

**Ontwerp-vergunning
verleend**

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1586255
Zaaknummer V21/46595
d.d.12 april 2022

Omgevingsvergunning

- Ruimtelijke Onderbouwing -

Ruimtelijke onderbouwing

Boschdijk 1085

Gemeente Eindhoven

Ontwerp-vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

Ontwerp-vergunning verleend

**POUDEROYEN
TONNAER**

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1586255
Zaaknummer V21/46595
d.d.12 april 2022

OMGEVINGSVERGUNNING

- Ruimtelijke Onderbouwing -

Ruimtelijke onderbouwing Boschdijk 1085

Gemeente Eindhoven

IDN-nummer: NL.IMRO.0772.OVV00000-0001

Status: ontwerp

Datum: 7 oktober 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Ontwerp-vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Locatie ontwikkeling	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving ontwikkeling	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde situatie	12
2.3	Duurzaamheid	14
2.4	Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Regionaal beleid	25
3.5	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Bodem	35
4.3	Geluid	36
4.4	Luchtkwaliteit	38
4.5	Bedrijven en milieuzonering	40
4.6	Externe veiligheid	41
4.7	Ecologie	43
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	48
4.9	Water	51
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	57
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
5.2	Economische uitvoerbaarheid	57
Hoofdstuk 6	Procedure	59
6.1	De te volgen procedure	59
6.2	Ter inzage legging	59

Ontwerp-vergunning verleend



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van een bedrijfsperceel op de locatie Boschdijk 1085 bestaat het voornemen een woongebouw met negen appartementen te realiseren. Momenteel is het perceel in gebruik als autobedrijf, er is een parkeerplaats met bouwkeet aanwezig. De gemeente Eindhoven heeft op 19 mei 2021 principedewerking verleend voor de bouw van het woongebouw.

Om de realisatie van het woongebouw met negen appartementen planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient van het vigerend bestemmingsplan te worden afgeweken. Dit wordt gedaan in de vorm van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan ('Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening') in combinatie met de activiteit bouwen. Door middel van een procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) en meer specifiek artikel 2.12 lid 1a onder 3 (ook wel de 'uitgebreide procedure') wordt de omgevingsvergunning aangevraagd voor de afwijking van het bestemmingsplan. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de realisatie van een vrijstaande woning op deze locatie beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch gezien aanvaardbaar is.

1.2 Locatie ontwikkeling

Het besluitgebied is gelegen aan de Boschdijk te Eindhoven en kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie T, nummer 2503. Aan de noord- westzijde wordt het perceel begrensd door volkstuintjes. Ten oosten van het perceel bevindt zich de Boschdijk en aan de overzijde daarvan een gemengde woonwijk. Ten zuiden van het perceel bevinden zich een aantal vrijstaande woningen en een bedrijf gespecialiseerd in het bouwen van paardenstallen.

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/48595

d.d. 12 april 2022



Ligging besluitgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied gelden de bestemmingsplannen Kerkdorp Acht 2007' (vastgesteld 3 februari 2011), 'Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' (vastgesteld 12 juni 20218) en 'Paraplubestemmingsplan waterberging' (vastgesteld 24 november 2020).

Ontwerp-vergunning verleend

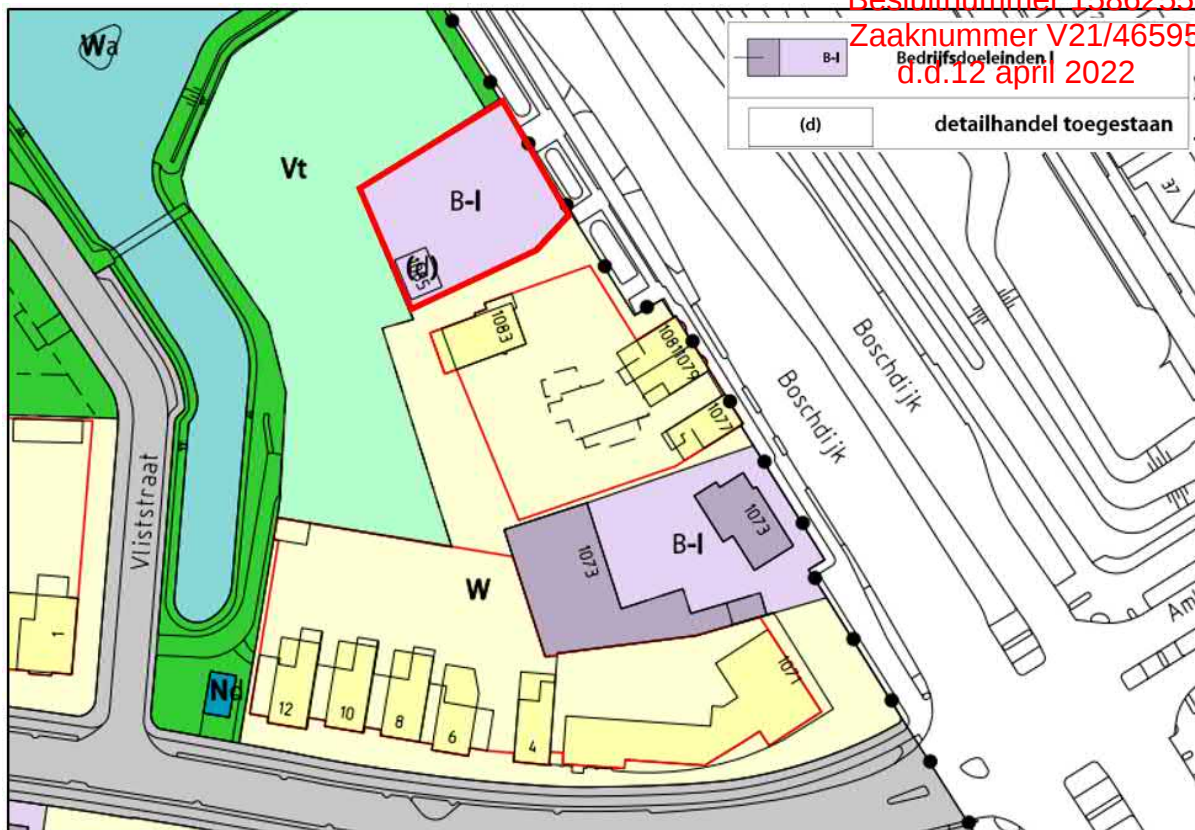
POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kerddorp Acht 2007' met besluitgebied bij rode contour

Op basis van het bestemmingsplan 'Kerddorp Acht 2007' geldt voor het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1' met daarbij een functie aanduiding 'Detailhandel'. De voor de bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende tot de categorieën 1 tot en met 2 en 3. Daarbij uitgezonderd geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. Woningen of dienstwoningen met de daarbij horende voorzieningen als tuinen, erven en water, parkeervoorzieningen en paden. Woongebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Echter, ter plaatse van het besluitgebied is geen bouwvlak opgenomen. De realisatie van een woongebouw met negen appartementen is op basis van het vigerend bestemmingsplan, zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden, planologisch-juridisch gezien niet mogelijk. Om deze reden wordt door middel van een procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) en meer specifiek artikel 2.12 lid 1a onder 3 (ook wel de 'uitgebreide procedure') een omgevingsvergunning aangevraagd voor de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een woongebouw binnen het besluitgebied.

In de paraplubestemmingsplannen 'parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' en 'waterberging 2020' worden de regelingen inzake 1) kamerverhuur en woningsplitsing en een uniforme, dynamische parkeerregeling en 2) een uniforme en dynamische waterbergingsopgave juridisch planologisch verankerd. Daarnaast wordt de definitie van woning verruimd. Onderhavig planvoornemen dient aan de regelingen zoals opgenomen in deze parapluplannen te voldoen. In de loop van de tijd zullen deze regelingen bij de komende actualisatie van de onderliggende bestemmingsplannen worden meegenomen waardoor de werking van de paraplubestemmingsplannen uiteindelijk vervalt.

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 eerst een beschrijving van de bestaande situatie en het

beoogde planvoornemen c.q. situering van het woongebouw binnen het besluitgebied gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de structuur en de aanwezige functies. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de huidige de beleidskaders van het Rijk, de provincie, en de gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed (kunnen) zijn op de opzet en inhoud van het planvoornemen, zoals milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, etc. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 en 6 respectievelijk de uitvoerbaarheid aangetoond en de doorlopen procedure beschreven.

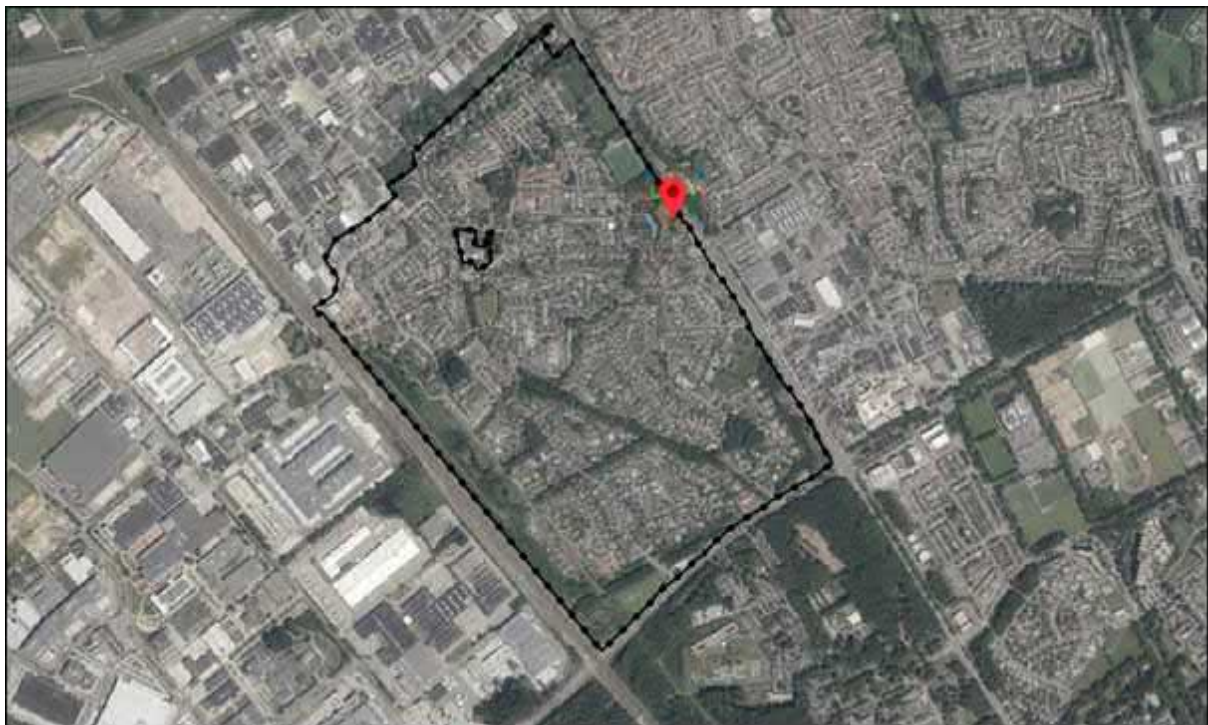
Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied betreft een perceel dat momenteel in gebruik is door Quote automobielen aan de Boschdijk, gelegen binnen de bebouwde kom van Eindhoven. Meer specifiek geldt dat de Boschdijk de oostelijke grens vormt van het kerkdorp Acht.

Het kerkdorp Acht ligt ingeklemd tussen de radiale ontsluitingsweg Boschdijk en de spoorlijn richting 's-Hertogenbosch. De regionale ontsluitingsweg Anthony Fokkerweg begrenst Acht ten zuiden en het bedrijventerrein Kapelbeemd ten noorden. De begrenzing door deze intensief gebruikte infrastructuur heeft de stedenbouwkundige opzet voor een groot deel bepaald met daarbij de wens om het landelijk karakter van het kerkdorp zoveel mogelijk te behouden. Acht is daardoor in stedenbouwkundige zin een op zich zelf staand woongebied geworden met een zeer groene uitstraling. Aan de randen van het kerkdorp is het meeste groen geconcentreerd in de vorm parkzones, sportvelden en een grote monumentale boomgaard aan de Boschdijk. Dit openbare groen loopt veelal over in de tuinen van de vrijstaande woningen op ruime kavels.

Binnen de strakke rechthoekige begrenzing van de infrastructuur is de buurt op een losse parkachtige, bijna organische, wijze opgebouwd met een grillig maar toch overzichtelijk stratenpatroon. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen op ruime kavels hetgeen de buurt in combinatie met het grote aanbod van openbaar groen een ruim en groen karakter geeft.



Globale begrenzing Kerkdorp Acht met aanduiding besluitgebied bij rode stip

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022



Ligging besluitgebied (rode contour) in de directe omgeving

Ten noorden en westen van het besluitgebied is deze omsloten door volkstuinjes. Ten oosten ligt de Boschdijk. Ten zuiden van het perceel zijn een aantal woningen gelegen met daarbij een bedrijf. Ter hoogte van het kruispunt met de Rijnstraat is een appartementencomplex gelegen. De bebouwing aan de Boschdijk kent geen eenduidige bouwstijl. De woningen en het appartementencomplex ten zuiden van het besluitgebied kennen verschillende bouwjaren en daardoor ook verschillende bouwstijlen. De woningen aan de Boschdijk 1081, 1079 en 1077 zijn karakteristieke jaren 30 woningen. De woningen aan de Boschdijk 1083 en 1073 zijn in de jaren 60 gebouwd en het appartementencomplex kent als bouwjaar 2010.



Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1586255
Zaaknummer V21/46595
d.d.12 april 2022

Vooraanzicht perceel huidige situatie



Impressie vanaf de Boschdijk ter hoogte van besluitgebied



Impressie naast gelegen woningen ten zuiden van het besluitgebied

2.2 Beoogde situatie

Het voornemen bestaat om binnen het besluitgebied negen appartementen in één woongebouw te realiseren. Het woongebouw wordt als volgt gerealiseerd:

- Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap. Elke verdieping kent drie appartementen met verschillende grotes liggend tussen de 50 m² en 71 m²;
- De bouwhoogte betreft maximaal 11 meter waarbij de goot gepositioneerd is op 5.86 meter;
- Het woongebouw is met de kopgevel georiënteerd op de Boschdijk;
- Het woongebouw is middels twee bestaande inritten te bereiken, waarbij één inrit iets verbreed wordt voor een goede doorgang van gemotoriseerd verkeer naar de parkeerplaatsen, die aan de achterzijde van het woongebouw gerealiseerd worden. Er is voldoende ruimte om zes parkeerplaatsen en een fietsenhok te realiseren.
- Bij het ontwerp van het woongebouw is rekening gehouden met de inrichting van omliggende gronden en de groenambities. Zo wordt bijvoorbeeld een deel van de huidige verharding verwijderd en als gemeenschappelijke tuin in gebruik genomen, een groendak gerealiseerd en wordt het woongebouw zo gepositioneerd dat deze aansluit op het huidige bebouwing.

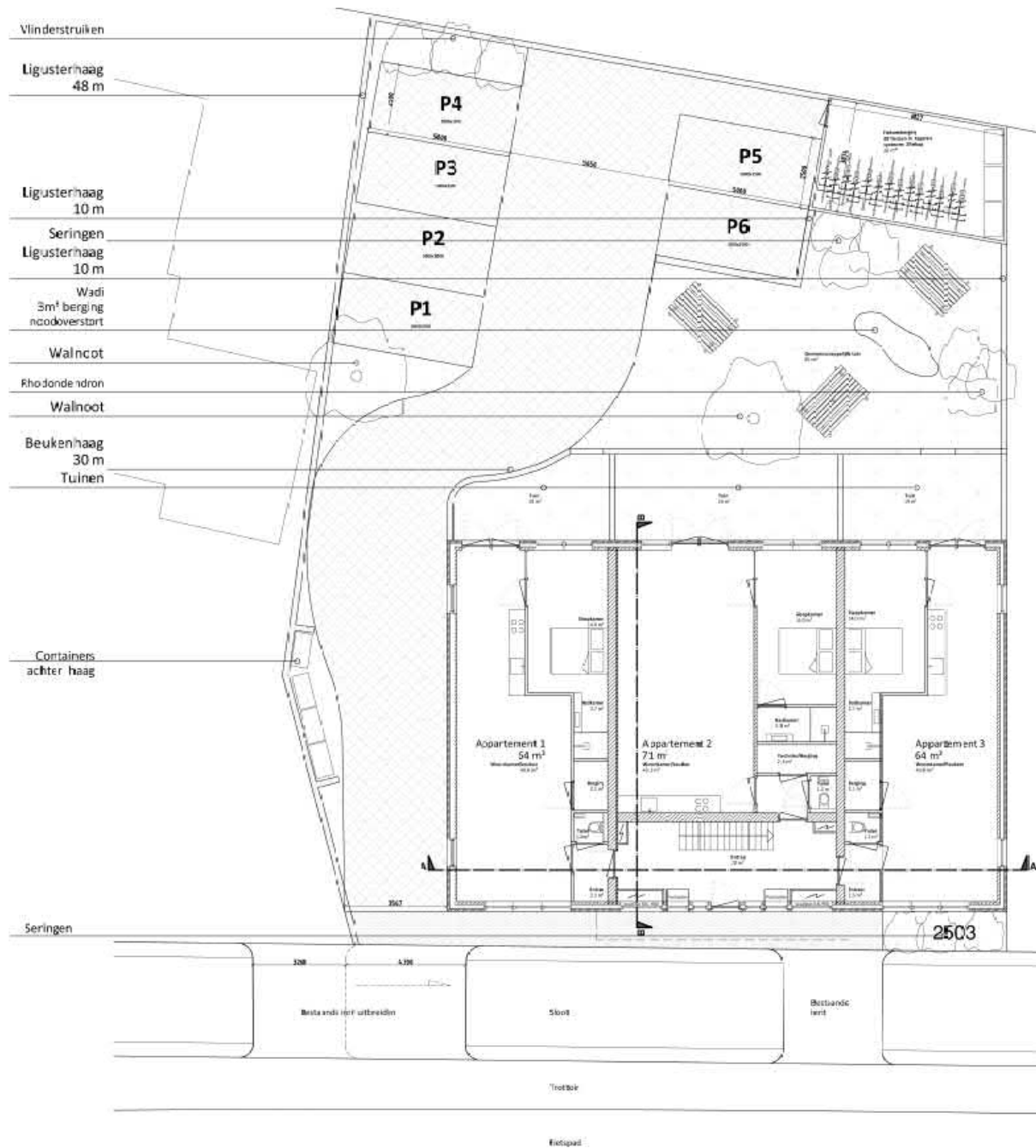
Onderstaande figuren geven een impressie van de te bouwen woningen weer.



Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1586255
Zaaknummer V21/46595
d.d.12 april 2022



Impressie ontwerp woongebouw (voor vergrote weergave met plattegronden van appartementen zie Bijlage 1)

2.3 Duurzaamheid

Eindhoven wil de CO₂-uitstoot van de stad verminderen met 55% in 2030 en 95% in 2050 ten opzichte van de uitstoot in 1990. De doelen haalt de gemeente Eindhoven niet alleen. Hierin moeten de gemeente samen optrekken met de landelijke en provinciale overheid en Europa. Door met elkaar in gesprek te gaan, krachten te bundelen en kansen efficiënt te benutten, ontstaat er een typische Eindhovense 'vibe' waarin inwoners, bedrijven, overheden én het milieu samen profiteren van het verduurzamen van de maatschappij. Het 'Klimaatplan 2021-2025' gaat over zaken waar de gemeente Eindhoven invloed op heeft en waar de gemeente gezamenlijk met stedelijke partners en bewoners impact kunnen realiseren.

In het Klimaatplan 2021-2025 is o.a. de duurzaamheidsambitie voor nieuwbouw beschreven. Hierover wordt het volgende vermeld:

- Om stappen te zetten in het aardgasvrij maken van Eindhoven zijn voldoende duurzame warmtebronnen en een stadsbrede warmte-infrastructuur nodig. De basis van deze grootschalige aanpak wordt beschreven in de Transitievisie Warmte, die eind 2021 voorgelegd wordt aan de Raad.
- Hiernaast moet het verbruik van energie door woningen, kantoren, bedrijfsgebouwen, horeca, scholen, zwembaden en ziekenhuizen omlaag. In het bouwbesluit 2012 is vastgelegd dat per 1 januari 2023 elk kantoorgebouw minimaal energielabel C moet hebben. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het niet meer als kantoor gebruikt worden.
- In de toekomst wordt alleen nog maar energieneutraal gebouwd. Alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw moet vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), zoals is vastgelegd in het bouwbesluit 2012.

Daarnaast stimuleert en adviseert de gemeente actief bij nieuwe initiatieven met de handreiking duurzame ambities gemeente Eindhoven. Hierin staat waar de stad aan werkt op gebied van duurzaamheid en hoe men vanuit zijn/haar functie bij kan dragen aan het concreet en uitvoerbaar maken. Ook staat in de handreiking beschreven hoe met eenvoudige (zichtbare of onzichtbare) voorzieningen aan gebouwen, veel bereikt kan worden voor de biodiversiteit en leefbaarheid in de stad (ook wel natuurinclusief bouwen genoemd).

Gevolg planvoornemen

Het project is duurzaam, zowel ecologisch als sociaal. Het gebouw is niet aangesloten op het gasnetwerk en maakt voor de verwarming en het tapwater gebruik van luchtwarmtepompen ofwel waterpompen. Het dakvlak is gedeeltelijk ingevuld als groendak. Deze daken vangen water op, biedt voedsel voor insecten en daarmee ook voor vogels en werkt het isolerend. In de zomer kan het dak tot wel 4 graden verkoelen en in de winter kan het energiebesparend werken. In het project is er ook gekozen voor het aanleggen van een gezamenlijke tuin met daarin verschillende planten en struiken die aantrekkelijk werken voor insecten. Het perceel is nu geheel verhard, door de komst van gezamenlijke tuin neemt de verharding af en de biodiversiteit neemt toe, dit komt ook ten gunste voor de volkstuinten.

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ten gevolge van de realisatie van negen (huur)appartementen neemt het aantal verkeersbewegingen binnen en rondom het besluitgebied in geringe mate toe. Op basis van de Crow normen geldt een maximale norm van 3,6

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

midden/goedkoop (incl. sociale

huur) gelegen in de rest bebouwde kom van een zeer sterk stedelijk gebied. Dit komt met negen appartementen

d.d.12 april 2022

verkeersbewegingen per woning per etmaal voor een Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) gelegen in de rest bebouwde kom van een zeer sterk stedelijk gebied. Dit komt met negen appartementen totaal neer op 32,4 verkeersbewegingen per etmaal.

Het woongebouw wordt ontsloten via één oprit aan de Boschdijk. Dit betreft een gebiedsontsluitingsweg bestaande uit twee rijbanen met elke twee rijstroken. De bestaande infrastructuur rondom het plangebied is in staat om het aantal verkeersbewegingen van 32,4 bewegingen probleemloos op te vangen. De inrit heeft een directe ontsluiting met de Boschdijk, daarbij is goed zicht op de rijbanen



Huidige ontsluiting terhoogte van Boschdijk 1085

Kijkend naar de verkeersbewegingen van de huidige situatie kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot een toename in verkeersbewegingen. Op grond van de CROW-normen wordt de verkeersgeneratie ten gevolge van het huidige autobedrijf namelijk ingeschat op 35,77 verkeersbewegingen. Hierbij is uitgegaan van de verkeersgeneratie van de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief', een bvo van 730 m² en een ligging in de zone 'rest bebouwde kom' van een zeer sterk stedelijk gebied.

Parkeren

Om overlast te voorkomen dient het plan te voldoen aan de parkeereisen die zijn gesteld in de Nota Parkeernormen (Nota Parkeernormen, vastgesteld, 24 september 2019) van de gemeente Eindhoven. De Nota Parkeernormen is tevens van toepassing verklaard in het vigerend paraplubestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing'. In de nota is de gemeente Eindhoven verdeeld in gebiedstypen, waarbij per gebiedstype parkeernormen zijn vastgesteld voor het betreffende gebruik. Het gemeentelijk parkeerbeleid geeft

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1586255
Zaaknummer V21/46595
d.d.12 april 2022

aan dat de locatie ligt in de zone 'Rest'.

Bij de totstandkoming van de parkeerberekening is rekening gehouden met de volgende woningtypes:

- 5 niet-grondgebonden woningen midden (60 m² tot 120 m² bvo),
- 4 niet-grondgebonden woningen klein (<60 m² bvo),

De parkeerbehoefte is getoetst aan de online Rekentool Parkeerbehoefte Auto van de gemeente Eindhoven. Op basis van de Rekentool wordt geconcludeerd dat de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bestaat uit 9 parkeerplaatsen voor auto's en 25 fietsstallingen. In Bijlage 2 is de parkeerberekening gevoegd. Initiatiefnemer is voornemens om een deelauto beschikbaar te stellen, waardoor de parkeerbehoefte met 4 parkeerplaatsen kan worden gereduceerd (zie Bijlage 3). Met de beoogde inrichting van het besluitgebied wordt in de benodigde parkeerbehoefte voorzien (zie ook onderstaand figuur).

Ontwerp-vergunning verleend

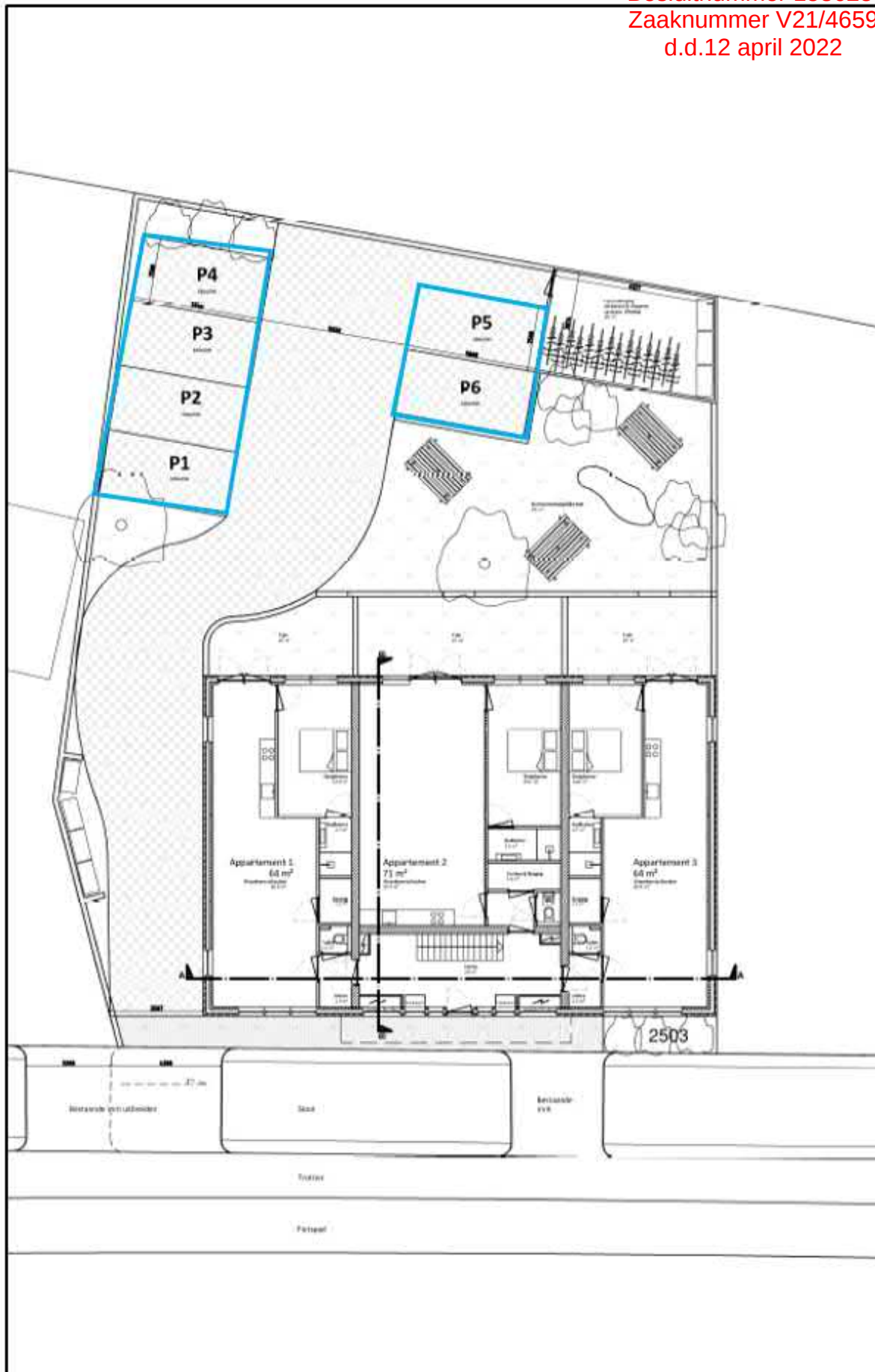
POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022



Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

Gewenste parkeersituatie binnen het besluitgebied (voor vergrote weergave zie Bijlage 1)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat het voorgenomen planvoornemen niet strijdig is met het voor het besluitgebied relevante nationale en provinciale beleid en dat het in lijn is met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Eindhoven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectiever inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Stedelijke regio's met topsectoren

Het besluitgebied is gelegen binnen de Brainport-regio, een gebied dat in de SVIR is aangeduid als 'stedelijke regio met topsectoren'. Het Rijk heeft hier een nationaal belang aangewezen, namelijk: 'een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren'. De ontwikkeling van een woongebouw met 9 appartementen binnen bestaand bebouwd gebied van Eindhoven (herontwikkeling bedrijfsperceel naar woonlocatie binnen de bestaande ruimtelijke structuur) heeft hier geen invloed op. De SVIR heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

Radarverstoringsgebied

Verder geldt dat het besluitgebied is gelegen in de ruimere omgeving van vliegbasis Eindhoven. Het Rijk heeft hier een nationaal belang aangewezen, namelijk ruimte voor militaire terreinen. Om de werking van het radarstation voor vliegbasis Eindhoven niet te beperken, is om dit station een radarverstoringsgebied aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn. De voorgenomen ontwikkeling vindt binnen dit radarverstoringsgebied plaats. Binnen het radarverstoringsgebied bedraagt de maximale

bouwhoogte 114 meter boven NAP. Het besluitgebied is op ca. 18 meter boven NAP gelegen. De realisatie van een woongebouw bestaande uit 2 bouwlagen met kap (bouwhoogte ca. 11 meter), vormt daarom geen beperking voor de werking van het radarstation. Uitgaande van een bouwhoogte van ongeveer 11 meter is de maximale hoogte slechts 26 meter boven NAP (ruimschoots kleiner dan 114 meter boven NAP). De ligging van het besluitgebied binnen het radarverstoringsgebied vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de SVIR geen consequenties heeft voor onderhavig planvoornemen.

3.2.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen is gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen, namelijk defensie (radarverstoringsgebied). In paragraaf 3.2.1 is reeds besproken dat onderhavige ontwikkeling geen afbreuk doet aan dit nationaal belang. Derhalve leiden het Barro en de Rarro niet tot risico's voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag omgevingsvergunning die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Zo wordt de ontwikkeling van 11 woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 9 appartementen in een wooncomplex, waardoor géén sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de ladder is daarmee niet aan de orde. Daarnaast betreft het geen nieuwe ontwikkeling, maar om een herontwikkeling van een bedrijfsperceel.

3.2.4 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 juli 2022 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelinge van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.

3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave'.

Conclusie

In dat kader wordt voortgeborduurd op de SVIR en voorziet onderhavige ontwikkeling in de realisatie van een wooncomplex met 9 appartementen op een bedrijfsperceel aan de Boschdijk (binnen de bestaande ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied). Daarbij geldt dat het nieuwe woongebouw klimaatbestendig en duurzaam gerealiseerd wordt en hiermee een bijdrage wordt geleverd aan een veilige en gezonde leefomgeving.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een woongebouw met 9 appartementen in binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Eindhoven. De locatie waar het woongebouw wordt gerealiseerd betreft een 'bedrijfsperceel' tussen de woonbebouwing aan de Boschdijk. Om deze reden is er sprake van een herontwikkeling en daarbij is geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

De realisatie van een woongebouw op deze plek versterkt de ruimtelijke structuur. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de zuidelijk gelegen woningen. Tot slot geldt dat de appartementen worden gebouwd conform de BENG-eisen, wat bijdraagt aan de duurzaamheidsambitie van de provincie. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de doelstellingen en ambities van provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 29 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- verordening natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken metk diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

Ontwerp-vergunning verleend

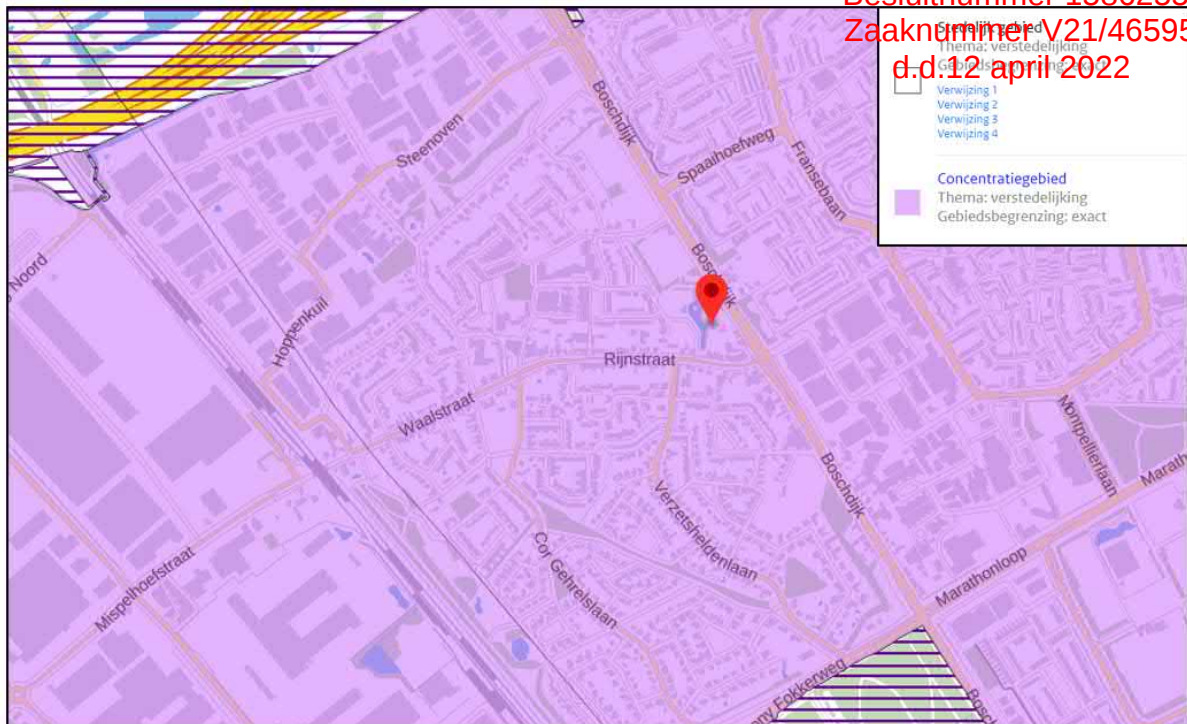
POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d. 12 april 2022



Uitsnede Interim omgevingsverordening met besluit gebied bij rode contour

Stedelijk gebied

Het besluitgebied is gelegen binnen de structuur 'Stedelijk gebied', specifiek 'Concentratiegebied'. Ten aanzien van het toevoegen van woningen in het Stedelijk gebied, is in de Interim omgevingsverordening het volgende opgenomen (artikel 3.42): Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Gezien het feit dat onderhavige ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een woongebouw met negen appartementen, is de verantwoordingsplicht uit de Interim omgevingsverordening van toepassing. In paragraaf 3.5.1 is gemotiveerd dat de ontwikkeling voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte die bovendien past binnen de regionaal gemaakte woningbouwafspraken.

Verder geldt dat in paragraaf 2.3 is beschreven hoe met de ontwikkeling van het woongebouw invulling wordt gegeven aan het aspect duurzaamheid. Ten aanzien van het aspect klimaatadaptatie is rekening gehouden met de benodigde waterbergingseis op eigen terrein (zie paragraaf 4.9.5). In Hoofdstuk 4 is toegelicht dat de toevoeging van het wooncomplex binnen een veilige, gezonde leefomgeving en dat de omgeving niet door de toevoeging van de woning wordt geschaad. Daarmee draagt het plan bij aan de doelen als gesteld in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening.

Tot slot is het zo dat ten alle tijden de zorgplicht voor zorgvuldig ruimtegebruik van kracht is. Het belang

hiervan wordt in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met in achtname van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3 In deze paragraaf is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door invulling van een 'bedrijfs perceel' in het bestaande straatbeeld aan de Boschdijk. De ruimtelijke structuur wordt daardoor ter plaatse versterkt en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door de realisatie van de 9 appartementen in een wooncomplex.

Conclusie

Bij de herontwikkeling van het bedrijfsperceel naar woonperceel worden 9 appartementen toegevoegd binnen het stedelijk gebied van gemeente Eindhoven wordt voorzien in zowel kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Het plan draagt tevens bij aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en een veilige, gezonde leefomgeving. Tot slot geldt dat het plan voldoet aan de zorgplicht voor zorgvuldig ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de beleidskaders als opgenomen in de Interim omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

Onderhavige ontwikkeling maakt een wooncomplex met negen appartementen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van gemeente Eindhoven. Hierbij wordt opgemerkt dat in de gehele regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de woningvraag groter is dan de totale harde plancapaciteit.

De behoefte aan woningen, zowel naar kwantiteit als naar kwaliteit, wordt gebaseerd op het onderzoek "Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt" van Companen. De woningbehoefte voor Eindhoven is voor de periode 2019 t/m 2023 berekend op 15.000 woningen. Deze kwantitatieve behoefte van 15.000 woningen voor de periode 2019 t/m 2023 is ook opgenomen in de Woondeal.

Woondeal

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

De Woondeal helpt de gewenste versnelling van de woonopgave in Eindhoven en de andere acht gemeenten binnen het SGE te realiseren: meer woningen, op de juiste locatie en voor de goede doelgroep. De versnelling moet in de periode tot 2024 zo'n 27.000 woningen opleveren. Dit komt in Eindhoven neer op een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar ongeveer 3.000 woningen gemiddeld per jaar. De Woondeal gaat daarnaast ook over de werking van de woningmarkt (met name op het gebied van regelgeving), de plancapaciteit (de periode tot 2040) en integrale gebiedsontwikkeling in Eindhoven. De Woondeal is een eerste stap van een langjarig partnerschap met de betrokken partijen.

Versnellen woningbouwproductie

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

Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt - zoals vastgelegd in het

Afsprakenkader Wonen SGE 2017 - in de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilveracker. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring.

Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 15.000 woningen bedraagt (als onderdeel van het totaal van 27.000 voor het SGE). Dit vraagt een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouw-productie naar ca. 3.000 woningen gemiddeld per jaar.

De minister, de provincie en het SGE onderzoeken of de versnelling kan worden uitgevoerd binnen de bestaande mogelijkheden. Indien aanpassingen nodig zijn in bijvoorbeeld provinciale beleidskaders, regelgeving of instrumenten, dan spannen de provincie en het SGE zich gezamenlijk in om deze wijzigingen door te voeren. De minister spant zich in om, indien nodig, het toepassen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte mogelijk te maken.

Monitoren van de woningbouwplanning en -programmering

De woningmarkt is per definitie - en zeker voor de middellange en langere termijn - omkleed met de nodige onzekerheden, samenhangend bijvoorbeeld met (veranderende) demografische, economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Om hier goed op in te kunnen spelen is in 2019 door het SGE en de provincie een monitoringssysteem ingericht op basis waarvan jaarlijks afspraken worden gemaakt over de woningbouwplanning en -programmering in het SGE. De richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen en de principes uit het Afsprakenkader Wonen 2017 zijn hierbij leidraad. Uitgangspunt is te voorzien in een realistisch, flexibel planaanbod op basis waarvan woningbouwlocaties versneld en vraaggericht worden ontwikkeld. Doel van de monitoring is om steeds een actueel, gezamenlijk beeld te hebben van wat er speelt op de regionale woningmarkt, waar knelpunten zijn of dreigen en welke strategieën moeten worden ingezet om de voortgang van de woningbouwproductie te bevorderen.

Afspraken in Woondeal over voldoende plancapaciteit

Het SGE heeft de behoefte om tussen 2024 en 2040 tussen de 22.500 en 35.000 woningen te realiseren, waarvan voor Eindhoven tussen de 12.500 en 25.000. Om deze productie mogelijk te maken is ook hier bovenstaande formulering onder punt c. van toepassing. Ter onderbouwing gaat het SGE in 2020, in samenwerking met de provincie, de regionale woningbehoefte nader onderzoeken. De uitkomsten hiervan worden gebruikt voor een actualisatie van het woningbouwprogramma vanaf 2024, als onderdeel van het huidige Afsprakenkader.

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

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een wooncomplex met negen appartementen. Hiermee is sprake van een concrete (kwalitatieve) behoefte aan het wooncomplex. De ontwikkeling van een wooncomplex met negen appartementen is passend binnen de kwantitatieve prognose voor Eindhoven. Bovendien is de locatie gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals aangegeven in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarmee past het binnen de regionale afspraken voor woningbouwontwikkelingen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 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, wil de gemeente die lerende wijs ontwikkelen. Dat betekent concreet dat gemeente Eindhoven, eerder dan wettelijk verplicht, met een omgevingsvisie komt. Maar dan wel een 'light-variant' (versie 1.0), die de gemeente één of twee jaar later verder gaat 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 Eindhoven 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. Eindhoven is sterk in high tech, design en innovaties en kent een dynamische economie en een gastvrije bourgondische levensstijl. De strategie van de regio is gericht op het sterker maken van deze kwaliteiten door aan te haken op de eigen kracht en identiteit van de deelgebieden.

Ambitie

Als centrumstad vervult Eindhoven een cruciale rol bij de versterking van Brainport Eindhoven als economische wereldspeler op het gebied van kennisintensieve maakindustrie en design. Om internationaal concurrerend te blijven, streeft Eindhoven samen met de regio naar een excellent woon- en werkklimaat. Eindhoven zet daarom in op gezonde en duurzame verstedelijking met behoud van stedelijke en dorpse kwaliteiten en met bijzondere aandacht voor sociale cohesie en inclusie. Eindhoven is in staat om zich snel aan te passen aan de steeds veranderende vraag naar geschikte en betaalbare ruimte om te wonen, werken, verblijven en recreëren. Deze ambitie vertaalt zich naar vier deelambities. Eindhoven als:

- economische wereldspeler;
- gezonde en toekomstbestendige stad;
- een sociale, inclusieve en gastvrije stad en

- een authentieke stad met sterke gebieden.

Van ambitie naar stedelijke opgaven

Als de ambities naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen worden gelegd, zijn een aantal stedelijke opgaven voor de stad zichtbaar. 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 de gemeente biedt door te verdichten in het gebied binnen de Ring en door te verdichten nabij voorzieningen als Hoogwaardig Openbaar Vervoer (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 gaat de gemeente duurzaam om met de (groene) ruimte die de stad heeft. Hiermee wordt de kwaliteit van de groenstedelijke woonwijken, de landschapsparken en het buitengebied behouden. 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 waken met een sterke identiteit
4. werken aan een duurzame en concurrerende economie
5. werken aan de energie transitie van de stad
6. Werken aan een goede stedelijke bereikbaarheid

Samenwerken aan de stedelijke opgaven

Bovenstaand zijn de opgaven waar de gemeente de komende jaren samen met haar partners aan gaat werken. De gemeente werkt zelf aan deze opgaven, maar stimuleert ook andere partijen in de stad om dit te doen. Samen met de stad en regio wordt bepaald wat kansrijke initiatieven en locaties zijn. Er wordt prioriteit gegeven aan initiatieven die bijdragen aan meerdere stedelijke opgaven tegelijkertijd en kwaliteit toevoegen aan de stad. Hiernaast wordt ingezet 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.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in de toevoeging van negen appartementen ter plaatse van een perceel waar momenteel een autobedrijf is gevestigd. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik passend in de ruimtelijke structuur binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt met de herontwikkeling van het bedrijfsp perceel naar woonperceel nieuwbouw van het wooncomplex en inrichting van het perceel invulling gegeven aan ambities ten aanzien van groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de ambities in de Omgevingsvisie.

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

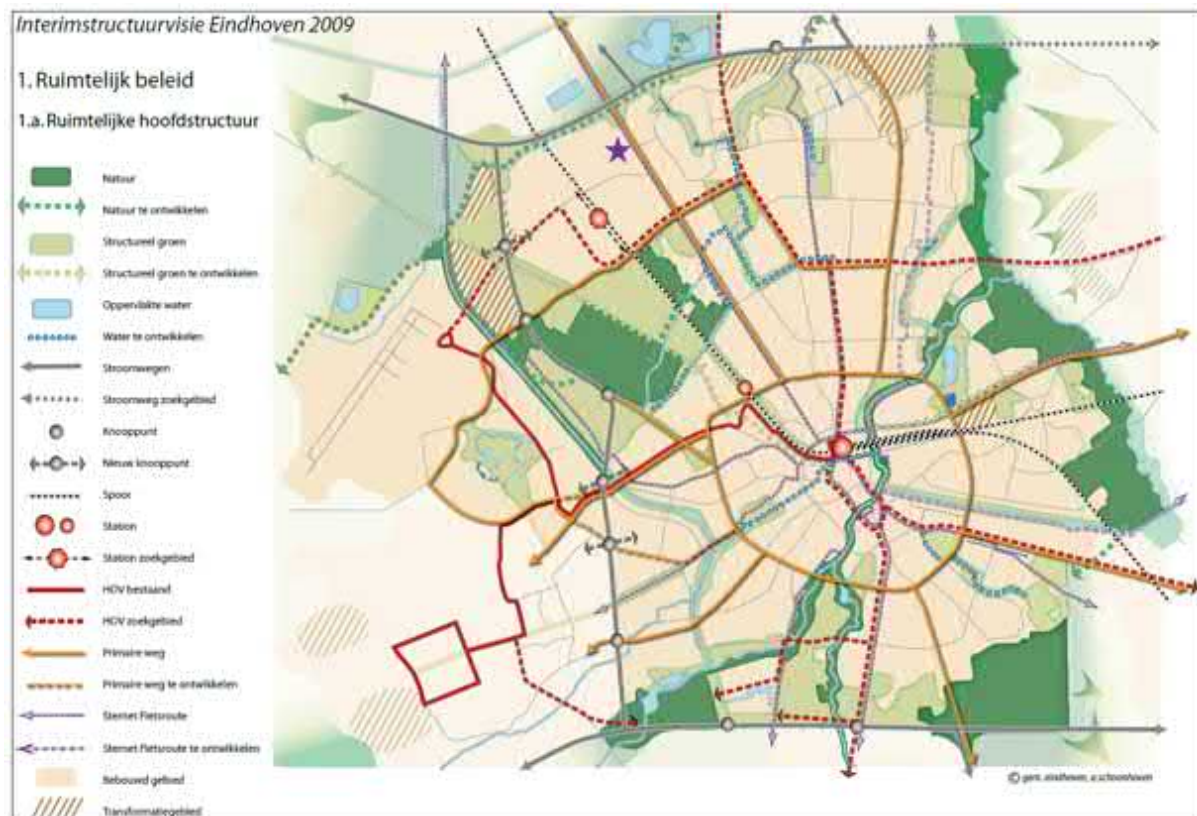
d.d. 12 april 2022

3.5.2 Interim Structuurvisie 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.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de ontwikkelingen ten opzichte van de ruimtelijke hoofdstructuur. Met andere woorden de kaart geeft de ontwikkelingen aan binnen de hoofdstructuur.



Uitsnede kaartbeeld Interim Structuurvisie met besluitgebied bij paarse ster

Het besluitgebied is gelegen in de ruimtelijke structuur van het bebouwde gebied. Ten gevolge van het planvoornemen wordt een bedrijfs perceel binnen het bebouwde gebied ingevuld.

Gebruik van de ruimte

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

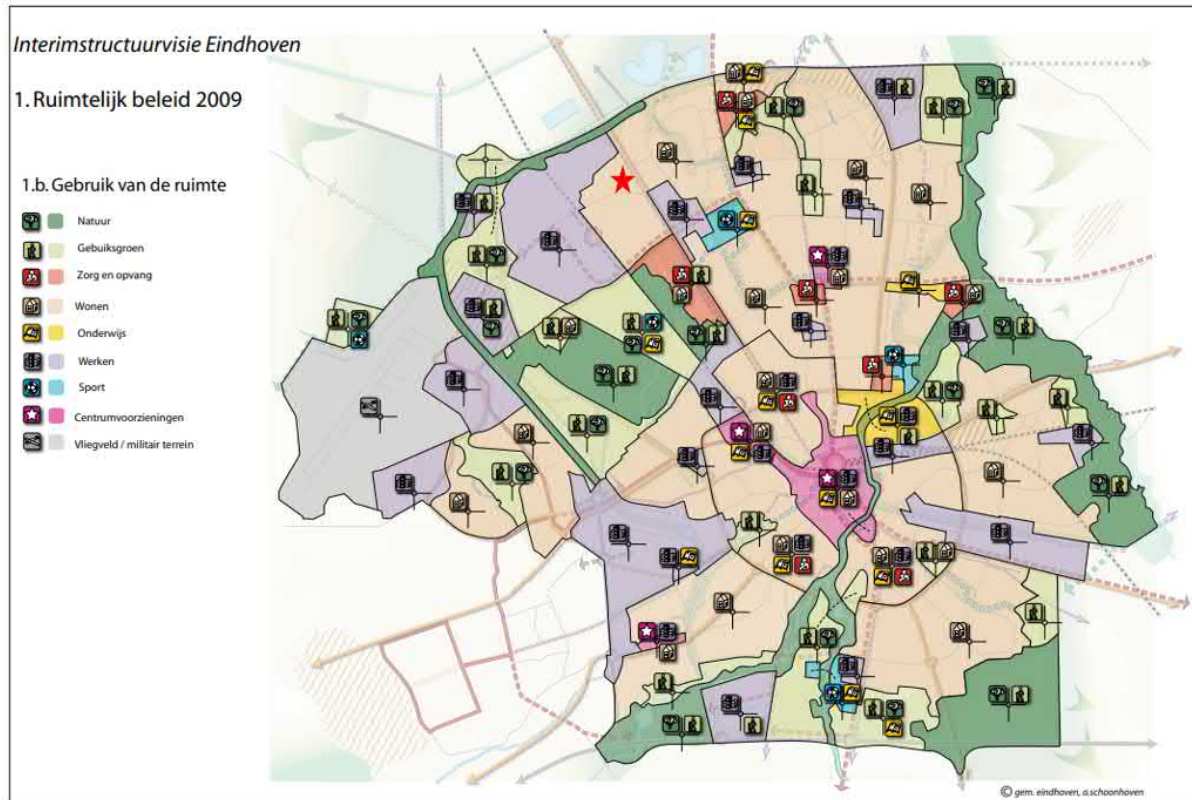
Besluitnummer 1586255

relevante raadsprogramma's die

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

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



Uitsnede kaartbeeld 'gebruik van de ruimte' met besluitgebied bij rode ster

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

Conclusie

Onderhavige planvoornemen betreft de herontwikkeling van bedrijfsperceel naar woonperceel met daarbij de realisatie van negen appartementen binnen de ruimtelijke structuur van het bebouwde gebied. De appartementen zijn daarmee eveneens passend binnen het in de Interim Structuurvisie aangewezen ruimtegebruik ten behoeve van wonen.

3.5.3 Woonvisie

De Woonvisie is op 15 december 2015 vastgesteld. In de woonvisie gaat de gemeente in op haar ambities op het gebied van bouwen en wonen. Daarmee wordt de richting waarin de gemeente zich wil ontwikkelen duidelijk aan de stad, haar bewoners en alle partijen die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad.

Ambiteuze stad

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

Eindhoven staat voor de unieke kans om de stad als geheel, en het gebied binnen de Ring in het bijzonder, de komende jaren te laten groeien. Er wordt verwacht dat het inwonersaantal van Eindhoven de komende 10 jaar fors zal toenemen, harder dan de prognoses nu voorspellen. De bijzondere bevolkingsopbouw van Eindhoven (een relatief jonge bevolking) draagt daaraan bij. Die groei moet ook op het vlak van wonen gefaciliteerd worden.

Tot 2030 wil de gemeente minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen de Ring realiseren. Voor het gebied binnen de Ring staan met projecten als Strijp S, Stations- omgeving, NRE en Philips Lighting in deze periode al circa 5.000 nieuwe woningen in de planning. Daarnaast is de wens dat boven winkels wooneenheden worden gerealiseerd en kantoren worden omgebouwd tot woningen. Hierin is de markt aan zet.

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

Solidaire stad

De gemeente wil dat Eindhoven een samenleving is, waarvan iedereen onderdeel is. De meeste inwoners kunnen zelfstandig hun plaats vinden in die samenleving, sommigen hebben een steuntje in de rug nodig. De gemeente zorgt dat er voor hen een vangnet is.

De gemeente heeft ook oog voor mensen in lastige situaties: asielzoekers, daklozen, mensen in psychische nood en ex-gedetineerden. Door de decentralisatie in de zorg moeten meer mensen met een beperking een plek in de wijk vinden. De vergrijzing zet de komende jaren stevig door. Veel ouderen, met of zonder zorgvraag, zullen langer thuis blijven wonen. Het is belangrijk dat er voor al deze mensen een plek blijft op de woningmarkt. Concentratie in bepaalde wijken is ongewenst.

De sociale woningvoorraad is onderdeel van de sociale basisinfrastructuur. In theorie is in Eindhoven de

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d. 12 april 2022

sociale woningvoorraad in balans met de doelgroep. Twee ontwikkelingen vragen echter om aandacht: de samenstelling van de sociale woningvoorraad en de positie van de 13.500 huishoudens met een middeninkomen. Met de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet 2015 moeten woningcorporaties hun

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

Het aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens groeit. Dit betekent een grote uitdaging. Niet alleen in woonwensen maar ook in betaalbaarheid, want alleen wonen is relatief duur. Er wordt ingezet op transformatie en ander gebruik. Bij de transformatie van grotere kantoren, zorg- en onderwijsgebouwen kunnen (collectief) particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten een oplossing bieden. Ook het gebruik van eengezinswoningen door bijvoorbeeld twee eenpersoonshuishoudens, met name in het gebied buiten de Ring, behoort tot de mogelijkheden.

Innovatieve stad

De gemeente gaat partijen uitdagen om klantgeoriënteerd, sneller, goedkoper en duurzamer te produceren. En ook in de aanpak van de bestaande voorraad en in de transformatie van kantoren en zorggebouwen is er een grote behoefte aan vernieuwing en aan creatieve, betaalbare oplossingen.

Een andere ontwikkeling is het zogenaamde flexwonen. Tot voor kort kende de woningmarkt een vrij

overzichtelijk aanbod: koop- of huurwoningen, zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, grondgebonden woningen of appartementen. Maar de vraagkant is de afgelopen jaren sterk veranderd. Er komen steeds meer groepen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte. Denk bijvoorbeeld aan studenten, expats, arbeidsmigranten, mensen die een echtscheiding achter de rug hebben, ex-gedetineerden en mensen die uit een opvangvoorziening komen. Deze mensen zijn op zoek naar goede tijdelijke huisvesting, met passende voorzieningen, die snel beschikbaar is en tegen een prijs die past bij hun budget. Dit flexwonen wordt een belangrijke nieuwe woonvorm in Eindhoven. Het biedt tevens kansen voor de transformatie van leegstaand vastgoed.

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

Conclusie

Onderhavig planvoornemen ziet op de ontwikkeling van 9 appartementen middels particulier opdrachtgeverschap. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling gericht op de groeiende groep eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens. Voor deze doelgroep is er een grote woonopgave. Bij het ontwerp van het wooncomplex en inrichting van het perceel wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke groenambities,

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

duurzaamheid en de waterbergingsopgave. Tevens geldt dat met de ontwikkeling van de het wooncomplex op de betreffende locatie invulling wordt gegeven aan het principe 'duurzaam ruimtegebruik'. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de woonvisie.

Ontwerp-vergunning verleend



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. De diverse milieuaspecten (bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit) komen in dit hoofdstuk aan bod, samen met de overige relevante sectorale aspecten (archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water).

4.2 Bodem

Onderhavig planvoornemen ziet op de bouw van een woongebouw met negen appartementen ter plaatse van een verhard perceel, waar momenteel een autobedrijf gevestigd is. Conform de Wet ruimtelijke ordening, is het noodzakelijk inzichtelijk te maken of de kwaliteit van de bodem hier geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Op 2 augustus is er een verkennend bodemonderzoek NEN5740/NEN5707 (M&A Omgeving BV, rapportnummer 221-EB01085-vo-v1) uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is toegevoegd als Bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verontreiniging met barium, lood en zink in het grondwater. De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk. De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel toepasbaar worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Eindhoven.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid tegen de voorgenomen realisatie van de appartementen op het perceel. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voornoemde geluidsbronnen. Indien een omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien de ontwikkeling een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing.

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Onderhavig planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van wooncomplex met negen appartementen. Een woning is een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). De appartementen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de zoneplichtige weg Boschdijk. In dat kader is door middel van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (M&A Omgevings BV, rapportnummer 221-EB01085-wl-v1, 9 juli 2021) uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is toegevoegd als Bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit onderzoek is het volgende gebleken:

Wet Geluidhinder

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de woonbestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 (weg binnen de bebouwde kom) mogelijk bij een nieuwe ontwikkeling.

Uit de berekeningsresultaten blijkt, dat ten gevolge van de Boschdijk de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op de voor- en zijgevels. De resultaten staan weergegeven in bijlage 3. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt ter plaatse van de voorgevel overschreden. De voorgevel dient doof te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de zijgevels (niet-dove gevels) bedraagt 62 dB. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke correctie conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, dient in het kader van de procedure voor het realiseren van de appartementen een hogere waarde procedure te worden gevolgd. Voor 6 appartementen dienen hogere waarden te worden aangevraagd.

Bij een geluidbelasting van meer dan 53 dB door wegverkeer geldt, conform het geluidbeleid van gemeente Eindhoven, een verplichting van tenminste één geluidluwe zijde. Geluidsluw betekent hierbij: ten hoogste een geluidbelasting van 48 dB. Elk appartement heeft een geluidluwe achterzijde.

Verder wordt aan zowel de hoofd- als de subcriteria, conform het geluidbeleid van de gemeente, voldaan.

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

dd 12 april 2022

Ruimtelijke ordening

Ter plaatse van de appartementen is de geluidbelasting maximaal 68 dB. Er dient aan de nieuwbouweisen in het Bouwbesluit te worden voldaan (maximaal binnenniveau van 33 dB). Er kan worden voldaan aan de voorwaarden gesteld in zowel de Wet/Besluit geluidhinder. Hierdoor kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van het wegverkeer, zowel binnen als buiten de appartementen als redelijk tot goed betiteld kan worden.

De hoogte van te verlenen ontheffingswaarde is afgestemd op de hoogste berekende geluidbelasting, rekening houdend met de maximaal te verlenen ontheffingswaarde. Een overzicht van de aan te vragen hogere waarden is opgenomen in tabel 5.2.

Tabel 5.2: Overzicht hogere waarden en aantal appartementen met hogere waarden

Bron	App. Nr	Rekenpunt	Verdieping	Hogere waarde	Aantal woningen
Boschdijk	appartement 1	003	begane grond	61	1
	appartement 4	003	1 ^e verdieping	62	1
	appartement 7	003	2 ^e verdieping	62	1
	appartement 3	011	begane grond	61	1
	appartement 6	011	1 ^e verdieping	62	1
	appartement 9	011	2 ^e verdieping	62	1

4.3.2 Gevelwering

Om bovenstaande reden is reeds een akoestisch onderzoek ten aanzien van de gevelwering (M&A Omgeving BV, rapportnummer 221-EB01085-gl-v1, 13 juli 2021) uitgevoerd. Hierbij is onderzocht of het binnenniveau van 33dB kan worden gewaarborgd. De onderzoeksreportage is toegevoegd als Bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing.

In het kader van de procedure voor een nieuwbouwproject, ter plaatse van de Boschdijk 1085 te Eindhoven, zijn geluidwerende gevelvoorzieningen bepaald. Bij de berekeningen is uitgegaan van de, eerder door M&A, berekende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van het gebouw. Indien de voorzieningen, zoals omschreven in hoofdstuk 3.4 van het akoestisch onderzoek, worden toegepast, kan worden voldaan aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit.

4.3.3 Spoorweglawaai en industrielawaai

Verder is het besluitgebied niet gelegen in de directe nabijheid van een spoorlijn (ca. 880 meter afstand) dan wel een gezoneerd industrieterrein. Spoorweg- en industrielawaai zijn derhalve niet aan de orde.

4.3.4 Conclusie

Er wordt een aanvraag voor het verlenen van hogere waarden conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder gedaan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform het onderzoek naar geluidwering voor de gevel) is voor de appartementen een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Op basis van voorgaande kan geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van een geluidsgevoelig object in de vorm van een woongebouw met negen appartementen binnen het besluitgebied.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van één woongebouw met negen appartementen. Het mogelijk maken van negen appartementen valt binnen het niet in betekende mate criterium van de Wet milieubeheer.

Fijnstof

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geraadpleegd. Ten oosten van het besluitgebied, aan de Boschdijk, zijn meerdere rekenpunten gelegen. Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit ter plaatse, zijn de fijnstofconcentraties ter plaatse van een nabijgelegen rekenpunt (30046) beoordeeld. Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5}

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

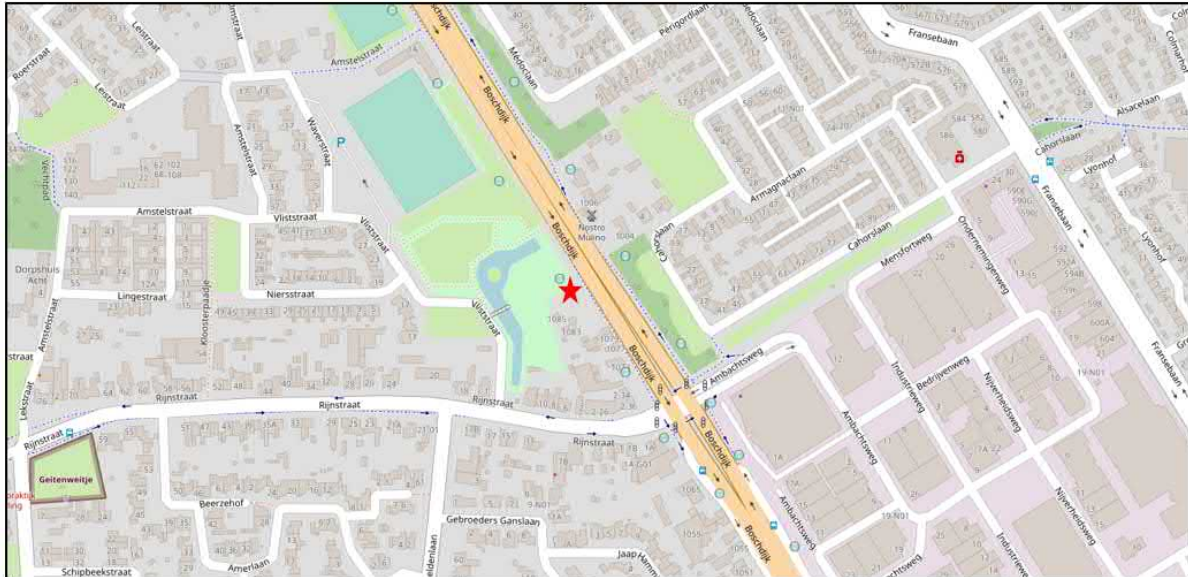
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d. 12 april 2022

(20 µg/m³) ter plaatse van het rekenpunt niet wordt overschreden (zie onderstaande afbeelding). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uur gemiddelde concentratie is maximaal 7,395 (8), waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van het besluitgebied. Het aspect fijnstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Rekenpunt 30046	N0x	O3	N02	Pm10	Pm2.5
Totale concentratie [<u>µg</u> /m ³]	-	-	25.424	19.715	12.086
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	7.395	-

Uitsnede NSL-monitoringstool met besluitgebied bij rode ster

Verder geldt dat het besluitgebied niet is gelegen in de nabijheid van zware industrie of een concentratiegebied van intensieve veehouderijen. Derhalve wordt redelijkerwijs aangenomen dat ten aanzien van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woning op deze locatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door het fysiek scheiden van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige objecten (zoals woningen) door het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding daartussen. Deze ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand, hetgeen ook wel wordt aangeduid als milieuzonering. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand (zogenaamde richtafstand) hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandsstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een 'gemengd gebied' kan worden beschouwd. In voorliggend geval is echter sprake van een rustige woonomgeving.

Toetsing effecten van omliggende functies

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d. 12 april 2022

Een woning wordt beschouwd als hindergevoelige functie en om deze reden zijn hinderveroorzakende functies in de omgeving van het besluitgebied nader beschouwd. Ten oosten van het besluitgebied is Voetbalvereniging Acht gelegen. Op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt voor een veldsportcomplex een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. De afstand van de te realiseren appartementen tot aan het dichtsbij gelegen voetbalveld bedraagt ca. 124 meter. Hiermee wordt aan de richtlijn voldaan.

Verder geldt dat ten zuidwesten van het besluitgebied een bedrijventerein is gelegen. Op het bedrijventerein zijn ter hoogte van de Ambachtsweg conform het vigerende bestemmingsplan bedrijven van categorie 2 en 3 (ergo 3.1 en 3.2) toegestaan, zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten. In geval van bedrijven van categorie 3.2 dient te worden uitgegaan van een aan te houden richtafstand van 100 meter. De afstand tussen de te realiseren woningen en het bedrijventerein bedraagt ca. 165 meter. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan.

Omgekeerd vormen de te realiseren woningen geen belemmering voor bedrijven in de omgeving omdat reeds op kortere afstand woningen gelegen zijn die maatgevend voor deze bedrijven. Tevens kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen juist positief is voor de directe omgeving. Voorheen was hier een autobedrijf gepositioneerd en in plaats daarvan worden nu appartementen gerealiseerd.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de indicatieve richtafstanden op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van hinderveroorzakende functies. Verder geldt dat de toevoeging van de negen appartementen niet leidt tot nadelige milieueffecten op omliggende functies en er geen bedrijven in hun duurzame bedrijfsvoering worden geschaad. Op grond van voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met groot aantal slachtoffers.

Visie Externe Veiligheid gemeente Eindhoven

De gemeenteraad van Eindhoven heeft de Visie Externe Veiligheid: 'Risico's de maat genomen' op 19 mei 2009

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

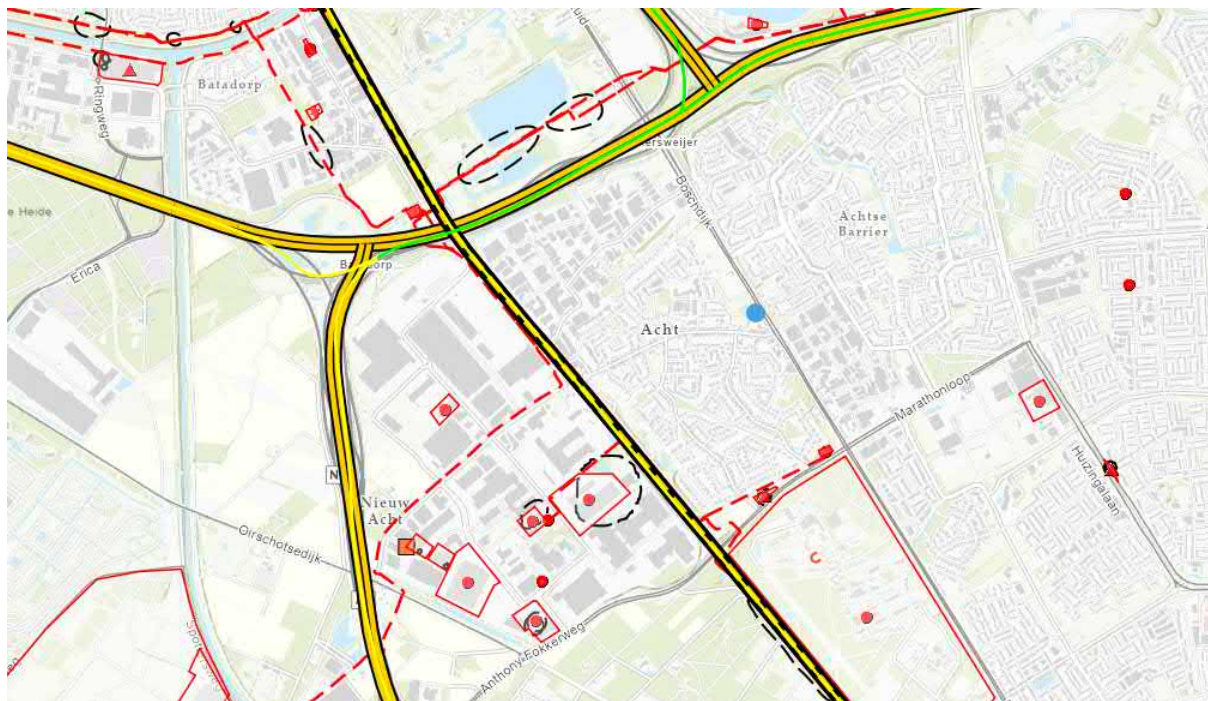
Zaaknummer V21/46595

d.d. 12 april 2022

vastgesteld waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is geworden. Dit betekent dat lokale ruimtelijke besluiten en milieubeheervergunningen vanuit de visie kunnen worden gemotiveerd. Met de visie Externe Veiligheid wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoord veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de Brainportontwikkelingen en het Programma Brabant veiliger. In de visie wordt o.a. aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en onder welke veiligheidsverhogende condities dat mogelijk is. Tevens wordt aangegeven waar in de stad geïnvesteerd dient te worden in een beter niveau van beheersbaarheid. Tot slot wordt beschreven waar de veiligheid in de bestaande woonomgeving door het 'aanpakken' van bestaande knelpunten kan worden verbeterd.

Inventarisatie risico's

Om de mogelijke risico's in kaart te brengen is een inventarisatie van risicobronnen rondom het besluitgebied uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van de 'Risicokaart Nederland' - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Op basis van de risicokaart is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het besluitgebied bevinden.



Uitsnede Risicokaart met besluitgebied bij blauwe stip

Inrichtingen

In het besluitgebied en in de omgeving van het plangebied (< 700 meter) zijn geen relevante inrichtingen gelegen.

Transport

Over de noordelijk rijksweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand vanaf het besluitgebied tot aan de rijksweg bedraagt ruim 1.000 meter. Het besluitgebied is niet binnen het invloedsgebied van deze weg gelegen, waardoor dit geen aandachtspunt is.

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

datum 12 april 2022

Ook over het spoor, gelegen ten westen van het besluitgebied, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand van het besluitgebied tot aan het spoor bedraagt ca. 940. Het besluitgebied is eveneens niet binnen het invloedsgebied van het spoor gelegen, waardoor ook dit geen aandachtspunt is.

Buisleiding

Op ca. 900 meter afstand ten westen van het besluitgebied is een gasleiding van Gasunie gelegen. Gezien de ruime afstand van meer dan 200 meter is de buisleiding niet relevant voor deze ontwikkeling.

Conclusie

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op de veiligheid ter plaatse van de locatie. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Inleiding

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden.

4.7.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning. Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Natura 2000

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden ('Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' en 'Kempenland-West') bevinden zich op ca. 9 kilometer afstand van het besluitgebied (zie onderstaande figuur).

POUDEROYEN
TONNAER

Besluitnummer 1586255

d.d.12 april 2022



Het besluitgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenames van geluid, licht, trillingen of depositie van stikstof. Externe effecten als toenames van geluid, licht of trillingen ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling zijn, gezien de ruime afstand (± 9 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de ontwikkeling (kleinschalige woningbouw), niet te verwachten.

Na de PAS uitspraak van mei 2019 is er gewerkt aan een nieuw wettelijk kader om de stikstofproblematiek aan te pakken. Uitvloeisel daarvan is de Wet Stikstofreducie en Natuurherstel. Met deze wet wordt voorzien in de wettelijke verankering van de door het kabinet aangekondigde structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet is op 17 december 2020 aangenomen door de Tweede Kamer en op 9 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer. Op 1 juli 2021 is de wet in werking getreden.

omgevingsvergunning Ruimtelijke onderbouwing Boschdijk 1085

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d. 12 april 2022

vrijstelling alleen geldt voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg ("Realisatiefase") en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt ("Gebruiksfase"). Voor de structurele uitstoot die een project in de Gebruiksfase uitstoot, blijft de natuurvergunningplicht dus onverkort van toepassing. De vrijstelling is voorts partieel, omdat deze alleen geldt voor de gevolgen van stikstofdepositie en niet voor andere significante gevolgen, bijvoorbeeld de verstoring van diersoorten.

Voor de onderhavige casus geldt daarmee dus dat indien er geen significante effecten ten aanzien van de emissie van stikstof zijn te verwachten in de gebruiksfase, de bouwphase buiten beschouwing kan worden gelaten (vrijgesteld) en dat een ontheffing van de Wnb voor het project niet aan de orde is. Derhalve wordt navolgend gekeken of er een effect in de gebruiksfase is te verwachten ten aanzien van stikstof.

Er wordt uitgegaan dat het project gasloos zal worden uitgevoerd. In de gebruiksfase is derhalve alleen sprake van een verkeersgeneratie. Ten gevolge van de realisatie van negen appartementen is sprake van een gering aantal verkeersbewegingen. Op basis van de CROW normen geldt een maximale norm van 3,6 bewegingen per woning per etmaal voor een huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) gelegen in een zeer sterk stedelijk gebied in de rest bebouwde komt. Het totale aantal verkeersbewegingen komt hiermee neer op 32,4 verkeersbewegingen per etmaal.

Ten aanzien van het modelleren van verkeerstromen in de Aeries calculator is de vraag aan de orde op welk moment het verkeer op gaat in het heersende verkeersbeeld en dus niet meer onderscheidend is door het planvoornemen. De afwikkeling van het verkeer is verondersteld voor af te wikkelen direct op de Boschdijk. Uit de berekening van de gebruiksfase volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Deze berekening is bijgevoegd in Bijlage 7.

Het planvoornemen leidt in de gebruiksfase niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Op basis van de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel kan gebruik worden gemaakt van de partiële vrijstelling voor bouwactiviteiten zoals opgenomen in artikel 2.9a Wnb. Voor het plan is derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming vereist.

Natuurnetwerk Nederland

Het besluitgebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het besluitgebied ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het NNN. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op ruim 800 meter ten noorden en 900 meter ten zuiden van het besluitgebied. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.

Ontwerp-vergunning verleend

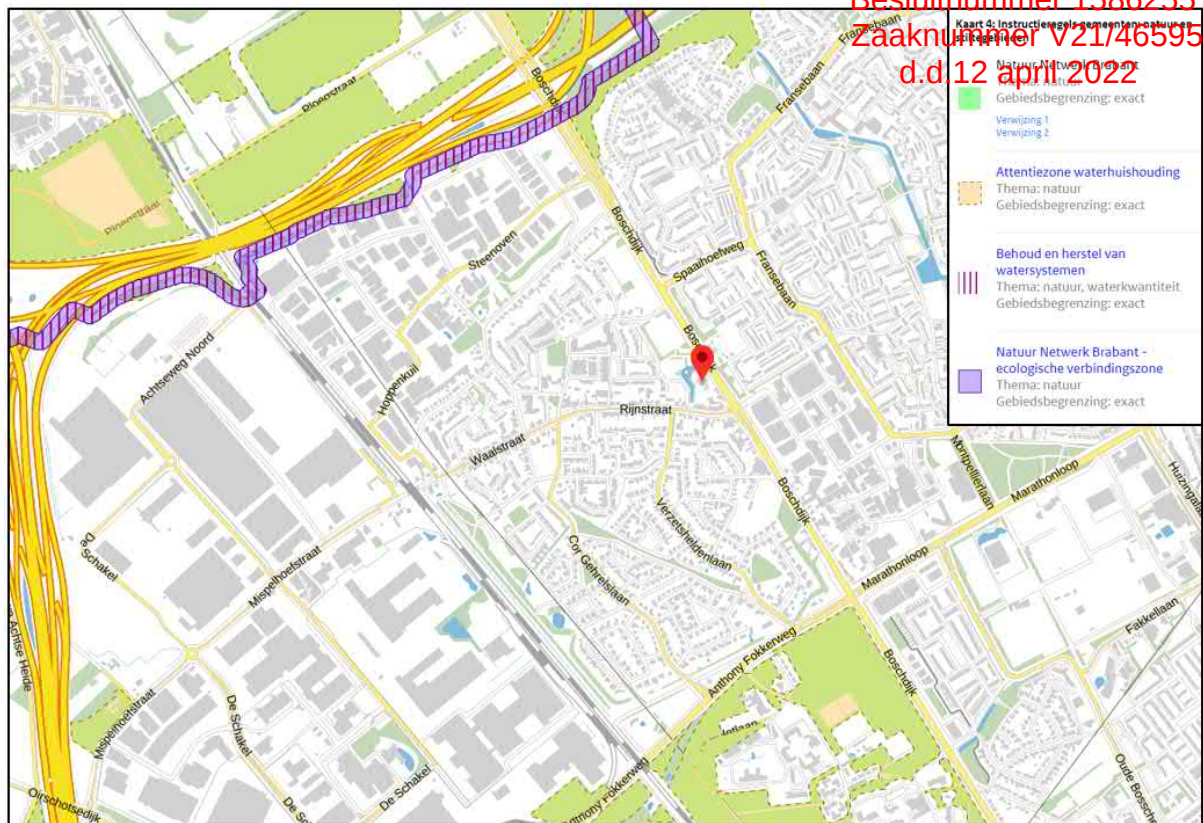
POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d 12 april 2022



Ligging besluitgebied (rode stip) t.o.v. Natuur Netwerk nederland

Gezien de ruime afstand tot het Natuurnetwerk Nederland, de aard van de ontwikkeling en de bebouwing die reeds tussen het NNN en het besluitgebied is gelegen, zijn er geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling op het NNN te verwachten.

Houtopstand

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en her-plantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

Binnen het besluitgebied zijn geen bomen aanwezig, derhalve is er geen sprake van houtopstanden en is dit dan ook verder niet aan de orde.

4.7.3 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn gedeputeerde staten van de provincie.

Het besluitgebied is gelegen binnen bebouwd gebied en in de huidige situatie in gebruik als autobedrijf. Het perceel is geheel verhard en voornamelijk in gebruik voor het stallen dan wel parkeren van auto's. Reeds is er een quickscan flora en fauna (M&A Omgving BV, rapportnummer 221-EB01085-nw-v1, 2 augustus 2021) uitgevoerd (Bijlage 8).

Uit het onderzoek is gebleken dat in de nabijheid van het perceel geen waarnemingen zijn gedaan van schaarse soorten of van beschermde soorten. Daarbij is onder andere aandacht besteed aan kenmerken van broedende vogelsoorten, uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Ook in de bomen in de omgeving is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde soorten, zoals Huismussen en Gierzwaluwen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn er geen ecologische verbindingzones in de nabijheid van het perceel gesitueerd. Ook is het perceel niet gesitueerd in een waardevol gebied qua natuurwaarden. Door de realisatie van het appartementengebouw op het in de huidige situatie volledig verharde perceel, wordt het karakter van het gebied positief beïnvloed. Bij de planontwikkeling wordt namelijk de aankleding met groenelementen meegenomen ter plaatse.

Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden, omdat het perceel volledig verhard is en er geen begroeiing aanwezig is op het perceel. Buiten het perceel is namelijk voldoende permanente begroeiing die hiervoor gebruikt zou kunnen worden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de werkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten behoeve van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting pas in 2021 van kracht wordt. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologie Eindhoven en Helmond 2008 - 2012', alsmede de daarbij behorende archeologische beleidskaart. Met dit beleidsplan en bijbehorende kaart heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar archeologische waarden kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

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.

Ontwerp-vergunning verleend

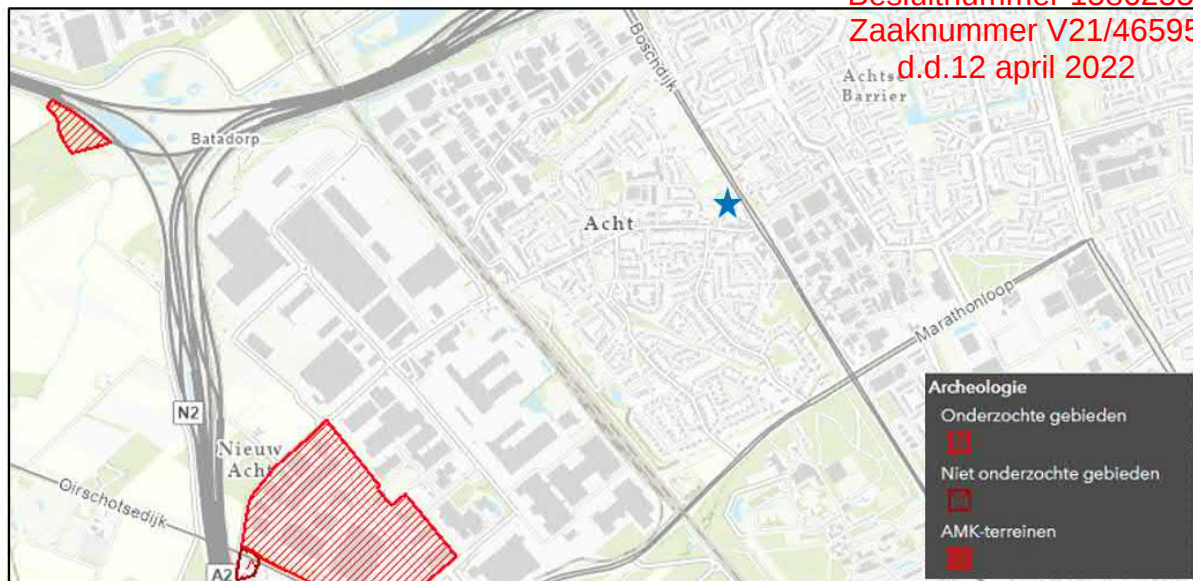
POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022



Uitsnede archeologische waardenkaart met het besluitgebied terhoogte van de blauwe ster

Gevolg ontwikkeling

Zoals op de archeologische waardenkaart van de gemeente Eindhoven is te zien, is het besluitgebied niet is aangeduid als een archeologisch waardevol of verwachtingsgebied of als een gebied dat op de landelijke Archeologische Monumentenkaart voorkomt. Het gebied is echter ook niet aangeduid als archeologisch onderzocht gebied. Dat betekent dat het gebied te typeren is als een gebied van Categorie V. Een dergelijk terrein heeft een lage of geen archeologische verwachting. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk, tenzij het gaat om een MER-plichtig project of een project dat onder de Tracéwet valt. Van een dergelijk project is in dit geval geen sprake. Een archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalvondsten. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht in art. 5.10 van de Erfgoedwet 2016) direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en de Afdeling Omgevingskwaliteit van de gemeente Eindhoven. Vervolgens zal bepaald worden of en zo ja welke aanvullende maatregelen getroffen worden

4.8.2 Cultuurhistorie

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen dan wel afwijking van een bestemmingsplan. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan of afwijking moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven vastgesteld. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart geeft, naast rijks- en gemeentelijke monumenten een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke- en groenstructuren, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen. Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met besluitgebied bij paarse ster

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart kan geconcludeerd worden dat binnen het besluitgebied en in de directe omgeving geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Het besluitgebied is in een geheel verhard bedrijfsperceel, met daarop een . Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn:

- het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater;
- het hergebruik van water;
- het zuinig omgaan met drinkwater;
- het beperken van de onttrekking van grondwater.

Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting van een bestemmingsplan ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van een omgevingsvergunning aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro. Dit hoofdstuk kan als waterparagraaf worden beschouwd.

In artikel 3.1.1. van het Bro is vastgelegd dat bij het opstellen van een ruimtelijk plan overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen. Bij voorkeur in de initiatieffase.

De gemeente is in principe verantwoordelijk voor de omgang met hemelwater in het stedelijke gebied, maar legt wel meer verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar. Pas wanneer men zich niet redelijkerwijs van het hemelwater kan ontdoen is de gemeente gehouden aan het treffen van maatregelen (Waterwet, art. 9a). De gemeente zal beoordelen wat zij in dit verband redelijkerwijs van de perceeleigenaar mag vragen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de gewenste voorkeursvolgorde voor de omgang met hemelwater.

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het ruimtelijk plan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moeten voldoen.

4.9.2 Waterbeheerplan 2015-2021

Waterschap De Dommel heeft het Waterbeheerplan 2015-2021 "Waardevol Water" vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap zijn opgenomen. Het waterschap geeft in dit plan binnen haar kerntaken prioriteit aan het voorkomen van wateroverlast én het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Andere thema's van het waterbeheersplan zijn:

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d. 12 april 2022

- aanleg van gestuurde waterbergingsgebieden;
- afstemming inrichting en beheer van watergangen op het halen van ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- samenwerking met gemeenten in de waterketen;
- aanpak vervuilde waterbodems in samenhang met beekherstel;
- ruimte bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Keur oppervlaktewateren

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding.

Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen is overgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar het voor staat en welke maatregel er nodig is om hier aan te voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal ontwikkelen opgenomen. Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater. De realisatie van nieuw verhard oppervlak en afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit betekent dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft.

Hierbij wordt getoetst aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of het infiltreren van water in de bodem en past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewater- als grondwatersysteem. Als niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd. Dat kan met een zogenaamde compensatievoorziening. Deze compensatievoorziening kan bestaan uit een wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, een groen dak, of gewoon een verlaagd maaiveld. In

sommige gevallen dient de compensatievoorziening te worden voorzien van een geknepen afvoer, waarmee de voorziening langzaam kan leeglopen, zodat deze ook weer een nieuwe bui (binnen 24 uur) kan bergen. In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' dus een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt.

4.9.3 Gemeentelijk rioleringsplan(2019-2022)

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. Met het GRP geeft de gemeente invulling aan de gemeentelijke zorgplicht en op het gebied van (grond)water. Het gaat hier om de volgende wettelijke zorgplichten:

- Zorgplicht voor de inzameling en transport van het stedelijk afvalwater (art. 10.33 Wet Milieubeheer);
- Zorgplicht voor afvloeiend hemelwater (art. 3.5 Waterwet);
- Zorgplicht voor het in het openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen teneinde structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemmingen zoveel mogelijk te voorkomen of beperken (art. 3.6 Waterwet).

Het GRP bevat de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel en bevat maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel.

Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak. Daarbij wordt regenwater gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen binnen het plangebied waarna alsnog vertraagd kan worden afgevoerd.

Daarnaast geeft het GRP antwoord op en invulling aan de wateropgave in de stad in verband met het veranderende klimaat. Het GRP levert een belangrijke bijdrage aan een gezonde, duurzame en leefbare stad. Daarvoor zijn door de raad vastgestelde, uitgangspunten, richtlijnen en ontwerpnormen uit het Klimaatplan 2016-2020 en de Beleidsregel Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwerpen opgenomen en nader uitgewerkt.

4.9.4 Huidige situatie

Het besluitgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, op een 'verhard gebied' aan de Boschdijk te Eindhoven (meer specifiek: Kerkdorp acht). Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 736 m². De huidige maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa 18 m +N.A.P (bron AHN).

In de bestaande situatie is het besluitgebied in gebruik Autobedrijf en volledig verhard. Binnen het besluitgebied bevindt zich geen oppervlaktewater. De locatie is niet gelegen binnen grondwaterbeschermingszones (grondwaterbeschermingsgebied / 25-jaarszone, boringsvrije zone of 100-jaarsaandachtsgebied, waterwingebied), reserveringsgebied voor waterberging of natte ecologie. De riolering in de Boschdijk betreft een gemengd stelsel. Het vuilwater van dit gebied wordt net als de rest van Eindhoven afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Van Oldenbarneveltlaan.

4.9.5 Toekomstige situatie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woongebouw met negen appartementen en voldoende parkeerplaatsen. Het perceel heeft een kadastrale grootte van 733 m² en is geheel verhard. In de nieuwe situatie zal de verharding afnemen en als volgt wijzigen in:

- 55 m² kleine tuin,
- 119 m² trationeel dak,
- 177 m² groen dak,
- 120 m² particulier groen
- 20 m² gesloten of openbestrating,
- 247 m² halfverharding.

De gemeente Eindhoven zet in op klimaatrobustheid en heeft aangegeven om vanaf 2020 klimaatrobust te handelen. Hiervoor is in februari 2018 de beleidsregel "Klimaatrobust ontwikkelen" vastgesteld waarbij o.a. strengere eisen t.a.v. waterberging worden opgelegd. Het totale waterbezwaar wordt, rekening houdend met de nieuwe normen conform de beleidsregel "Klimaatrobust ontwikkelen", berekend via een door de gemeente ter beschikking gestelde rekentool en komt uit op een nog te realiseren berging van 2,4 m³ (zie Bijlage 9 voor de gehele berekening).

Met het planvoornemen wordt er een (extra) waterberging op maaiveld (wadi/sloot/verlaagd groen, geen parkeerterrein) van 3 m² gerealiseerd. Door deze maatregel voldoet onderhavige ontwikkeling aan de waterbergingsopgave.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouw- en beheerfase worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Bij de aankleding van de buitenzijde van het/de pand(en) wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen zoals zink en lood. Bij de uitvoer van de ontwikkeling zal de initiatiefnemer voldoen aan de uitgangspunten van het GRP 2019-2022 van de gemeente Eindhoven.

Riolering

In het besluitgebied worden negen appartementen gerealiseerd, waardoor ook de productie in vuilwater toeneemt. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per appartement wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2 bewoners. Bij één appartement wordt er (2 x 120 liter) = 0.24 m³ vuilwater per dag, per appartement 'geproduceerd'. In zijn totaliteit wordt er (9 x 0.24m³) = 2.16 m³ vuil water per dag 'geproduceerd'.

Het besluitgebied is momenteel aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente ter plaatse van de Boschdijk. In de toekomstige situatie wordt het afval- en hemelwater vanuit het besluitgebied gescheiden op de erfgrans aangeboden en afgewaterd via het bestaande gemengde rioolstelsel in de Boschdijk.

Betekenis voor het besluitgebied

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de realisatie van de vrijstaande woning in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding

Ontwerp-vergunning verleend



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

geen belemmering verwacht ten aanzien van de afwijking van het bestemmingsplan en de uitvoering van het project.

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de aanvraag van de omgevingsvergunning ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het project. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project voorziet in de realisatie van een woongebouw met negen appartementen op een bedrijfs perceel' passend in de ruimtelijke structuur aan de Boschdijk te Eindhoven. Daarmee wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in de actuele woningbehoefte. De woning wordt gerealiseerd op het perceel tussen de bestaande woning Boschdijk 1083 en volkstuintjes. Met de bouw van het wooncomplex wordt een bedrijfs perceel in de bestaande stedelijke structuur van de Boschdijk op een stedenbouwkundige verantwoorde manier ingevuld. Met deze ontwikkeling vindt geen wijziging plaats van de bestaande ruimtelijke structuur en daardoor is er geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.

Per 1 oktober 2008 is de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" in werking getreden. Het doel hiervan is het betrekken van burgers bij de besluitvorming. Zoals uit voorgaande hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt, kan het voornemen goed worden ingepast in de omgeving, zonder dat daardoor iemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Er wordt dan ook aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. In het kader van de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven" zijn de directe omwonenden op 28 september 2021 door de initiatiefnemer geïnformeerd over het planvoornemen (realisatie wooncomplex met negen appartementen) op basis van het ontwerp van het wooncomplex (zie ook Bijlage 10). De reacties worden na 4 weken gebundeld, waar noodzakelijk verwerkt en toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Mochten er bedenkingen zijn ten aanzien van het project dan kan ten aanzien van het ontwerpbesluit een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na verlening van de omgevingsvergunning eventueel beroep worden ingesteld.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hiermee wordt mede de financiële uitvoerbaarheid bedoeld. Er is sprake van een omgevingsvergunning dat een bouwplan mogelijk maakt. Het bouwplan wordt op kosten van initiatiefnemer uitgevoerd.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien.

Ontwerp-vergunning verleend

POUDEROYEN
TONNAER

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

vd 12 april 2022

Tussen de gemeente Eindhoven en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, een exploitatieplan is hierdoor niet meer nodig. Eventuele planschadeclaims komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de aanvraag van de ten behoeve van het planvoornemen noodzakelijk omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

6.2 Ter inzage legging

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en zijn of haar zienswijzen indienen.

Ontwerp-vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

Ontwerp-vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1586255

Zaaknummer V21/46595

d.d.12 april 2022

Ontwerp-vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1586255
Zaaknummer V21/46595
d.d.12 april 2022