestonderzoek in grond juist gebleken.*
- Indicatief getoetst aan het Bbk wordt de grond ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar'.*
- Op basis van de CROW-publicatie 400 betreft de voorlopige veiligheidsklasse met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem 'basishygiëne'.*

Vervolgstappen/aanbevelingen

Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk."

PFAS

Volgens de notitie 'Aanvulling bodemkwaliteitskaart gemeente Eindhoven voor PFAS-verbindingen en grondstromenbeleid PFAS-houdende grond', is Pfas voor een groot gedeelte van het Eindhovens grondgebied geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit geldt ook voor onderhavig plangebied. Het kan nodig zijn dat bij afvoer van grond van de locatie onderzoek naar PFAS wordt gevraagd door de ontvangende partij. Dit vormt echter geen belemmering voor de herontwikkeling.

NGE's

Gemeente Eindhoven beschikt over kaarten met de gebieden die verdacht zijn op het voorkomen van nge's (niet gesprongen explosieven). In deze gebieden dient voorafgaand aan grondverzet explosieven onderzoek uitgevoerd te worden, in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse (PRA) of een detectie onderzoek. Wanneer op basis van onderzoek nge's worden aangetroffen worden deze geruimd.

Deze ontwikkeling valt buiten deze verdachte gebieden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het bevoegd gezag heeft ingestemd met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en asbest-in-bodemonderzoek. De resultaten vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De bekende gegevens i.v.m. PFAS en NGE's geven eveneens geen aanleiding voor nader onderzoek.

Bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) en het bijbehorende Besluit natuurbescherming (Bnb) en de Regeling natuurbescherming (Rnb) in werking getreden. Door de inwerkingtreding van deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet komen te vervallen. Het is de bedoeling dat deze nieuwe wet en de bijbehorende Bnb en Rnb uiteindelijk opgaan in de nieuwe Omgevingswet waarvan verwacht wordt dat die in 2022 in werking treedt. Met het van kracht worden van deze wet komen vrijwel alle verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen.

5.8.1 Wet natuurbescherming

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

3.22 noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Het plangebied

Binnen/ op 10 kilometer van het plangebied zijn twee Natura 2000 gebieden gelegen. Het gaat om Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux op 8 kilometer en Kempenland-West op 10 kilometer van het plangebied. In verband met het mogelijke effect op deze en verder weg gelegen Natura 2000-gebieden is een Aeriusberekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase van de ontwikkeling. De berekeningen en de toelichtende notitie in verband met de invoergegevens zijn bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3). Uit de berekeningen volgt dat ten gevolge van de ontwikkeling geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Om te inventariseren in hoeverre in het plangebied beschermde soorten in het kader van de Wet Natuurbescherming aanwezig zijn is door Ecologica een quickscan naar flora en fauna (soorten) uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 4). De conclusies van het onderzoek zijn als volgt.

“Resultaten Vitruviusweg 41

Grondgebonden zoogdieren

Als gevolg van de stedelijke ligging, het vrijwel ontbreken van een natuurlijke vegetatie en beperkte oppervlak is het onderzoeksgebied alleen geschikt voor enkele kleine niet-

Kritische grondgebonden zoogdieren zoals muizen en spitsmuizen. Echter voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming in het kader van de voorgenomen maatregelen. Steenmarter komt spaarzaam binnen de gemeente voor. Er zijn geen aanwijzingen voor aanwezigheid van de steenmarter. Het pand is in gebruik en er zijn geen openingen aangetroffen die de soort toegang zouden kunnen verschaffen tot het pand. De aanwezigheid van steenmarter kan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten. Andere strenger beschermde soorten worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Uit de Wet natuurbescherming en de Verordening Wet natuurbescherming van de provincie Noord-Brabant volgt dat de bescherming van een aantal grondgebonden zoogdieren is veranderd. De kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn, wezel) worden in de provincie strenger beschermd doordat deze niet meer algemeen worden vrijgesteld voor ruimtelijke ingrepen (onder de Ffw gold nog wel een algemene vrijstelling voor deze soorten). Vanaf 1 oktober 2017 is wel een ontheffing nodig voor kleine marterachtigen als er niet wordt gewerkt met een goedgekeurde gedragscode. Gezien het geringe oppervlak, beperkte beschutting en foerageermogelijkheden en de stedelijke ligging zijn kleine marterachtigen niet te verwachten binnen het onderzoeksgebied en is een nader onderzoek of ontheffing niet nodig.

Vleermuizen

Essentiële foerageergebieden of vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming als deze noodzakelijk zijn voor het functioneren van voortplantings- of rustplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is echter te klein om van wezenlijk belang te zijn als foerageergebied. Het maakt hoogstens een marginaal onderdeel uit van een veel groter geheel. In de directe omgeving zijn allerlei groenstructuren aanwezig die waarschijnlijk onderdeel uitmaken van het foerageergebied en eventueel als alternatief kunne dienen. Het gebied is tevens te klein om als wezenlijk onderdeel van een vaste vliegroute te fungeren. Ook zijn er geen lijnvormige elementen aanwezig binnen het plangebied. Essentiële vliegroutes zijn dan ook niet te verwachten. Het schoolgebouw kan als verblijfplaats dienen voor vleermuizen. Er zijn geen openingen aangetroffen die vleermuizen toegang zouden kunnen verschaffen tot het pand. Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat deze onverwijld toch aanwezig zijn. Om verblijfplaatsen van vleermuizen geheel uit te kunnen sluiten is aanvullend onderzoek conform het vastgestelde vleermuisprotocol noodzakelijk.

Vogels

Binnen het onderzoeksgebied zijn alleen in het cultuurgroen geschikte broedlocaties aanwezig. Jaarrond beschermde nesten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Het schoolgebouw is ongeschikt voor jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw en huismus. Potentiële nestlocaties zijn niet aangetroffen. Aanwezige bomen, struiken en overige hogere vegetatie dient buiten de broedperiode te worden verwijderd. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan niet nodig.

Planten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden

Het plangebied, en overigens ook de omgeving daarvan, is in zijn geheel niet geschikt voor beschermde planten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden. Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater, het geringe oppervlak en gecultiveerde karakter en het grotendeels ontbreken van geschikt habitat in de omgeving van het plangebied is de aanwezigheid van deze soorten met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten. Derhalve is aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag niet nodig.

Conclusie en aanbevelingen

Het is noodzakelijk is om bomen en struiken en overige hogere vegetatie buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen.

Nader onderzoek naar vleermuizen, conform het meest recente Vleermuisprotocol, is noodzakelijk."

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is een initiële inspectie vleermuizen gierzwaluwen en huismussen uitgevoerd door Maasarend. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 5). Het doel van de inspectie was het bepalen of er op voorhand al een indicatie te geven is van de benodigde mitigerende en/ of compenserende maatregelen voor verblijfplaatsen van de betreffende soorten. Op basis hiervan kunnen eerder al mitigerende en/ of compenserende maatregelen worden getroffen zodat soorten op voorhand kunnen wennen aan de nieuwe maatregelen. Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn mitigerende en/ of compenserende maatregelen getroffen voor vleermuizen. Het gaat om één kraamkolonie en vier zomer- en/ of paarverblijfplaatsen.

In 2020 heeft er verder in het plangebied jaarrond onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. Het onderzoek is uitgevoerd door Maasarend. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 6). De conclusies en het advies zijn als volgt.

“Conclusies

Om vast te kunnen stellen of vleermuizen is nader soortspecifiek onderzoek uitgevoerd. Aan de hand van dat onderzoek kan er bepaald worden of er mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn en kunnen de volgende onderzoeksvragen worden beantwoord:

- *Maken vleermuizen gebruik van het projectgebied?*
- *Heeft de uitvoering van de gewenste ruimtelijke ingreep een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van vleermuizen?*
- *Is de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk vanuit de Wet Natuurbescherming (2017)?*

Maken vleermuizen gebruik van het projectgebied?

Vleermuizen maken gebruik van het projectgebied. Er zijn in totaal vijf verblijfplaatsen vastgesteld van Gewone dwergvleermuis in het pand aan de Vitruviusweg 41. Het betreft één zomerverblijf, twee zomer/kraamkolonies en twee paarverblijven. Daarnaast maken Gewone dwergvleermuizen gebruik van de groenstructuren op het perceel van de Vitruviusweg 41 als foerageergebied. Deze groenstructuren op het perceel maken een klein deel uit van het totale foerageergebied. Het essentiële foerageergebied is het direct naastliggende park en de begraafplaats. Als vliegroute(s) worden de boomstructuren rondom het perceel van de Vitruviusweg gebruikt. Het pand zelf maakt geen onderdeel uit van een vliegroute.

Heeft uitvoering van de gewenste ruimtelijke ingreep een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van vleermuizen?

Negatieve effecten voor Gewone dwergvleermuizen zijn aannemelijk, gezien de vijf verblijfplaatsen in het pand aan de Vitruviusweg 41. Negatieve effecten voor de instandhouding van andere soorten vleermuizen worden uitgesloten. Negatieve effecten voor vleermuizen op het foerageergebied zijn niet te verwachten, indien het park en de begraafplaats behouden blijven.

Negatieve effecten op de aanwezige vliegroutes worden uitgesloten. Mitigerende en compenserende maatregelen met betrekking tot verblijfplaatsen zijn nodig voor de Gewone dwergvleermuis.

Is de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk vanuit de Wet Natuurbescherming (2017)?

Er dient een ontheffing op de Wet Natuurbescherming aangevraagd te worden ten aanzien van de verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarnaast moeten er tijdelijke en permanente maatregelen worden getroffen ter mitigatie en compensatie voor kraam-, paar-, en zomerverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

Advies
In het advies volgen de maatregelen die getroffen dienen te worden voor vleermuizen als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden binnen het projectgebied.

Voor vleermuizen zijn er maatregelen nodig, vanuit de Wet Natuurbescherming, voor de diverse soorten aangetroffen verblijfplaatsen.

De vastgestelde vliegroutes van de diverse soorten vleermuizen blijven intact, indien de bomenlanen blijven bestaan. Ook blijft het essentiële foerageergebied intact, zolang het park en de begraafplaats behouden blijven. Er hoeven geen maatregelen getroffen te worden voor de vliegroutes en het foerageergebied, vanuit de Wet Natuurbescherming. Wel strekt het tot de aanbeveling de groenstructuur op het perceel van de Vitruviusweg 41 te behouden en/of te versterken.

Voor de Gewone dwergvleermuis geldt dat een ontheffing bij de Provincie Noord-Brabant dient te worden aangevraagd ten aanzien van het verstoren van Gewone dwergvleermuis (artikel 3.5, lid 2) en het vernielen van verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis (artikel 3.5, lid 4). Daarnaast dienen er mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden uitgevoerd. Hieronder wordt, per functie, omschreven wat te doen voor de Gewone dwergvleermuis (Gewone dwergvleermuis, 2019) en (BIJ12, 2017).

Maatregelen ter vervanging van de zomer-, paarverblijfplaatsen:

- Plaatsing van 4 tijdelijke vleermuiskasten, per zomer- en paar verblijfplaats binnen minder dan 100 meter van het huidige verblijf;
- Tijdelijke kasten moeten minimaal voldoen aan de kast Model A, conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis;
- Tijdelijke kasten moeten minimaal 12 maanden op de locatie aanwezig zijn, naast het huidige zomer-, kraamverblijf, in de periode van april tot en met oktober, voordat het huidige zomerverblijf verdwijnt;
- Het heeft de voorkeur de tijdelijke kasten te laten hangen, indien de werkzaamheden zijn beëindigd. Als dit niet mogelijk is dienen zij tot 12 maanden na uitvoering van de nieuwbouw te blijven hangen in de periode van april tot en met oktober;
- Bij realisatie van nieuwbouw dienen er minimaal 12 permanente verblijfplaatsen te worden gerealiseerd. Voorkeur heeft een pand met diverse spouwmuren, die geschikt en bereikbaar zijn voor vleermuizen, door middel van onder andere stootvoegen. Een andere mogelijkheid is het plaatsen van inbouwvleermuiskasten, Model A inbouw, een platte enkele kast.
- Plaatsing gebeurt altijd onder begeleiding van een vleermuisdeskundige en de effectiviteit van de genomen maatregelen moet worden gemonitord.

Maatregelen ter vervanging van de kraamverblijfplaatsen:

- Plaatsing van in het totaal 3 tijdelijke vleermuiskasten van het Model C, welke uit meerdere lagen/compartimenten bestaat en op minder dan 50 meter van het huidige kraamverblijf worden geplaatst. Binnen het gebied bevinden zich nog andere panden die geschikt zijn voor kraamkolonies, zoals de nabij gelegen kerk, die onderdeel uitmaken van mitigerende mogelijkheden;
- Tijdelijke kasten moeten minimaal één volledige kraamperiode geplaatst zijn, terwijl het huidige kraamverblijf behouden blijft;
- Het heeft de voorkeur de tijdelijke kasten te laten hangen, indien de werkzaamheden zijn beëindigd. Indien dit niet mogelijk is, moeten deze kasten nog minimaal één volledig kraamseizoen blijven hangen, naast de nieuw uitgevoerde permanente verblijfplaatsen;

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de raad van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 25 maart 2022

- Bij realisatie van nieuwbouw dienen er minimaal 4 permanente kramersverblijfplaatsen te worden gerealiseerd. Voorkeur heeft een pand met diverse spouwmuuren, die bereikbaar en geschikt zijn voor vleermuizen, doormiddel van onder andere stootvoegen. Een andere mogelijkheid is het plaatsen van inbouwvleermuiskasten, Model C inbouw;

- Plaatsing gebeurt altijd onder begeleiding van een vleermuisdeskundige en de effectiviteit van de genomen maatregelen moet worden gemonitord.
- Begin maart 2020 heeft de gemeente Eindhoven reeds 16 vleermuiskasten Model A en 3 vleermuiskasten Model C laten plaatsen door Maasarend (Arend, Plaatsingsrapportage vleermuiskasten Vitruviusweg, 2020). Hiermee is reeds voldaan aan de tijdelijke vervanging van de aangetroffen verblijfplaatsen.

Werkprotocol

Indien de huidige bebouwing verdwijnt aan de Vitruviusweg 41 te Eindhoven, is een ecologisch werkprotocol noodzakelijk. Dit ecologisch werkprotocol dient opgesteld en begeleid te worden door een ecooloog gespecialiseerd in vleermuizen. Ditzelfde geldt voor de verwijdering van de tijdelijke kasten."

Omdat een deel van de huidige bebouwing verdwijnt/ de huidige bebouwing wordt verbouwd is een werkprotocol/ ontheffing Wnb noodzakelijk. Omdat meer mitigerende/ compenserende maatregelen noodzakelijk zijn dan in eerste instantie getroffen, zijn voor 1 april 2021 nog aanvullende maatregelen getroffen. Hiervoor is Maasarend ingeschakeld. Het werkprotocol is opgesteld, de ontheffing in het kader van de Wnb is aangevraagd.

Het aspect 'ecologie' vormt – mits de gevraagde ontheffing in het kader van de Wnb is verleend en vervolgens gewerkt wordt volgens het werkprotocol - geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium een plaats te geven in het besluitvormingsproces voor ruimtelijke plannen. Daarin zijn zowel de actuele waterhuishouding in het plangebied beschreven als de watereisen waaraan ontwikkelingen (binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan) moeten voldoen. Ruimtelijke plannen moeten onder meer worden getoetst aan het criterium "hydrologisch neutraal" conform het landelijke en lokale waterbeleid.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder b en c van het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Beleid

6.2.1 Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet regelt het beheer van oppervlakte- en grondwater en is gericht op de samenhang met de ruimtelijke ordening. De wet kent een vergunningstelsel (watervergunning).

6.2.1.1 Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en milieu. Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft moet dit plan worden gezien als een structuurvisie en is het bindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. Het waterplan beschrijft de strategische doelen voor het waterbeheer. De condities en maatregelen voor het bereiken van deze doelen staan beschreven in het 'Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren' van Rijkswaterstaat. Lagere overheden dienen het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 in hun beleid te verwerken.

6.2.2 Provinciaal beleid

6.2.2.1 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021

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

Wettelijke taken

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

Integrale en gezamenlijke aanpak

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

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

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

6.2.3 Beleid Waterschap

6.2.3.1 Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Waterschap de Dommel heeft op 29 september 2015 het Waterbeheerplan "Waardevol Water" vastgesteld. Dit strategisch document dat op 1 januari 2016 in werking getreden beschrijft de doelstellingen voor de periode 2016-2021 en op welke wijze zij die wil bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedbeheerplan de Dommel, het Nationaal en het Provinciaal Milieu- en Waterplan.

Dit plan biedt ruimte voor initiatieven van derden en speelt in op kansen die zich in het waterschapgebied voordoen, waarbij de in het plan beschreven doelen leidend zijn. In de projecten zelf worden de doelen van het Waterbeheerplan uitgewerkt in concrete maatregelen. Het waterschap heeft de volgende uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor de plannen en oplossingen.

1. Beekdalbenadering: ook al zijn de verschillen tussen stad en buitengebied groot toch maken zij deel uit van hetzelfde beekdal waar logische natuurwetten gelden. Door dit beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan integraler en effectiever worden gewerkt. wel is samenwerking met andere overheden, waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het buitengebied.
2. De gebruiker centraal: de omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt en de behoeften en belangen van de gebruikers veranderen continu. Ook de waarde van water verandert mee en daarop moet worden ingespeeld.
3. Samen sterker: door samen te werken met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven en door samen oplossingen te zoeken en uitvoering te geven wordt het meest bereikt. Het waterschap wil daarin een inspirerende rol spelen en partijen daartoe de ruimte bieden. Door flexibel te zijn in de samenwerking met en rekening te houden met de inbreng en ideeën van andere partijen wordt de uitvoeringskracht versterkt.

4. Gezonde toekomst: ook toekomstige generaties moeten over voldoende veilige en schoon water. Ook in de maatschappij is het streven naar duurzaamheid steeds actueler en de kringloopgedachte sluit hierop aan. Het waterschap ziet dit als een inspirerende uitdaging en wil mensen bewust maken van de waarde van water en het belang van een duurzaam gebruik ervan.

6.2.3.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

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

6.2.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is opgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar dit voor staat en welke maatregelen er nodig zijn om daaraan te kunnen 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 plaatsen 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.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit houdt in 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 door het infiltreren van water in de bodem. Dit past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem. Ingeval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening die het water tijdelijk bergt noodzakelijk. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

6.2.4 Gemeentelijk beleid

6.2.4.1 Gemeentelijk Rioleringsplan (2019-2022)

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

Speerpunt van het GRP is het inspelen op de klimaatverandering welke extreme regenbuien, langdurige droogteperiodes en hittestress met zich meebrengt. Hiervoor zijn uitgangspunten, richtlijnen en ontwerpnormen uit het klimaatplan 2016-2020 en de hierin benoemde beleidsregel 'Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen' nader uitgewerkt. Concreet betekent dit dat voor het aspect water bij nieuwe ontwikkelingen tot max. 75 mm berging gerealiseerd dient te worden over het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied. Daarbij kan de waterbergingsseis 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 waterbergingscapaciteit berekend en voorbeelden zijn beschreven om invulling te geven aan de opgave.

6.2.5 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.

6.3 Eindhovense klimaattoets

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

6.3.1 Klimaatadaptatiebeleid

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

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

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

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

6.3.2.1 Minimale en maximale ontwerpnormen waterberging openbaar terrein

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

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

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

6.3.2.2 Ontwerpnorm waterberging privaat terrein

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

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

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

6.3.2.3 Stimulans klimaatadaptatiebeleid

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

Het beleid is zo opgesteld dat vergroening op privaat terrein bij nieuwbouw wordt gestimuleerd en beloond. Hoe groener een plangebied wordt ingericht, hoe lager de waterbergingsseis in mm wordt. Ook groene ontwikkelingen in groen arme buurten worden op deze manier gestimuleerd.

De website geeft een overzicht van deze mogelijke beloningen via de 'rekentool'. De stimuleringsregeling waarbij méér groen een lagere waterbergingsopgave oplevert geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen op privaat terrein.

6.3.3 Toelichting rekentool

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

De werking van de rekentool kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en de uitkomst van de laatste versie van de tool is maatgevend.

6.3.3.1 Principewerking van de rekentool

De rekentool klimaatopgave vraagt de klimaatrobuuste maatregelen te specificeren die zijn voorzien in het ontwerp binnen het plangebied en, waar nodig, hoe groot de oppervlakken zijn waar deze worden toegepast. Hieruit berekent de tool welk deel van het regenwater van een bui binnen het plangebied geborgen moet worden (de waterbergingsopgave, het grijze deel) en welk deel de klimaatrobuuste maatregelen zelf voor hun rekening nemen (het groene deel). Daarna kunnen nog extra maatregelen toegevoegd worden. Het doel is dat alle maatregelen bij elkaar de totale waterbergingsopgave (berging van al het water van een bui) van het plangebied voor hun rekening nemen.

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

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

De tool doorloopt hierbij vier stappen:

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

Voor onderhavig initiatief is de rekentool ingevuld. Een en ander is verder verwerkt in het document 'Omgang met hemelwater, Vitruviusweg 41 te Eindhoven', dat is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 7).

6.4 Beschrijving watersysteem plangebied

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022 **Checklist watersysteem**

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	nee
zijwatgang	nee
Keurgebied binnen plangebied?	nee
Binnen 25-100 jaarszone?	nee
Binnen boringsvrije zone?	nee
Ecologische verbingszone?	nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	nee
Attentiegebied EHS	nee
Rioolwatertransportleiding	nee
Waterschap gemaal	nee
(Landelijke) afvoernorm binnen plangebied	60-70 mm per m2 verhard oppervlak, afvoer coëfficiënt 1,0 l/s
Verdachte/verontreinigde locaties?	nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	ja
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	nee

6.4.2 Gebied specifieke eigenschappen m.b.t. water

Het plangebied is grotendeels verhard, hemelwater afkomstig van de verharding en afvalwater wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. Het water dat in het groen valt (19% van het plangebied) wordt ter plekke geïnfiltreerd.

6.4.3 Oppervlaktewater

In het het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

6.4.4 Verharding

Het plangebied is 3.742 m2 groot en is voor 81% (3.031 m2) verhard, voor het overige (19%, zijnde 712 m2) is sprake van groen.

6.4.5 Bodemopbouw

Het vermogen van de onderliggende bodem om water op te nemen is blijkens onderzoek ruim voldoende: de k-waarde is groter dan 1,0 m/ dag.

6.4.6 Grondwater

Via fysiek onderzoek (uitgevoerd in maart 2021) is de actuele grondwaterstand vastgesteld op 2,6 m-mv. Hoewel de actuele grondwaterstand niet gelijk is aan de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) is het wel zo dat eind maart het grondwater meestal relatief hoog staat.

6.4.7 Regenwater

Momenteel wordt het regenwater dat in het plangebied valt zo snel mogelijk via de riolering afgevoerd. Onbekend is of dat op een gemengd of gescheiden stelsel is.

6.4.8 Afvalwater

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel om het afvalwater af te voeren naar de waterzuiveringsinstallatie.

6.5 Toekomstige situatie van het watersysteem

6.5.1 Verharding

Hoewel het bebouwde oppervlak gaat toenemen zal de totale hoeveelheid oppervlakte waar water de bodem in kan trekken vergroten. Dit komt doordat de perceelsinrichting minder versteend en meer groen wordt. Van 85% verhard gaat het naar 60% verhard. De totale infiltrerende oppervlakte neemt hierdoor toe.

6.5.2 Berging

Aan de hand van de gemeentelijke rekentool wordt op basis van bepaalde planspecifieke indicatoren bepaald hoeveel m3 aan hemelwater er in het plangebied moet worden geborgen. Dit is in onderhavige situatie 20,3 m2.

Het vermogen van de onderliggende bodem om water op te nemen is ruim voldoende. De k-waarde is bij alle drie de uitgevoerde proeven groter dan 1,0 m/dag. Ook de GHG biedt voldoende mogelijkheden. In de bergingsopgave kan voorzien worden door een combinatie van maatregelen. De zekere maatregelen betreffen:

1. de aanleg van een gezamenlijke tuin, 742 m2
2. de aanleg van 311 m2 groendak < 30 mm/m2 en 939 m2 groendak > 45 mm/m2;
3. de instandhouding van 428 m2 bestaand groen;
4. de realisatie van 68 m2 groene gevels;
5. de aanplant van 11 nieuwe bomen en het aanbrengen van 50 flora voorzieningen (15 vleermuiskasten en 35 mussenkasten).
6. De aanleg van een overgedimensioneerde ondergronds infiltratiesysteem op basis van 124 steenwolblokken met de afmetingen 0,4 x 1,2 x 0,5 m met een overstortvoorziening.

6.5.3 Oppervlaktewater

Er wordt in het plangebied geen oppervlaktewater gerealiseerd.

6.5.4 Waterkwaliteit

Hemelwater kan door uitloging van bouwmaterialen verontreinigd raken. Bij infiltratie kan dit dan de grondwaterkwaliteit verslechteren. De te gebruiken bouwmaterialen die in contact kunnen komen met opvallend hemelwater voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat deze materialen niet uitlogen en zodoende het (grond)water niet verontreinigen.

6.5.5 Advies / overleg Waterschap

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van Waterschap De Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 25 maart 2022

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft het plan getoetst en erop gereageerd. Het waterschap stemt in met de ruimtelijke onderbouwing en het volgen van het gemeentelijk (hemelwater)beleid. Het waterschap kan zich vinden in de oplossingsrichting van groene gevels, groene daken, allerlei faunavoorzieningen zoals nestkasten en het voorgestelde ondergrondse infiltratiesysteem. Daarbij maakt het waterschap over enkele onderwerpen kanttekeningen. Deze gaan onder andere over de toetsing van de technische uitwerking van de voorzieningen, het advies om de binnenplaats in het plangebied te bewateren via regenwater zodat gebruik van kraanwater beperkt kan worden, rekening te houden met het feit dat geen regenwater in de halfverdiepte kelder loopt, op voldoende hoogte wordt gebouwd in verband met het voorkomen van wateroverlast door hevige regenval en het op juiste wijze aansluiten van het maaiveld in het plangebied op dat van de omgeving zodat door buurpercelen ten gevolge van de ontwikkeling in het plangebied geen wateroverlast wordt ervaren. Voor deze onderwerpen geldt dat hierover afstemming heeft plaatsgevonden met de ontwikkelaar en hieraan invulling wordt gegeven. Dit is terug te zien in de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Hoofdstuk 7 Financiële aspecten

Bij het nemen van ruimtelijke besluiten, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die een bouwplan betreffen in het kader van de Bro, is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten; die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

Ook kan er sprake zijn van zogenaamde "kruimelgevallen". Het komt er hierbij op neer dat de door de gemeente te maken kosten beperkt zijn en de kosten verhaald kunnen worden via de legesverordening. Voorwaarde hierbij is dat er geen sprake is van fasering, locatie-eisen of eisen aan woningbouwcategorieën.

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door gemeentelijke gronduitgifte/ verkoop.

Er is in casu een overeenkomst afgesloten zodat er geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Hoofdstuk 8 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Procedure omgevingsvergunning uitgebreid

Ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld. In onderhavige situatie geldt dat afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is op de procedure, met de volgende aanvullingen die de Wabo daarop nog geeft.

- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager onverwijld een ontvangstbewijs (art. 3.1 lid 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager zo snel mogelijk een bericht over de procedure en rechtsmiddelen (art. 3.1 lid 3 Wabo).
- Het bevoegd gezag publiceert de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit digitaal/ elektronisch op de voorgeschreven wijze (via officiële bekendmakingen.nl).
- Het bevoegd gezag stuurt aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit aan bepaalde personen of instanties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie of een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag.
- Het bevoegd gezag stuurt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit aan de eigenaar van de grond en eventuele beperkt gerechtigden daarop. Dit voor zover nodig met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht).
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- Het bevoegd gezag doet de mededeling van het definitieve besluit ook langs elektronische weg en stelt het beschikbaar op de landelijke voorziening (art. 6.14 Bor). Belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan.

8.2 Vooroverleg

Burgemeester en wethouders moeten bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit waarvan onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Bij de voorbereiding is overleg geweest met provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

Provincie Noord-Brabant heeft ingestemd met het planvoornemen. Ook Waterschap De Dommel heeft ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing en het volgen van het gemeentelijke (hemelwater)beleid. Ook kan zij zich vinden in de oplossingsrichting als het gaat om de verwerking van het hemelwater in het plangebied. De opmerkingen die het waterschap daarbij heeft gemaakt zijn verwerkt in de waterparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing, alsook afgestemd met de ontwikkelaar/ onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Het vooroverleg is afgerond.

8.3 Samenspraak

Per 1 oktober 2008 is de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" in werking getreden. Het doel hiervan is het betrekken van omwonenden, organisaties en bedrijven bij de besluitvorming. Indien een initiatief door een projectontwikkelaar wordt geïnitieerd is het de bedoeling dat de projectontwikkelaar samenspraak doet met de buurt. De projectontwikkelaar doet dit in het voortraject voorafgaand aan de formele ruimtelijke procedure en kan hiervoor de routeplanner die door de gemeente Eindhoven hiervoor is opgesteld gebruiken.

Digitale samenspraak voor de buurt

Op 25 februari 2021 is er door de projectontwikkelaar een digitale samenspraakbijeenkomst georganiseerd. Omwonenden, organisaties en bedrijven zijn per brief uitgenodigd. Er zijn circa 700 brieven verstuurd. Er hebben 12 personen uit de buurt deelgenomen.

Buurtbewoners konden in gesprek met de ontwikkelaar, architect, landschapsarchitect en planoloog. Er konden vragen worden gesteld en het was mogelijk om te reageren op de plannen. Hieronder is een samenvatting van de bijeenkomst en de ontvangen reacties weergegeven. Het volledige verslag en de presentatie zijn als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 8a en 8b).

Er zijn vragen gesteld over het type, de grootte en de doelgroep van de appartementen. Er is in gesprek gegaan over de wijze waarop het plan ontmoeting stimuleert. Het parkeren dat met het plan samenhangt en het deelautoconcept dat voor bewoners én omwonenden toegankelijk is, is nader toegelicht. Er zijn complimenten geuit voor het plan dat als welkome aanvulling en verbetering voor de omgeving wordt gezien. Door de aanwezigen zijn over het plan zelf geen belemmeringen geuit. De samenspraak heeft met die reden niet geleid tot wijzigingen aan het plan.

Samenspraak met belangenorganisaties

Er is samenspraak gevoerd met diverse belangenorganisaties. Het gaat om Trefpunt Groen en om Stichting Wederopbouw/ Van Abbe Stichting. Van beide overleggen zijn verslagen gemaakt. Deze zijn bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Bijlage 10 en 11. Hieronder is de conclusie van beide overleggen weergegeven.

Trefpunt groen

Het plan wordt als heel positief ervaren. Iedereen is erg benieuwd om het plan in het 'echt' te bewonderen.

Wederopbouw/ Van Abbe

Stichting Wederopbouw/ Van Abbe Stichting kunnen zich vinden in het gekozen ontwerp met bijbehorende materialisering met het behoud van de school uit de wederopbouw met haar typische kenmerken en de gekozen opzet van het plan. De stichtingen kunnen niet wachten op de realisatie van het nieuw te realiseren woningbouwensemble op deze groene plek in Woensel.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit ligt op de gebruikelijke wijze zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbesluit kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is via officiële bekendmakingen.nl en in het weekblad Groot Eindhoven gepubliceerd. Ook is kennisgegeven van de mogelijkheid om de digitale versie van het ontwerpbesluit inclusief bijlagen via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

De zienswijzen die naar aanleiding van de tervisielegging worden ontvangen zullen later voorafgaand aan het definitieve besluit op de aanvraag via een 'nota zienswijzen' worden beantwoord.

8.5 Ambtshalve aanpassingen

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

Nast de aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen worden mogelijk ind de terinzagelegging ook nog ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Als dit aan de orde is zal de 'nota zienswijzen' worden uitgebreid met een onderdeel 'ambtshalve aanpassingen'.

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/45497

Besluitnummer: 1584097

Datum: 02 juni 2022

Bijlagen

1. Mobiliteitsplan
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Aeriusberekingen + notitie
4. Quickscan flora en fauna
5. Initiële inspectie vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen
6. Jaarrond onderzoek vleermuizen
7. Notitie 'Omgang met water'
8. Samenspraak presentatie en verslag
9. Analyse cultuurhistorische waarden
10. Verslag overleg Trefpunt Groen
11. Verslag overleg Stichting Wederopbouw/ Van Abbe Stichting
12. Groenplan
13. Bomeneffectanalyse
14. Akoestisch onderzoek
15. Zonnestudie

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/45497

besluitnummer 1584097

Datum: 25 maart 2022