

# VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en  
Zaaknummer V21/46865  
Besluitnummer EHV-DP2023-022030  
Datum: 20 februari 2023



# AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

Leenderweg 300, Eindhoven  
Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke onderbouwing

Rapportnummer:  
22EHV-RUOBLEEN  
Opdrachtgever:  
Architektenburo Ruimte 68 B.V.

Datum vrijgave:  
februari 2023  
Opstellers:  
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter  
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.  
N. (Nienke) de Geijter

behoort bij besluit van de gemeenteraad van Eindhoven

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## INHOUDSOPGAVE

|           |                                                                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>INLEIDING</b>                                                                                              | <b>4</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                                                                                                    | 4         |
| 1.2       | Ligging plangebied                                                                                            | 4         |
| 1.3       | Vigerend bestemmingsplan                                                                                      | 6         |
| 1.4       | Leeswijzer                                                                                                    | 8         |
| <b>2</b>  | <b>HET PROJECT</b>                                                                                            | <b>9</b>  |
| 2.1       | Projectlocatie                                                                                                | 9         |
| 2.2       | Beschrijving plangebied en omgeving                                                                           | 9         |
| 2.3       | Gewenste ontwikkeling                                                                                         | 10        |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                                                                                           | <b>12</b> |
| 3.1       | Rijksbeleid                                                                                                   | 12        |
| 3.1.1     | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                                                                               | 12        |
| 3.1.2     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)                                                                | 12        |
| 3.1.3     | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) | 14        |
| 3.1.4     | Wet natuurbescherming                                                                                         | 14        |
| 3.1.5     | Ladder voor duurzame verstedelijking                                                                          | 15        |
|           | Conclusie                                                                                                     | 15        |
| 3.2       | Provinciaal beleid                                                                                            | 16        |
| 3.2.1     | Omgevingsvisie Noord-Brabant                                                                                  | 16        |
| 3.2.2     | Interim omgevingsverordening Noord-Brabant                                                                    | 16        |
|           | Conclusie                                                                                                     | 19        |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid                                                                                           | 20        |
| 3.3.1     | Interimstructuurvisie                                                                                         | 20        |
| 3.3.2     | Omgevingsvisie Eindhoven                                                                                      | 21        |
| 3.3.3     | Woonvisie Eindhoven 2015                                                                                      | 23        |
| 3.3.4     | Woonprogramma Eindhoven 2021-2025                                                                             | 23        |
| 3.3.5     | Groenbeleidsplan 2017                                                                                         | 24        |
|           | Conclusie                                                                                                     | 26        |
| <b>4</b>  | <b>OMGEVINGSASPECTEN</b>                                                                                      | <b>27</b> |
| 4.1       | Inleiding                                                                                                     | 27        |
| 4.2       | Geluid                                                                                                        | 27        |
| 4.3       | Externe veiligheid                                                                                            | 28        |
|           | Conclusie                                                                                                     | 31        |
| 4.4       | Luchtkwaliteit                                                                                                | 31        |
|           | Conclusie                                                                                                     | 34        |
| 4.5       | Bodem                                                                                                         | 34        |
| 4.5.1     | Bodemonderzoek                                                                                                | 34        |
| 4.5.2     | Niet gesprongen explosieven                                                                                   | 35        |
|           | Conclusie                                                                                                     | 35        |
| 4.6       | Watertoets                                                                                                    | 36        |
| 4.6.1     | Beleid                                                                                                        | 36        |
| 4.6.2     | Waterbergingsopgave                                                                                           | 39        |
| 4.7       | Groen                                                                                                         | 40        |
| 4.8       | Cultuurhistorie en archeologie                                                                                | 41        |
|           | Archeologie                                                                                                   | 41        |
|           | Cultuurhistorie                                                                                               | 42        |
| 4.9       | Natuur                                                                                                        | 43        |
| 4.10      | Bedrijven- en milieuzonering                                                                                  | 43        |

# VERGUNNING VERLEEND

Ruimtelijke onderbouwing Leenderweg 300, Eindhoven

Blad 3 van 53

behoort bij besluit van burgemeester en

Geschied Eindhoven

februari 2023

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

|        |                                  |           |
|--------|----------------------------------|-----------|
| 4.11   | Verkeer en parkeren.....         | 44        |
| 4.11.1 | Verkeer.....                     | 44        |
| 4.11.2 | Parkeren.....                    | 45        |
| 4.12   | Duurzaamheid .....               | 46        |
| 4.12.1 | CO2 reductie .....               | 46        |
| 4.12.2 | Circulaire Economie .....        | 47        |
| 4.12.3 | Natuur.....                      | 47        |
| 4.12.4 | Sociale basisbehoeften .....     | 48        |
|        | Ten aanzien van het plan.....    | 49        |
| 4.13   | Milieueffectrapportage .....     | 49        |
|        | Ten aanzien van het plan.....    | 50        |
| 4.14   | Kabels en leidingen.....         | 50        |
| 5      | <b>UITVOERBAARHEID.....</b>      | <b>51</b> |
| 5.1    | Economische uitvoerbaarheid..... | 51        |
| 5.2    | Nut en noodzaak.....             | 51        |
| 5.3    | Inspraak .....                   | 51        |

behoort bij besluit van de gemeenteraad en

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## 1 INLEIDING

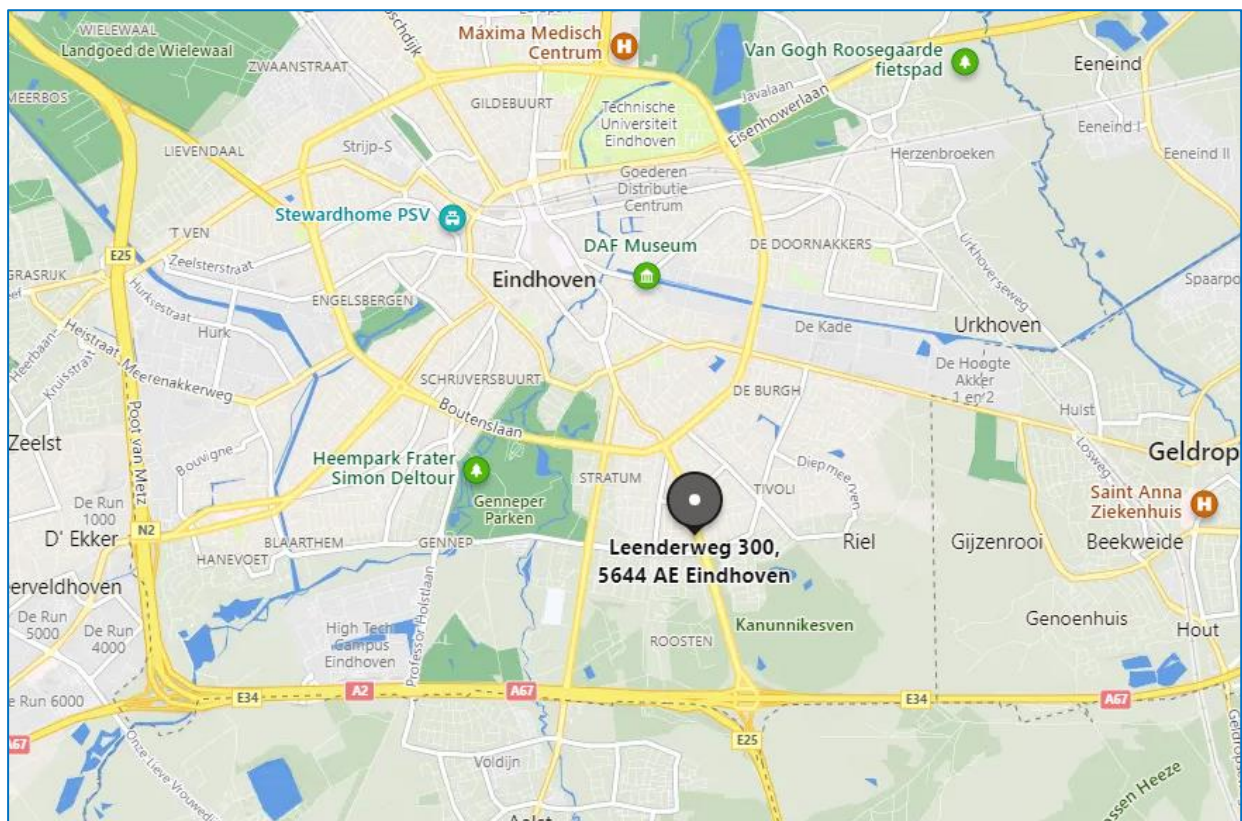
### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing aan de Leenderweg 300 te slopen en 8 nieuwbouw appartementen te realiseren.

Het bouwplan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Stratum buiten de Ring II 2016', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2016. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het afwijkingsbesluit. Hiermee wordt het realiseren van de woningen juridisch-planologisch geregeld.

### 1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen in het stadsgebied Stratum van de gemeente Eindhoven. Navolgend is de ligging met een zwarte pin globaal aangeduid.



Afbeelding: Ligging projectlocatie in groter verband (Bron: Bing Maps)

Nader beschouwd ligt de projectlocatie buiten de ring van Eindhoven, in de wijk Kortonjo en in de buurt Kerstroosplein. Op navolgende afbeelding is de planlocatie in het rood omcirkeld, weergegeven binnen de buurt (blauw omlijnd).

# VERGUNNING VERLEEND

Ruimtelijke onderbouwing Leenderweg 300, Eindhoven

Blad 5 van 53

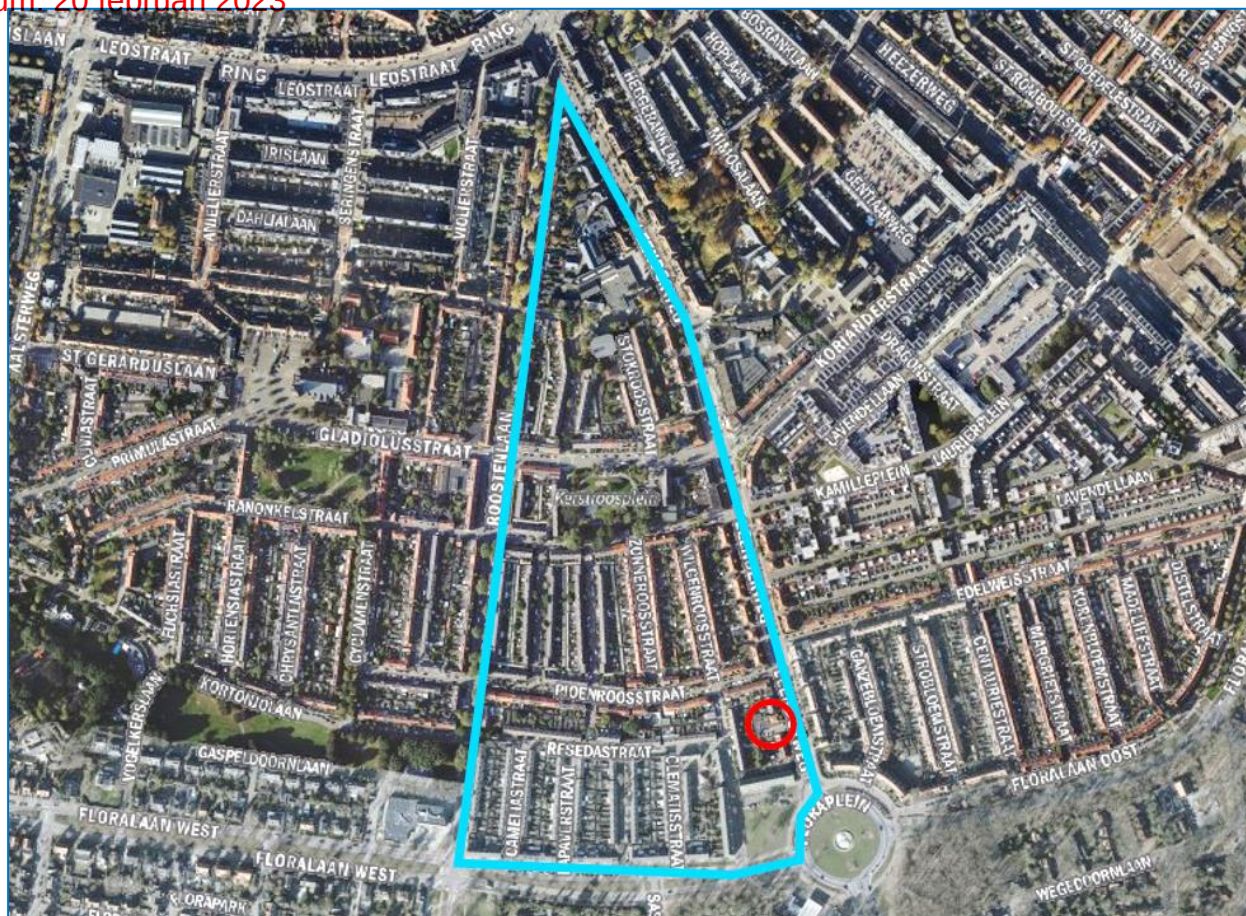
behoort bij besluit van de gemeenteraad van Eindhoven

februari 2023

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023



Afbeelding: Ligging projectlocatie binnen de buurt Kerstroosplein (Bron: Street Smart)

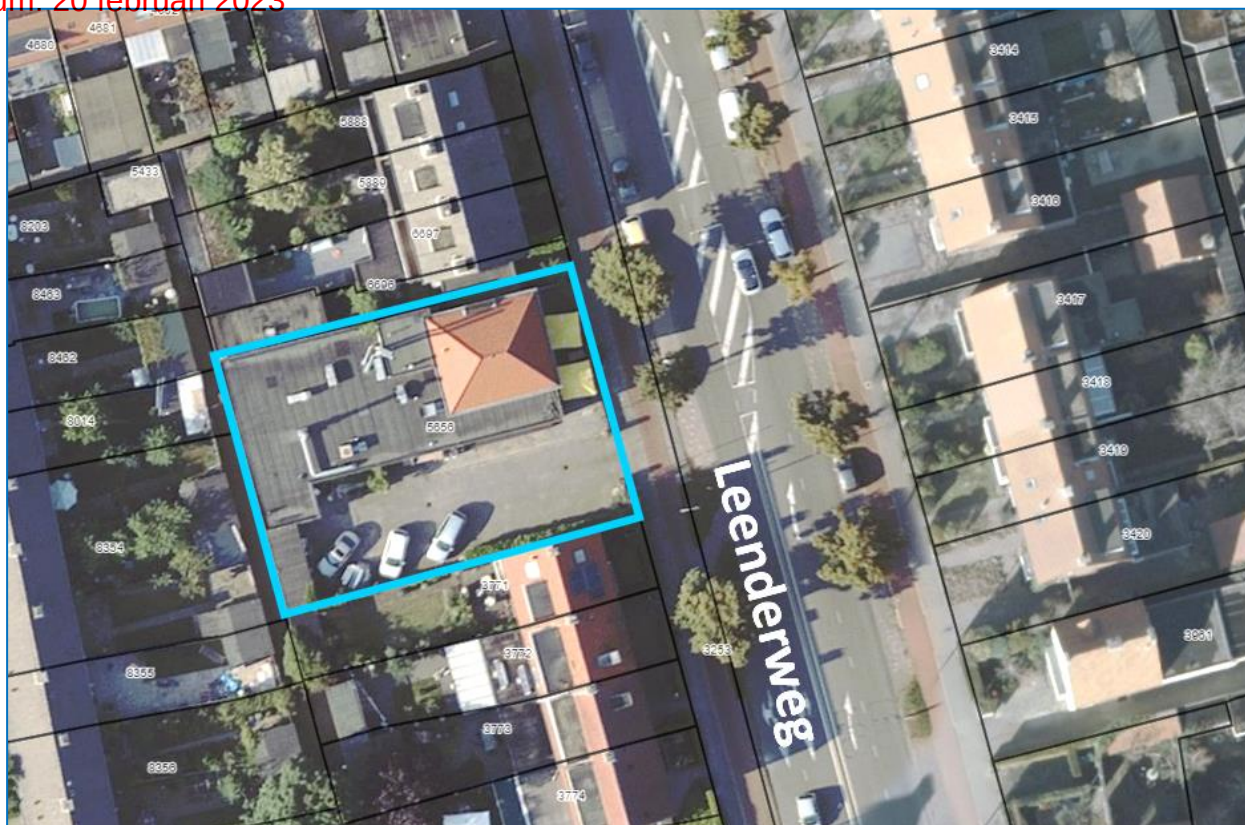
Op de navolgende afbeelding is de projectlocatie in het blauw omlijnd. De projectlocatie is kadastraal bekend als Gemeente Stratum, sectie D, nummer 5656. De oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 795 m<sup>2</sup>.

behoort bij besluit van de burgemeester en wethouders van Eindhoven

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023



Afbeelding: Luchtfoto kadastrale kaart projectlocatie (Bron: Street Smart)

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- 'Stratum buiten de Ring II 2016, dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 september 2026 en onherroepelijk is;
- Paraplubestemmingsplan 'parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing', dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 juni 2018 en onherroepelijk is;
- Paraplubestemmingsplan 'waterberging', dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 november 2020 en onherroepelijk is.

### *Bestemmingsplan 'Stratum buiten de Ring II 2016'*

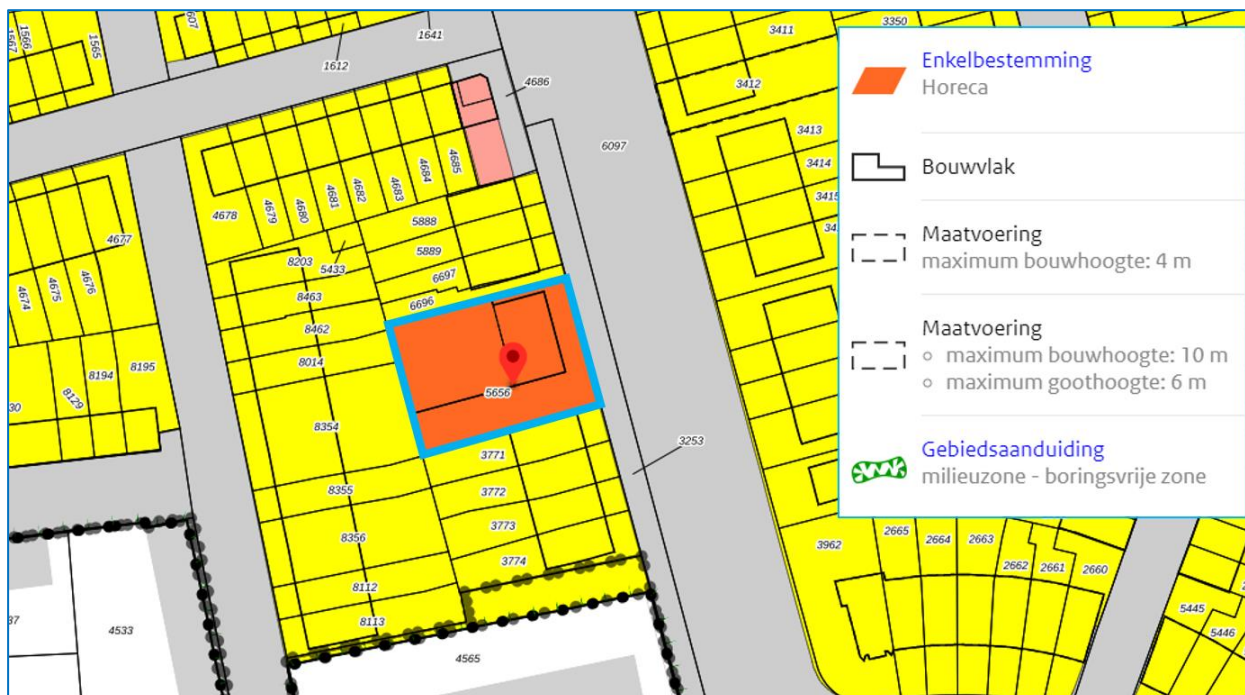
De gronden zijn bestemd als 'Horeca'. Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven, waarbij het projectgebied is aangeduid met een rode pin.

behoort bij besluit van de gemeenteraad van Eindhoven

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Stratum buiten de Ring II 2016'

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, met uitzondering van de begane grond, tenzij in de bestaande situatie reeds een woning op de begane grond aanwezig is. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen op de begane grond. Onderhavig plan is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Bovendien is er geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen waarmee het project kan worden gerealiseerd.

#### *Paraplubestemmingsplan 'parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing'*

De regels ten aanzien van het parkeren zijn vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' (Artikel 4 Partiële herziening inzake parkeernormen). De regels over kamerverhuur en woningsplitsing zijn niet relevant voor onderhavig plan.

Bij de afgifte van een omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de Nota Parkeernormen 2019. Er mag in afwijking hiervan worden getoetst aan nieuwe dan wel gewijzigde parkeernormen, als deze in werking zijn getreden en leiden tot een lagere parkeernorm. In de paragraaf 'Verkeer en parkeren' (par. 4.11) is dit onderdeel nader uitgewerkt.

#### *Paraplubestemmingsplan 'waterberging'*

In dit paraplubestemmingsplan wordt de regeling inzake een uniforme en dynamische waterbergingsopgave juridisch planologisch verankerd. In de paragraaf 'Watertoets' (par. 4.6) is dit onderdeel nader uitgewerkt.

## Motivering

Bij het afwijken van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

behoort bij besluit van de gemeenteraad van Eindhoven  
Zaaknummer V21/46865  
Besluitnummer EHV-DP2023-022030  
Datum: 20 februari 2023

## 2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en het plan.

### 2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is kadastraal bekend als Gemeente Stratum, Sectie D, nummer 5656. Het perceel beslaat een oppervlakte van ca. 795 m<sup>2</sup>.

In navolgend afbeelding is de projectlocatie weergegeven met het zicht vanaf de Leenderweg.



*Afbeelding: Projectlocatie, gezien vanaf de Leenderweg (Bron: Street Smart)*

### 2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Stratum is een oud dorp dat na de herindeling één van de vijf lobben vormt, die rond het centrum van Eindhoven zijn ontwikkeld. Deze lobben zijn te vergelijken met een bloem waarvan de blaadjes (de lobben) rondom het hart (Eindhoven Centrum) zijn geformeerd. De scheiding tussen de lobben is duidelijk waarneembaar en wordt gevormd door rivierdalen, groengebieden of bedrijfsterreinen. Voor Stratum wordt de scheiding met de aangrenzende lobben gevormd door het groengebied Genneperpark en het sportpark Aalsterweg aan de westzijde en het bedrijfsterrein DAF/Kanaaldijk-Noord aan de noordzijde.

behoort bij besluit van de Eindhoven gemeenteraad

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

De structuur van het stadsdeel Stratum wordt bepaald door de radiale- en tangentstructuur van Eindhoven. De radialen verdelen Stratum als het ware in "taartpunten" en worden gevormd door de toegangswegen naar het centrum van Eindhoven zoals de Geldropseweg, de Heezerweg, de Leenderweg en de Aalsterweg. De door de wegen gevormde taartpunten worden op hun beurt weer doorsneden door de ring en door de doorgaande verbinding Anton Coolenlaan-Floralaan-Tivolilaan- St. Petrus Canisiuslaan.

Stratum buiten de Ring is opgebouwd uit twaalf woonbuurten met een geheel eigen identiteit. Het plangebied is gelegen in de woonbuurt "Kerstroosplein". Het Kerstroosplein ligt tussen de Leenderweg en Roostenlaan ingeklemd. Een groot deel van de woningen is voor 1945 gebouwd (516 woningen op een totaal van 857). Het overige deel van de woningen is tussen 1945 -1969 gebouwd. Slechts enkele woningen zijn van na 1960 (10). Vrijwel alle woningen zijn eengezinswoningen van twee lagen met kap. De buurt kent een eenzijdig woningaanbod en heeft een sterke orthogonale blokstructuur met smalle straten. De tuinen binnen de woonblokken zijn ontsloten door zogenaamde brandgangen die aan weerszijden geflankeerd zijn door bergingen. De kern van de buurt wordt gevormd door het Kerstroosplein dat qua afmetingen, vorm en randbebouwing prima de functie van buurtplein kan vervullen. In de directe omgeving liggen winkels op buurt- en wijkniveau.

Het plangebied is gelegen aan de Leenderweg. De bebouwing in het plangebied, bestaat uit een horecapand waar een restaurant is gesitueerd. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig, deels grondgebonden en deels in gestapelde vorm.

## 2.3 Gewenste ontwikkeling

Het is gewenst om aan de Leenderweg 300 het bestaande horecapand te slopen en 8 nieuwbouw appartementen te realiseren. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de gewenste ontwikkeling weer.



Afbeelding: Impressie gezien vanaf de Leenderweg (Bron: AZHX Architecten BV)



*Afbeelding: Impressie gezien vanuit de achterzijde in vogelvlucht (Bron: AZHX Architecten BV)*

## Gebouw

Het beeld vanaf de Leenderweg zal veranderen omdat de huidige bebouwing gesloopt wordt en er nieuwbouw wordt gerealiseerd. De bouwstijl van de nieuwbouw zal beter passen bij de omgeving.

## 3. BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie verschillende overheidsniveaus beschreven.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### Ten aanzien van het plan

Onderhavige ontwikkeling bevat geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI.

#### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

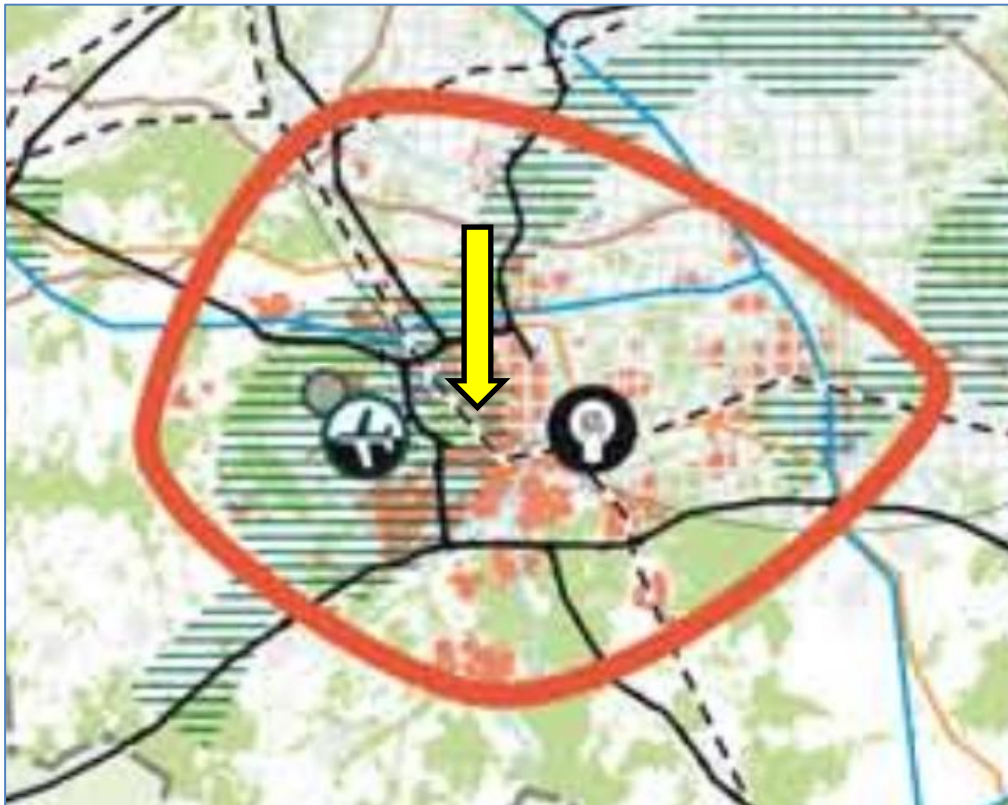
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke druk en het schrappen van regelgeving.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

## Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur'. Hieronder is dat inzichtelijk gemaakt, de locatie is globaal aangeduid met een gele pijl. De oranje omlijning op onderstaande afbeelding duidt een gebied aan van 'Stedelijke regio met een concentratie van topsectoren'.



Afbeelding: Uitsnede SVIR-kaart

## Topsectoren

De planlocatie is gelegen in de Topsector Brainport Zuidoost-Nederland. Om de ruimtelijk-economische structuur in heel Nederland te versterken, ontwikkelt het Rijk in nauwe samenspraak met het bedrijfsleven, kennisinstellingen en decentrale overheden een beleidsagenda over de volle breedte van het overheidsbeleid voor negen topsectoren, waaronder High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health en Creatieve Industrie.

## Structuurvisiegebied Brabant-Limburg

De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost-Nederland als belangrijk economisch gebied. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord-Brabant.

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog circa 40.000 woningen worden bijgebouwd en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen. Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen.

### Conclusie ten aanzien van het plan

De ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten uit het SVIR. In de navolgende paragraaf wordt dat nader uitgewerkt.

#### **3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

### Ten aanzien van het plangebied

De ontwikkeling heeft geen specifieke betrekking op nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De projectlocatie is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant. De ontwikkeling is hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro.

#### **3.1.4 Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) worden aangewezen en beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

### Ten aanzien van het plangebied

Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een 'Natura 2000'-gebied. Voor het aspect 'stikstof' en 'flora en fauna' wordt verwezen naar paragraaf 4.9 (Flora en Fauna).

behoort bij besluit van de burgemeester en

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## **3.1.5. Ladder voor duurzame verstedelijking**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe Ladder trad in werking op 1 juli 2017 in werking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

### **Stedelijke ontwikkeling**

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen.

### **Ten aanzien van het plan**

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de realisatie van 8 woningen. Gelet hierop is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Conclusie**

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe zij die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

### **3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant**

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie wordt de Brainportregio anno 2050 geschetst als economisch kerngebied. Het is een gebied waar de 'Brainporters' de leefomgeving in Oost-Brabant waarderen op de high-tech woon- en werksfeer die wordt afgewisseld met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de Kempen of De Peel. Er wordt tevens veel waarde gehecht aan grensoverschrijdende natuurparken zoals de Groote Heide.

In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

### **Ten aanzien van het plan**

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd.

### **3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

behoort bij besluit van de gemeenteraad van Eindhoven  
Zaaknummer V21/46865  
Besluitnummer EHV-DP2023-022030  
Datum: 20 februari 2023

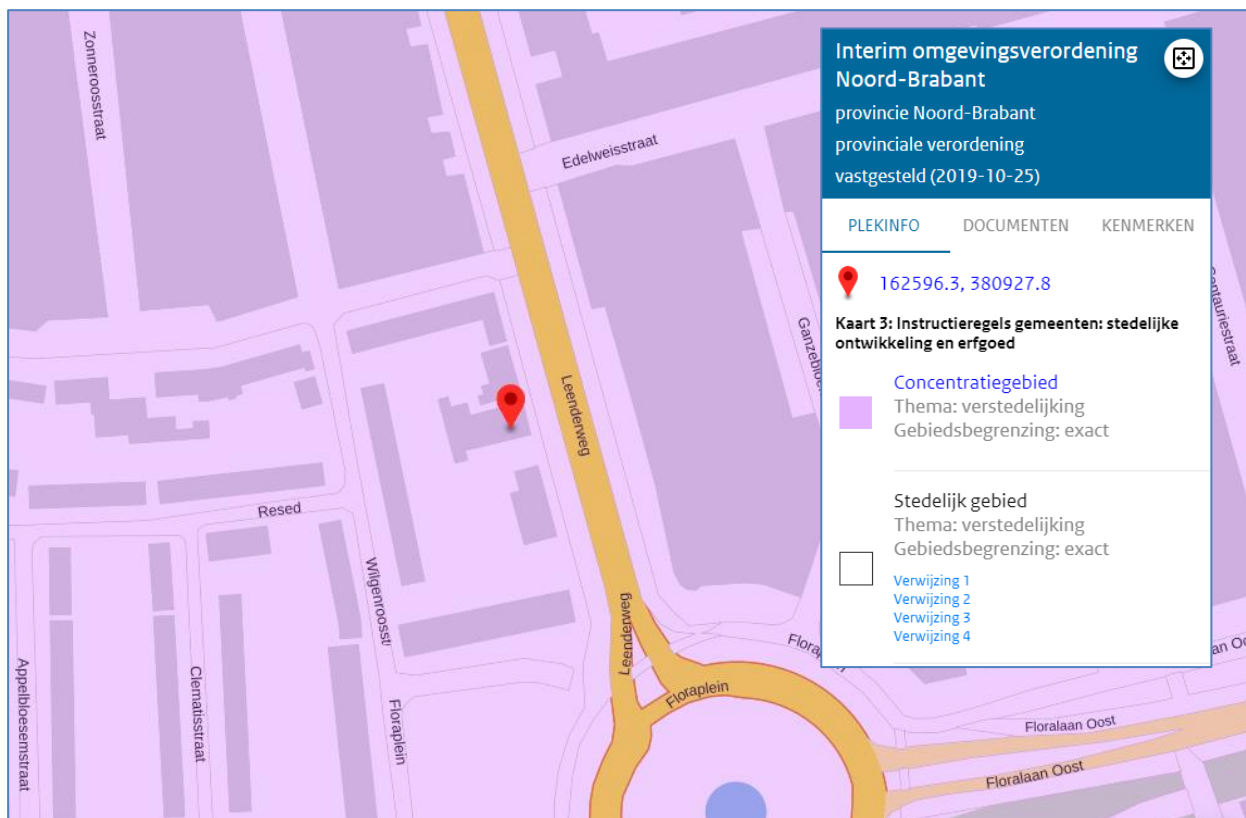
Om klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

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

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of er bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan alvorens met de activiteit van start te gaan;
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn de zogenaamde instructieregels.

## Ten aanzien van het plan

Navolgend is de ligging van het plangebied binnen de verordening aangegeven. Het plangebied is aangeduid met een rode druppel.



Afbeelding: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

behoort bij besluit van de burgemeester en  
Gemeente Eindhoven  
Zaaknummer V21/46865  
Besluitnummer EHV-DP2023-022030  
Datum: 20 februari 2023

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als 'stedelijk gebied'. Hierbinnen dient onderbouwd te worden dat een ontwikkeling past binnen de regionale afspraken (afdeling 5.4. Regionaal samenwerken) en dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling).

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor opvang van water;
- d. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit.

Voor onderhavig plan is het van belang dat het plangebied is aangeduid als 'stedelijk gebied'. Het provinciale beleid is er al decennia op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Binnen het stedelijke gebied wordt het grootste deel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Eindhoven is één van de vijf steden die een voortrekkersrol zal vervullen bij de ruimtelijke en economische ontwikkelingen van Noord-Brabant. Onderhavige ruimtelijke ingreep is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de provincie en past daarom binnen de kaders van het provinciaal beleid. De ontwikkeling wordt op een logische manier op een binnenstedelijke locatie ingebed. Met dit plan worden 8 nieuwe woningen toegevoegd. Het plan past binnen de regionale woningbouwopgaven. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim Omgevingsverordening. Tevens worden de nieuwe appartementen gasloos gebouwd in het kader van duurzaamheid. Voor een verdere toelichting omtrent duurzaamheid wordt verwezen naar paragraaf 4.12. Er is geen sprake van strijdigheid met de regels uit de Interim omgevingsverordening.

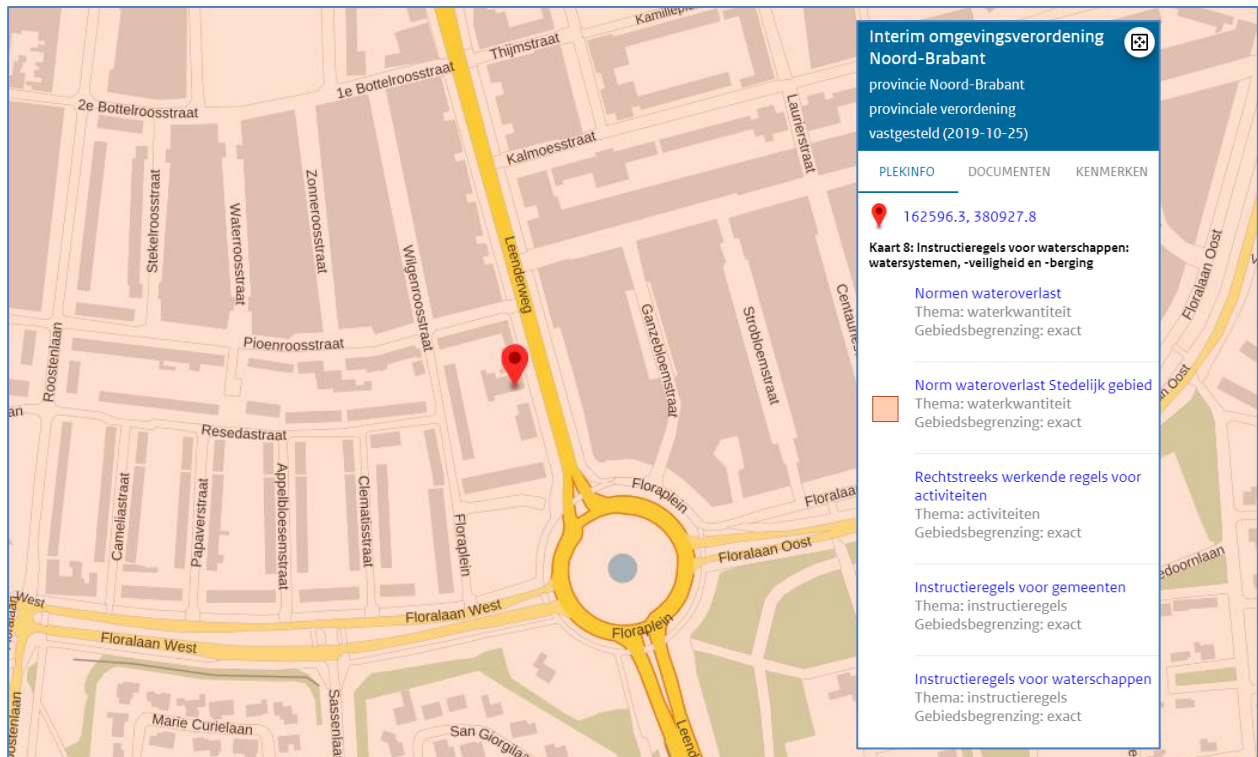
behoort bij besluit van de gemeenteraad van Eindhoven

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## Themakaart 8: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging



Afbeelding: Uitsnede themakaart 8: instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

De planlocatie kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied'.

### Artikel 4.2 Norm wateroverlast Stedelijk Gebied

In hoofdstuk 4 van de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld aan waterschappen als waterbeheerder. De maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in de verordening vastgelegde norm te laten voldoen, neemt de beheerder op in het beheerplan.

De regels die worden gesteld binnen hoofdstuk 4 hebben geen rechtstreeks effect op de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

### 3.3.1. Interimstructuurvisie

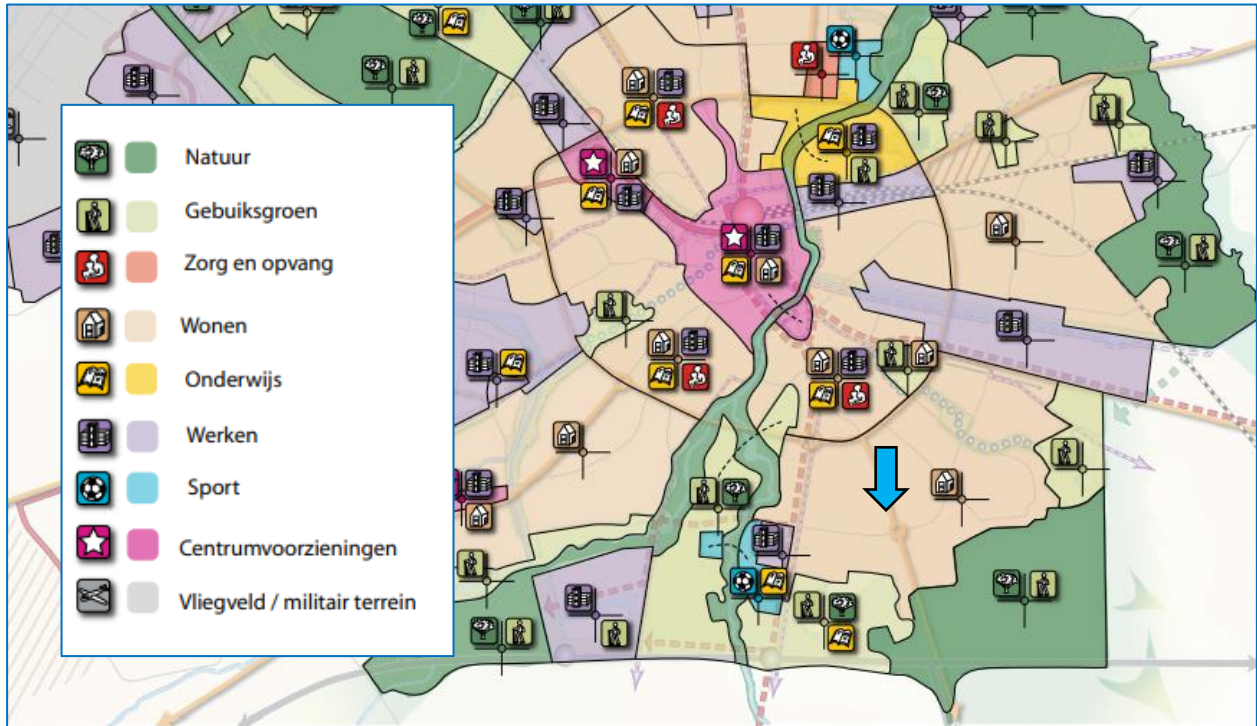
In december 2009 heeft gemeente Eindhoven de Interimstructuurvisie 2009 vastgesteld. Daarin spreekt Eindhoven haar ambities uit om de stad door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. Daarbij wordt ook de nadruk gelegd op leefbaarheid en bereikbaarheid. 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 wenst de raad invulling te geven aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit.

Op navolgende afbeelding is te zien dat de projectlocatie is gelegen binnen de aanduiding 'bebouwd gebied'. Tevens is te zien op de kaart dat de projectlocatie niet gelegen is in een transformatiegebied, dit zijn gebieden die in de planperiode van functie veranderen. De projectlocatie is aangegeven met een blauwe pijl.



Afbeelding: Ruimtelijke hoofdstructuur Interimstructuurvisie Eindhoven

Op navolgende afbeelding is te zien dat de locatie op de kaart 'Gebruik van de ruimte' is aangeduid als 'Wonen'. Deze kaart verbeeldt de actuele en tevens het gewenste grondgebruik volgens vastgesteld beleid. De gronden met de aanduiding 'Wonen' zijn voornamelijk bestemd voor wonen.



Afbeelding: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven

### Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 8 woningen. Gelet op het feit dat de planlocatie ligt buiten een transformatiegebied en binnen bebouwd gebied dat voornamelijk bestemd is voor wonen, is de ontwikkeling in deze omgeving passend.

### Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de visie van de Interimstructuurvisie 2009.

### 3.3.2. Omgevingsvisie Eindhoven

In juni 2020 heeft de gemeente Eindhoven, voorlopend op de Omgevingswet, een Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie is een integraal verbindende visie voor de fysieke leefomgeving die focus aanbrengt bij het inrichten van de stad. De Omgevingsvisie is gebaseerd op bestaand beleid.

Eindhoven is 'het kloppende hart' van de Brainportregio en wereldspeler op het gebied van de kennisintensieve maakindustrie. De Brainportregio is economisch gezien van groot nationaal belang. Hoe Eindhoven omgaat met het groeiende aantal inwoners als gevolg van de aantrekkingskracht van Brainport en de vraag naar meer ruimte voor wonen, werken, mobiliteit en voorzieningen, wordt in deze omgevingsvisie uiteengezet.

behoort bij besluit van de burgemeester en

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

De Omgevingsvisie biedt:

- Meer samenhang in ruimtelijk beleid;
- Een overzicht van de stedelijke opgaven van Eindhoven;
- Een impuls aan gebiedsgericht maatwerk;
- Een basis om beter in te spelen op actuele maatschappelijke opgaven door de gemeente en haar partners;
- Een bevestiging van de benodigde samenwerking met regio en Rijk.

Het kloppend hart van Brainport vervult een cruciale rol bij de versterking van Brainport Eindhoven als economische wereldspeler. Om internationaal concurrerend te blijven, streeft Eindhoven samen met de regio naar een excellent woon- en werkklimaat. Eindhoven zet daarom randvoorwaardelijk in op gezonde en duurzame verstedelijking met behoud van stedelijke en dorps 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.

Als deze ambities naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen worden gelegd, worden er een aantal stedelijke opgaven voor stad zichtbaar. Deze zes opgaven zijn:

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

### Werken aan een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum

Een van de stedelijke opgaven is een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum. In de omgevingsvisie komt naar voren dat Eindhoven de centrumstad van regio is. Met de Rijksoverheid, provincie en Stedelijk gebied Eindhoven is afgesproken dat Eindhoven zich qua woningbouwproductie focust op een hoogstedelijk woonmilieu in het centrum. Tevens is er de ambitie om de stad steeds groener te maken door middel van de aanleg van daktuinen, groene gevels, en binnenterreinen. Het centrum van Eindhoven biedt ruimte aan bijzondere, onderscheidende hoogbouw en andere vormen van verdichting.

### **Ten aanzien van het plan**

Onderhavig plan draagt bij aan de woningbouwproductie. Onderhavig plan past binnen het beleid van de Omgevingsvisie.

In de Woonvisie Eindhoven 2015 wordt aangegeven hoe wonen bijdraagt aan de ambities van de stad en voor welke uitdagingen men staat op dit gebied. Het belang wordt beschreven van een aantrekkelijk woonklimaat en welke beoogde sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn in Eindhoven.

Eindhoven groeit als stad en er is daardoor continu een stijging in de vraag naar woningen. De nadruk ligt daarbij op het aantrekken van mensen om binnen de Rondweg te komen wonen en verblijven. In andere grote steden in Nederland is momenteel de dichtheid van het aantal bewoners per vierkante kilometer groter dan in Eindhoven, op dit gebied is dus nog ruimte te winnen. Uiteraard gebeurt dit met respect voor de omgeving en door middel van maatwerk.

Een verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een van de ambities. In 2035 wil Eindhoven een energie neutrale stad zijn, wat inhoudt dat er evenveel energie wordt opgewekt als er verbruikt wordt. Daarbij hanteert de gemeente 'The Natural Step'-aanpak als richtlijn. Daarnaast verdienen natuurlijke bouwmaterialen, die niet schadelijk zijn voor de omgeving, of die uit hernieuwbare bronnen afkomstig zijn de voorkeur.

Er moet worden gewerkt aan een divers aanbod betaalbare woningen voor de sterk groeiende groep eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens, aangezien dit een stijgende groep is binnen de woningmarkt en deze tot 2030 nog met 17% zal toenemen. Ook moet het daarvoor mogelijk worden om woningen op te delen in meerdere zelfstandige bewoning door meerdere huishoudens.

### **Ten aanzien van het plan**

De ontwikkeling van dit project past binnen de Woonvisie Eindhoven 2015 omdat het plan voorziet in een binnenstedelijke inbreiding. De ontwikkeling valt in een gebied waarin de gemeente graag een uitbreiding van het aantal woningen wenst te realiseren, namelijk door meer bewoners per vierkante kilometer te realiseren in de stad.

### **3.3.4. Woonprogramma Eindhoven 2021-2025**

De woningmarkt van Eindhoven is flink in beweging. Na de kredietcrisis is een forse inhaalslag gemaakt, maar het herstel van de woningmarkt heeft de betaalbaarheid van het wonen in Eindhoven flink onder druk gezet. In de afgelopen jaren zijn de prijzen in de huur- en koopsector sterk gestegen. Daarom heeft de gemeente Eindhoven een Woonprogramma 2021-2025 opgesteld.

Het woonprogramma heeft de volgende ambities opgesteld:

1. Forse groei van de woningvoorraad om de grote vraag naar woningen op te kunnen vangen.
2. Een evenwichtig woningaanbod, zodat alle bewoners een betaalbare woning kunnen vinden.
3. Voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners.

behoort bij besluit van de gemeenteraad en

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## Ten aanzien van het plan

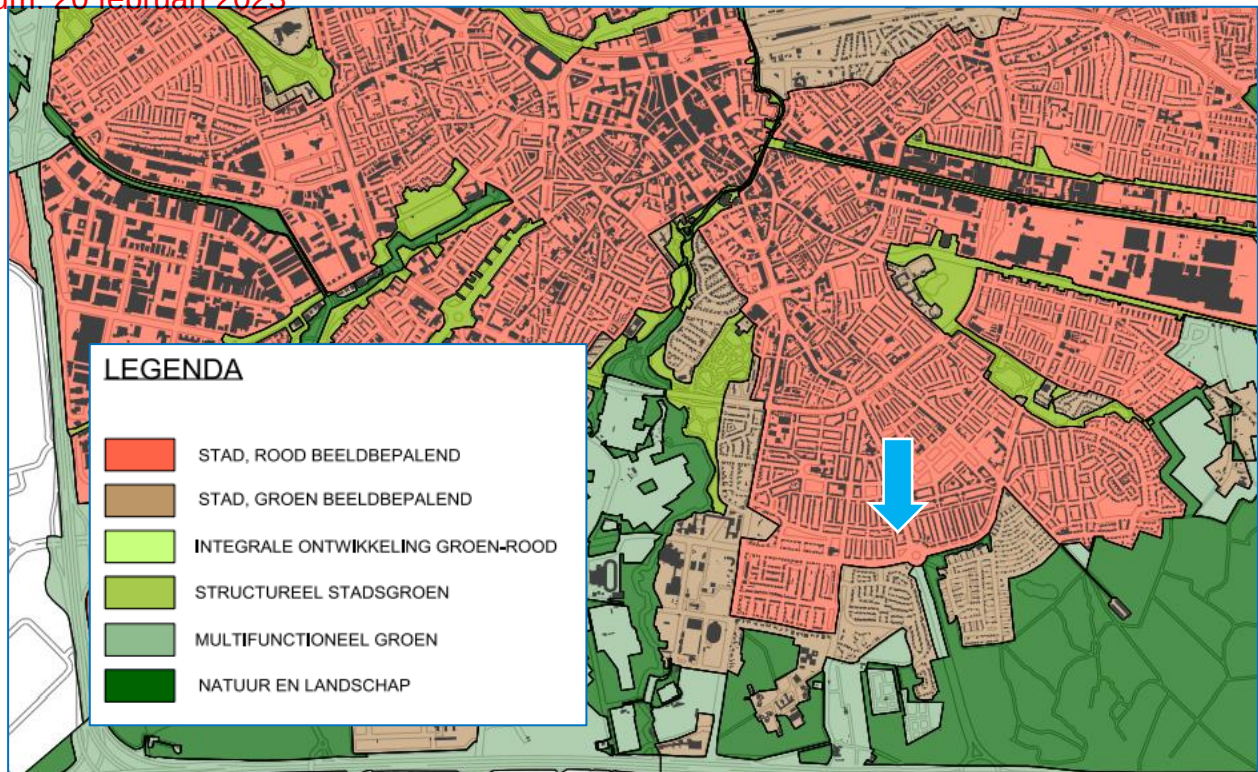
Onderhavig plan ziet op het toevoegen van 8 appartementen aan de woningvoorraad door middel van sloop en nieuwbouw. De ontwikkeling past binnen het woonprogramma Eindhoven.

### 3.3.5. Groenbeleidsplan 2017

In januari 2017 is een actualisatie van het Groenbeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit Groenbeleidsplan 2017 is gemaakt met de veranderende rol van de overheid in het achterhoofd. Het voorziet in vier sporen "het verhaal van de stad", wat de waarde van groen is, welke ambitie de gemeente daarmee heeft en het daadwerkelijke groenbeleid. De doelen van het Groenbeleidsplan 2017 zijn:

- richting geven aan ontwikkelingen en ambities formuleren;
- faciliteren van de ontwikkeling van Eindhoven als gezonde, klimaat adaptieve en groene stad om zo de vitaliteit en het welzijn van haar bewoners naar een hoger plan te kunnen brengen;
- aanknopingspunten bieden voor beheer en inrichting;
- groen en groenontwikkelingsmogelijkheden voor Eindhoven duurzaam veiligstellen waar het moet en flexibiliteit bieden waar het kan;
- partners in de stad inspireren en stimuleren: inwoners, bedrijfsleven, kennis- en onderwijsinstellingen en overheid.

In het Groenbeleidsplan 2017 zijn onder andere procesafspraken genoemd die een relatie hebben met een ruimtelijke procedure. Het betreft een procesafpraak over groenplannen bij ontwikkeling van gebouwen of gebieden en de procesafpraak over de groenregelingen voor bomen (Verordening Bomen en Nadere regels bomen) en de Regeling Groencompensatie-fonds. De genoemde groenplannen dienen een toelichting van de groene inrichting van een ontwikkeling te geven. Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan 2017 geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de kaart uit het groenbeleidsplan weergegeven, de projectlocatie is hierop aangegeven met een blauwe pijl.

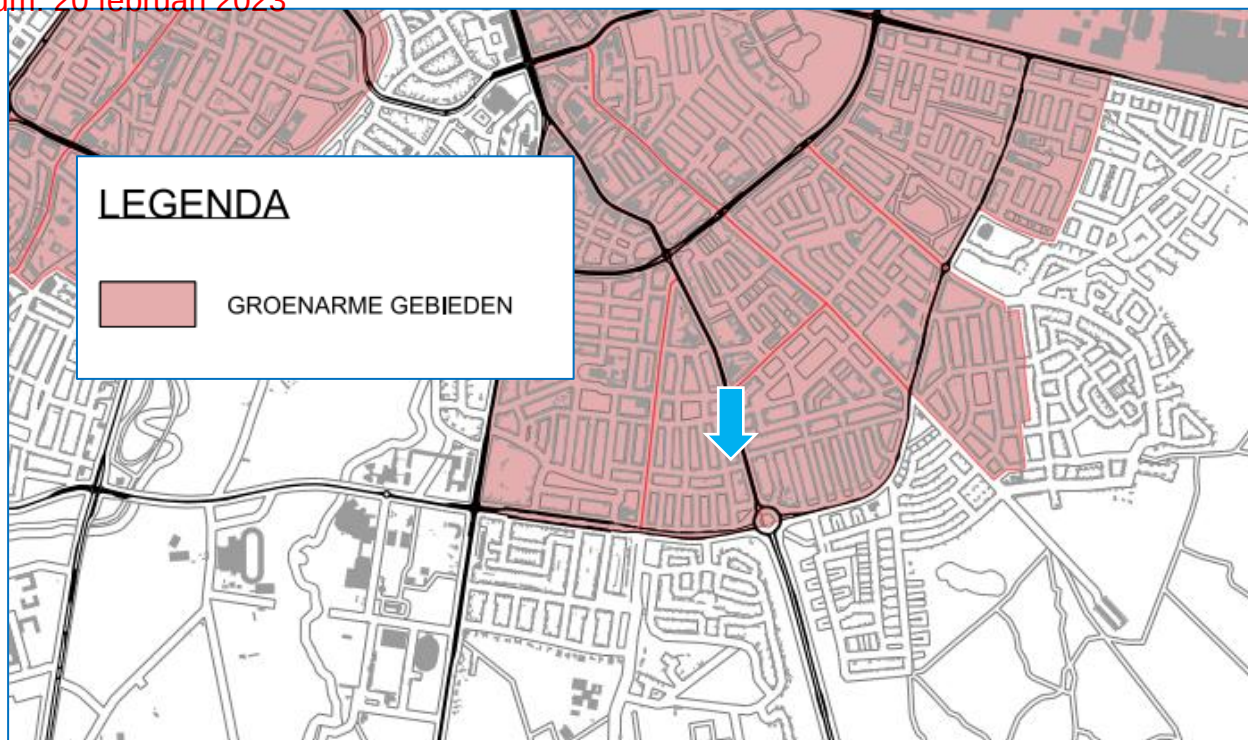


Afbeelding: Uitsnede Groenbeleidsplan 2017

Onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen de strategie 'Stad, rood beeldbepalend'. In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud van de bestaande structuur, kwaliteit, identiteit en functionaliteit. Uiteindelijk moet het groen in deze meer stenige gebieden ontspoeld zijn door grotere groenstructuren die deel uitmaken van de groene dooradering die op de groene wiggen aansluit en ontwikkelen van deze groene elementen of functies.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de 'Groenwaardenkaart laag 2 Groenarm' weergegeven. De projectlocatie is hierin aangegeven door middel van de blauwe pijl.

behoort bij besluit van burgemeester en  
besluit van Eindhoven  
Zaaknummer V21/46865  
Besluitnummer EHV-DP2023-022030  
Datum: 20 februari 2023



Afbeelding: Groenwaardenkaart laag 2 Groenarm

Binnen de aangeduide groenarme buurten - zoals het plangebied - wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal. In de Beleidsregel groencompensatie is vastgesteld dat onderhavig plangebied in een groenarm gebied ligt. In het Groenbeleidsplan 2017 is vermeld dat hier bij herstructurering wordt gestreefd naar uitbreiding van groen. En dat bij ontwikkelen van woningen wordt gestreefd naar 4-8 m<sup>2</sup> toegevoegd groen per toe te voegen woning.

Onderhavig project voldoet hieraan met een toevoeging van ca. 192 m<sup>2</sup> groen met 8 woningen komt dat neer op ca. 24 m<sup>2</sup> toegevoegd groen per woning.

## **Conclusie**

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Gemeentelijk beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Gemeentelijk beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet door middel van geluidsnormen.

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

#### Ten aanzien van het plan

Royal HaskoningDHV heeft d.d. 19 november 2021 akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling om nieuwbouw aan de Leenderweg 300 te Eindhoven te realiseren. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. De bevindingen uit het onderzoek zijn navolgend uiteengezet.

#### *Geluidbelasting t.g.v. Leenderweg*

Vanwege de Leenderweg is bij de nieuwe appartementen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde (48 dB). Op de eerste verdieping wordt ook de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschreden. Op de begane grond en tweede verdieping wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

Bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting op de gevel te reduceren zijn niet doelmatig/mogelijk.

Voor de oostgevel dienen hogere waarden te worden vastgesteld door het bevoegd gezag van ten hoogste 63 dB voor de begane grond en tweede verdieping (in totaal voor acht appartementen). De eerste verdieping dient doof te worden uitgevoerd aan de oostzijde (straatzijde).

Alle acht appartementen zijn voorzien van een geluidluwe gevel aan de westzijde van het gebouw.

#### *Geluidbelasting t.g.v. Floralaan*

Ten gevolge van de Floralaan is de geluidbelasting niet hoger dan de voorkeurswaarde. De wet stelt geen aanvullende eisen aan deze weg.

#### **Conclusie**

Het aspect 'geluid' levert geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

### **4.3 Externe veiligheid**

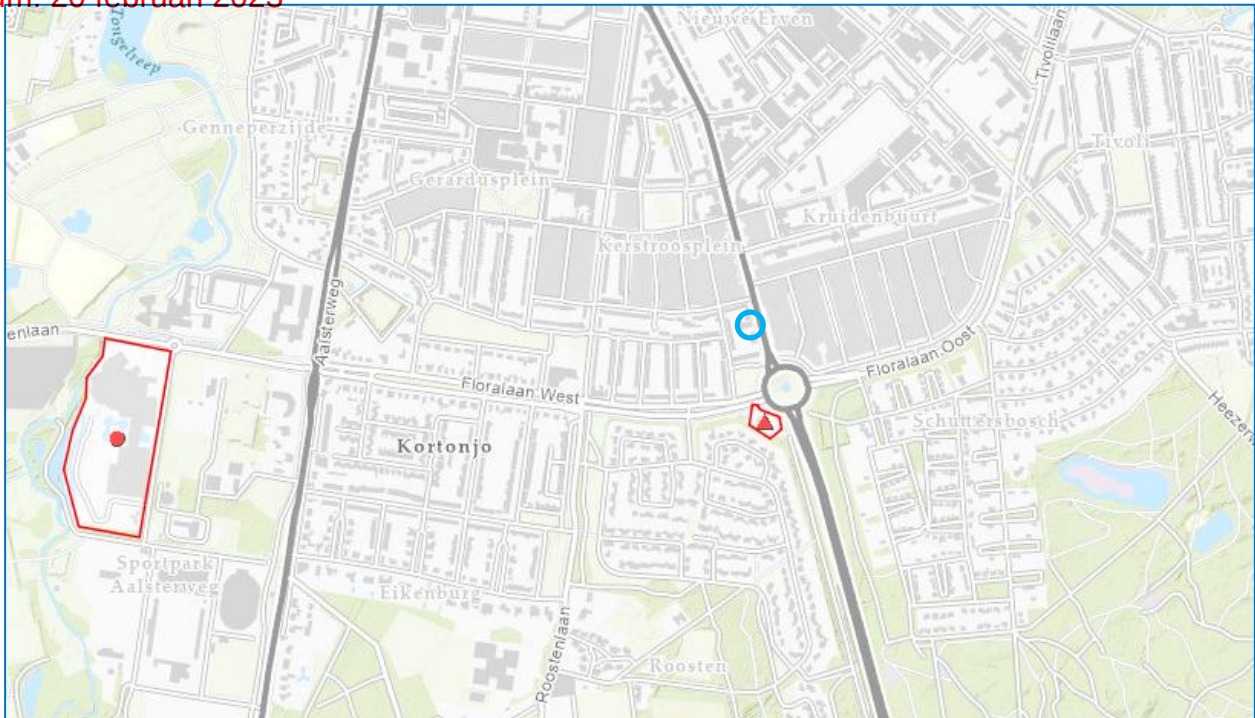
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

#### **Risicokaart**

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De projectlocatie is gelegen in de blauwe cirkel.

behoort bij besluit van de burgemeester en  
besluit van de raad van de gemeente Eindhoven  
Zaaknummer V21/46865  
Besluitnummer EHV-DP2023-022030  
Datum: 20 februari 2023



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart

## Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er een LPG station in de nabijheid van het plangebied is gelegen. De afstand van het LPG station tot het plangebied bedraagt ca. 200 meter. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van het LPG station.

## Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

## Spoor

Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). De projectlocatie is gelegen op een afstand van ruim 3 kilometer vanaf het spoor. Er is geen belemmering ten aanzien van dit onderwerp.

## Wegen

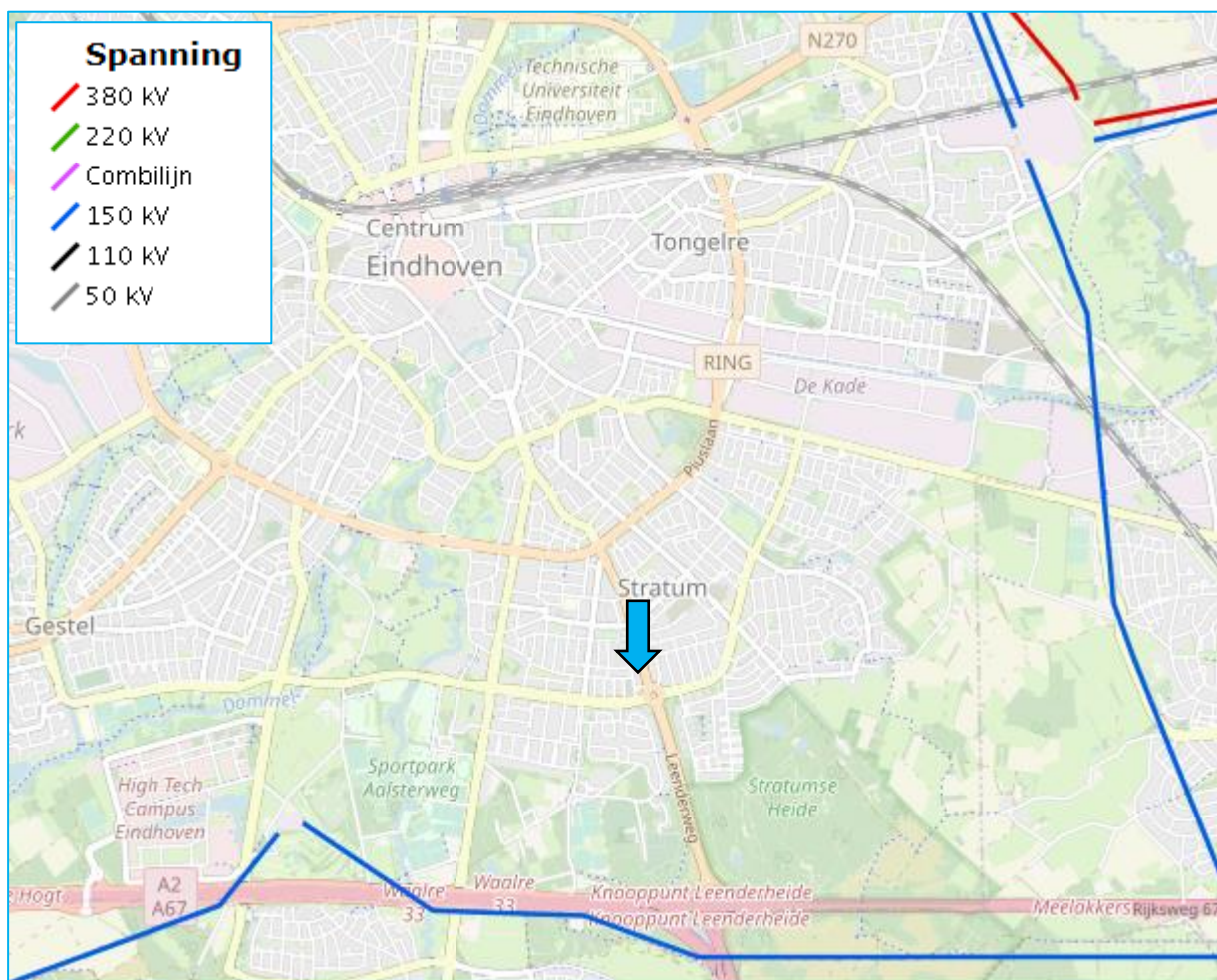
Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de A67 en A2. Gezien de afstand (ca. 1,3 km) tot de A67, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Gezien de afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn. Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-route-plichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

## Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

## Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding: Uitsnede Netkaart

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten oosten en zuiden van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. Het plangebied is gelegen op ruim 1,5 kilometer afstand tot een hoogspanningslijn met een spanning van 150 kV. Tevens ligt op ca. 4 kilometer afstand een hoogspanningslijn met een spanning van 380 kV. Gezien de afstandsgrootte vanaf het plangebied tot de hoogspanningslijnen is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

behoort bij besluit van de burgemeester en

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## Ondergrondse (gas)leidingen

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

In 2011 heeft de ontwerp-Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 en plan-MER van het rijk ter inzage gelegen. In de Structuurvisie van de Rijksoverheid wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken van circa 70 meter) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen in Nederland voor de komende 25 á 30 jaar. Uitgangspunt is dat buisleidingstroken zo veel mogelijk worden gebundeld met bestaande leidingtracés.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een ruimtelijke reservering voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën). Op dit punt zijn geen belemmeringen aanwezig.

Uit de risicokaart blijkt verder dat er geen ondergrondse gasleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling.

## Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'.

## 4.4 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

### Wetgevend kader

#### Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m<sup>3</sup> wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijv. de bouw van 1.500 woningen.

behoort bij besluit van de burgemeester en

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

| Stof                                 | Type norm         | Van kracht vanaf | Grenswaarden                              | Maximum overschrijdingen |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
|                                      |                   |                  | Concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | per jaar                 |
| Stikstofdioxide                      | Jaargemiddelde    | 2015             | 40                                        |                          |
|                                      | Uurgemiddelde     | 2015             | 200                                       | 18                       |
| Fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ )       | Jaargemiddelde    | 2011             | 40                                        |                          |
|                                      | 24-uursgemiddelde | 2011             | 50                                        | 35                       |
| Zeer fijn stof ( $\text{PM}_{2.5}$ ) | Jaargemiddelde    | 2015             | 25                                        |                          |
|                                      | Jaargemiddelde    | 2020             | 20                                        |                          |

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

## Doorwerking in het plan

Door de realisatie van 8 appartementen is er in beperkte mate sprake van extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast vallen woningen niet onder een van de gevoelige bestemmingen zoals benoemd in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening. Navolgend wordt dit nader uitgewerkt.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Navolgend zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor  $\text{PM}_{10}$  (fijnstof) en  $\text{NO}_2$  (stikstof).

# VERGUNNING VERLEEND

Ruimtelijke onderbouwing Leenderweg 300, Eindhoven

Blad 33 van 53

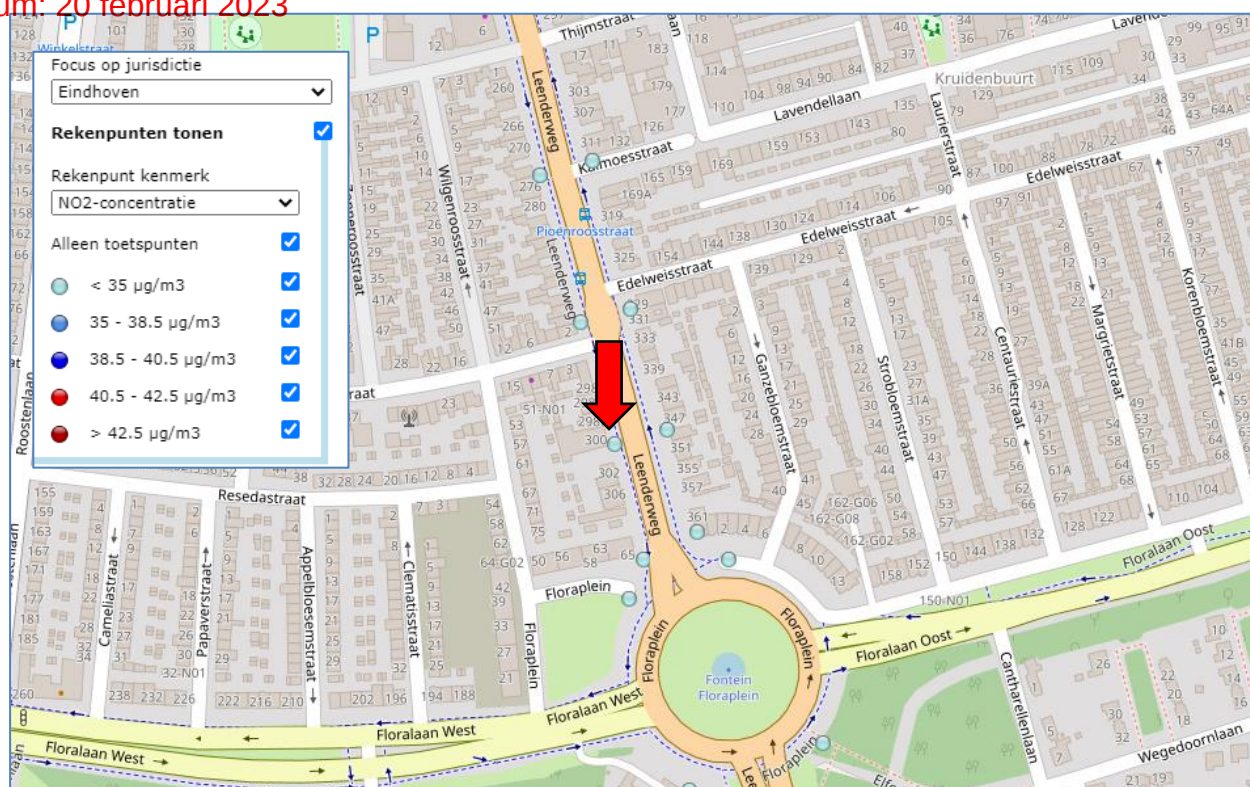
februari 2023

behoort bij besluit van de gemeenteraad en

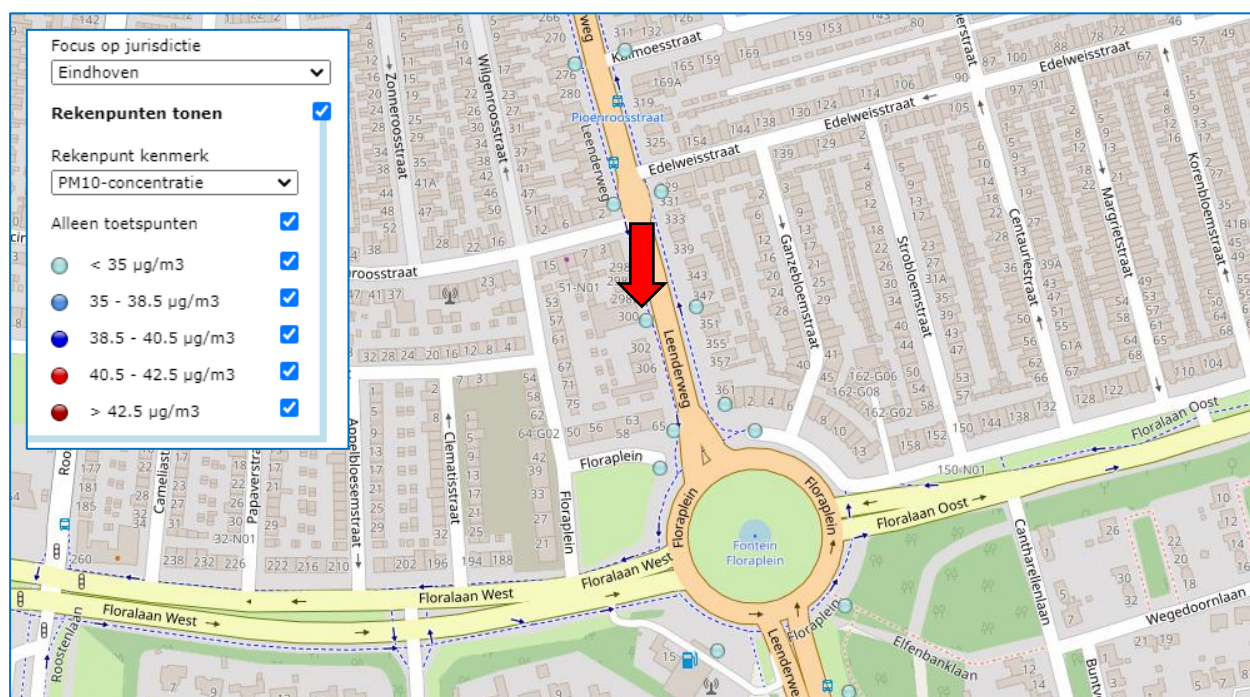
Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, NO2-concentratie, 2020



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, PM10-concentratie, 2020

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. De projectlocatie is aangegeven met een rode pijl. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2020, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving is.

## Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35ug/ m3. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

## 4.5 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

### 4.5.1. Bodemonderzoek

Door Verhoeven Milieutechniek B.V. is een historisch onderzoek en verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het gehele rapport d.d. 3 mei 2021 zal als bijlage 2 worden bijgevoegd. De belangrijkste bevindingen uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

#### Verkennend bodemonderzoek

Voor de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de resultaten van het verkennend analytisch onderzoek dient de gestelde hypothese te worden verworpen, aangezien in de grond enkel een licht verhoogd gehalte voor kwik is aangetoond.

Het aangetoonde verhoogde gehalte betreft een overschrijding van de betreffende achtergrondwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de indexwaarde van 0,5 en de interventiewaarde niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de Wbb.

#### *PFAS*

Op basis van de resultaten van het PFAS-onderzoek voldoet de onderzochte grond aan de functieklasse "landbouw/natuur" (achtergrondwaarde) uit het tijdelijk handelingskader. Zodoende bes taan voor wat betreft PFAS geen bezwaren voor toepassing elders, behoudens grondwaterbeschermingsgebieden. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

#### Verkennend onderzoek naar asbest

Voor wat betreft asbest werd eveneens de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde verdachte hypothese worden verworpen, aangezien zowel zintuiglijk als analytisch geen noemenswaardige hoeveelheid asbest is aangetoond.

Over de contactzone kan echter nog geen definitieve uitspraak worden gedaan, aangezien in afwijking op de SIKB BRL 2000, protocol 2018, geen efficiënte maaiveldinspectie is uitgevoerd in verband met de aanwezige verhardingen.

## Algehele conclusie en aanbevelingen

Met de uitgevoerde onderzoeken is ons inziens de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie gelegen aan de Leenderweg 300 te Eindhoven in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en mogelijke herontwikkeling.

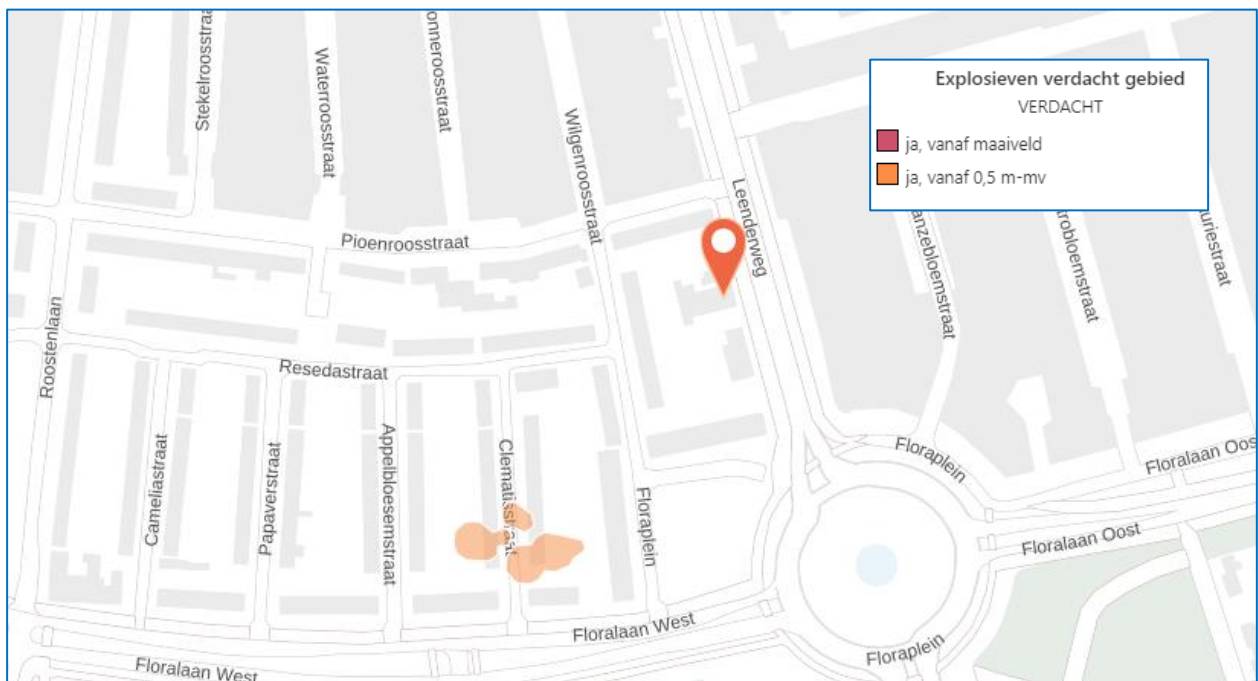
Tevens wordt geadviseerd om in de toekomst, na verwijdering van de momenteel aanwezige verhardingen, nog aanvullend een maaiveldinspectie uit te voeren om een definitieve uitspraak te kunnen doen over de contactzone.

## **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

### **4.5.2. Niet gesprongen explosieven**

Volgens de 'Conventionele Explosieven – bodembelasting Eindhoven (2019)' is de locatie niet gelegen binnen een verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven. In onderstaande afbeelding is de projectlocatie te zien op de bovengenoemde kaart. De projectlocatie is aangegeven met een rode druppel.



Afbeelding: niet gesprongen explosieven kaart Eindhoven

## **Ten aanzien van het plan**

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als een 'Explosieven verdacht gebied'

## **Conclusie**

De bodemgesteldheid van de grond is geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

## 4.6 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

### 4.6.1. *Beleid*

#### 4.6.1.1 *Nationaal Waterplan 2022-2027*

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het NWP is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

#### 4.6.1.2 *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021*

Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

#### 4.6.1.3 *Beleid waterschap de Dommel*

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027 van waterschap De Dommel.

behoort bij besluit van burgemeester en

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

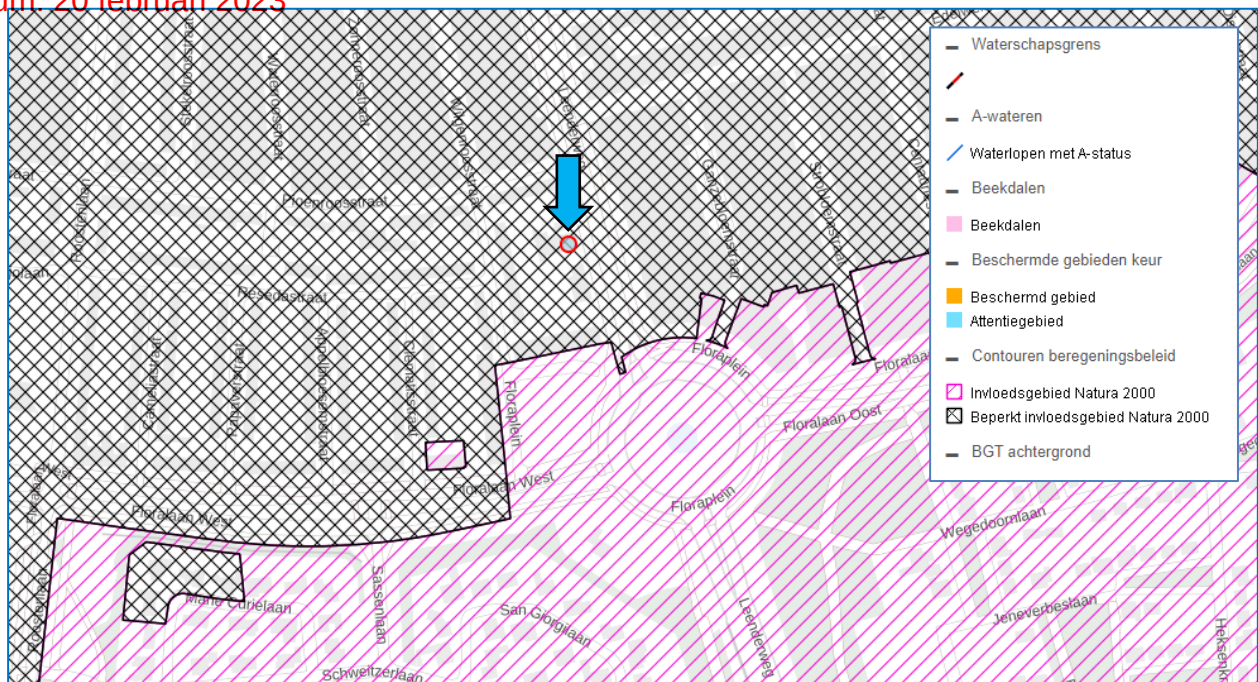
## Watertoetsuitgangspunten voor integraal waterbeheer

Waterschap De Dommel vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie- bufferingafvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
  - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
  - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
  - grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor
  - de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
  - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
  - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

## Keur

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. In navolgende Keurkaart is de ligging van beschermde zones weergegeven. De projectlocatie is met een blauwe pijl aangeduid. Uit de Keur blijkt dat de projectlocatie in een beperkt invloedsgebied van Natura 2000-gebieden ligt.



Afbeelding: Uitsnede keurkaart waterschap De Dommel

In de keur staat voorts dat, indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak, compenserende maatregelen dienen te worden genomen. Een uitzondering op deze regel geldt indien de toename van het maximaal oppervlakte maximaal 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Het plangebied beslaat in totaal 795 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is het gehele plangebied al verhard, dit betekend dat de verharding in de toekomstige situatie niet toeneemt. Dat betekent dat vanuit de keur geen bijzondere maatregelen dienen te worden genomen. Echter, omdat er direct geloosd wordt op het gemeentelijk riool, is het Gemeentelijk Rioleringsplan van toepassing.

#### 4.6.1.4 Gemeentelijk rioleringsplan

In het Gemeentelijk rioleringsplan 2019 t/m 2022 wordt aangegeven hoe de komende jaren invulling wordt gegeven aan de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater en aan de wijze waarop ingespeeld wordt op het veranderende klimaat.

Het openbare rioolstelsel in Eindhoven is voor het grootste gedeelte een gemengd stelsel, waarbij hemelwater en afvalwater gezamenlijk in één rioolbuis worden ingezameld en afgevoerd. In de jaren zeventig tot einde vorige eeuw zijn er ook gescheiden en verbeterd gescheiden rioolstelsels aangelegd. Daarbij wordt hemelwater, gescheiden van afvalwater, ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt hemelwater deels naar het oppervlaktewater afgevoerd en deels naar de rioolwaterzuivering.

In de jaren negentig is een begin gemaakt met het afkoppelen van schoon hemelwater van het gemengde rioolstelsel. Het hemelwater wordt geloosd in het oppervlaktewater of geïnfiltreerd in de bodem. Vanwege de bodemopbouw in Eindhoven geniet waterberging of vertraagde afvoer de voorkeur ten opzichte van lozing in het oppervlaktewater.

behoort bij besluit van de burgemeester en  
Gemeente Eindhoven  
Zaaknummer V21/46865  
Besluitnummer EHV-DP2023-022030  
Datum: 20 februari 2023

Het hoofddoel van het Gemeentelijk Rioleringsplan is het beschermen van de volksgezondheid en het milieu en het leveren van een bijdrage aan het in stand houden en verbeteren van een goede leefomgeving. Dit wordt behaald wanneer het riool goed functioneert, het grondwatersysteem beheersbaar is en blijft, er een goede oppervlaktewaterstructuur is, er aanpasbaarheid is aan het veranderende klimaat, dit alles door middel van een goede samenwerking met interne en externe afstemming.

## Ambitie

De ambitie is om het afvalwater van alle panden af te voeren via het riool. Er mogen geen ongezuiverde huishoudelijke lozingen meer plaatsvinden naar de bodem of oppervlaktewater. Bij nieuwbouw wordt hemelwater apart opgevangen en afgevoerd. Een belangrijk uitgangspunt bij hemelwaterzorgplicht is dat de verantwoordelijkheid voor verwerking van het hemelwater begint op het perceel waar het hemelwater valt.

### 4.6.2. Waterbergingsopgave

Bij het berekenen van de waterbergingsopgave wordt niet gekeken naar de toename verharding maar naar het totale oppervlakte. Hierbij wordt het beleid uit het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 als lijdend genomen. De waterbergingsnorm kan gereduceerd worden naargelang de hoeveelheid groen in het plangebied. Voor de exacte waterbergingsopgave is door de gemeente Eindhoven een rekentool ontwikkeld. De uitkomst van deze rekentool is te vinden in bijlage 3.

Het plangebied bedraagt een oppervlakte van ca. 795m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is het gehele perceel dak/verhard. In de nieuwe situatie zal er 192m<sup>2</sup> aan tuinen worden aangelegd. Het perceel zal voor 285 m<sup>2</sup> uit daken bestaan en er komt een groen dak van 51 m<sup>2</sup>. Tevens wordt er 267 m<sup>2</sup> halfverharding aangelegd. Deze invulling van het plangebied resulteert in een nog te realiseren waterbergingsopgave van 17,3 m<sup>3</sup>. De waterberging wordt opgevangen door vier nieuwe bomen en er zal een extra waterberging in ondergrondse voorziening met leegloop op het gemeentelijk riool worden gerealiseerd. Met deze extra maatregelen wordt er voldaan aan de waterbergingsopgave. De waterberging dient uitgewerkt te worden conform de civieltechnische tekening dat is bijgevoegd als bijlage 9.

## Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)

Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat wordt hemelwater lokaal opgevangen en opgenomen. Het aandeel verharding neemt bij het te realiseren plan af ten opzichte van de huidige situatie. Ondanks de afname van het verhard oppervlak wordt ervoor gezorgd dat het overschot aan hemelwater bij een piek wordt opgevangen. Het wordt lokaal opgevangen en vastgehouden zodat het ter plekke in de grond kan trekken en niet in het riool verdwijnt.

## Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Gemeente Eindhoven hecht waarde aan een groen centrum. Dit is, onder meer vertaald, in het groenbeleidsplan 2017.

Onderhavig project voorziet in het creëren van groen aan de achterzijde van de woningen. Zo worden er bomen geplaatst aan de achterzijde van de woningen. Daarnaast zal er 51m2 groen dak worden gerealiseerd.

In het Groenbeleidsplan 2017 is vermeld dat bij herstructurering wordt gestreefd naar uitbreiding van groen. En dat bij ontwikkelen van woningen wordt gestreefd naar 8 m2 toegevoegd groen per toe te voegen woning.

Onderhavig project voldoet hieraan met een toevoeging van ca. 192m2 groen met 8 woningen komt dat neer op ca. 24 m2 toegevoegd groen per woning. Navolgend is de bovenaanzicht van het projectlocatie op een afbeelding weergegeven. De afbeelding weergeeft waar de toekomstige groen wordt gerealiseerd.



*Afbeelding: Impressie plangebied, achteraanzicht (Bron: AZHX Architecten BV) d.d. mei 2022*

behoort bij besluit van de gemeenteraad van Eindhoven

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

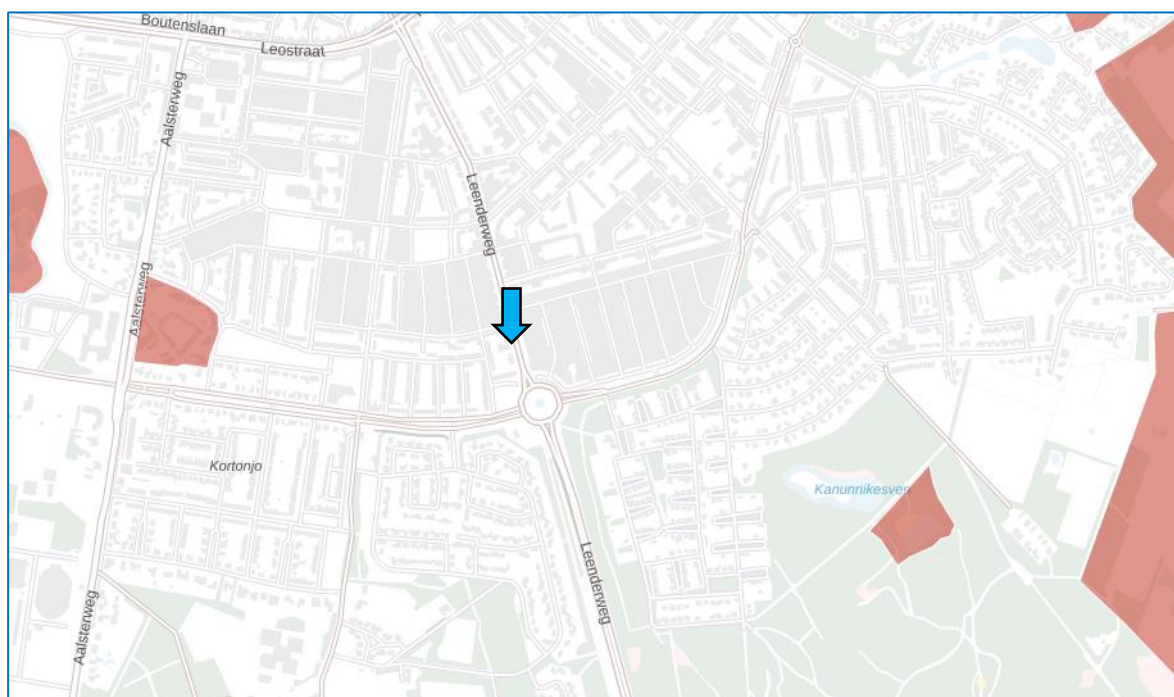
## 4.8 Cultuurhistorie en archeologie

In de een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

### Archeologie

De gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het 'Beleidsplan archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012', waarmee de raad in september 2008 heeft ingestemd. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise. De gemeente Eindhoven kent archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Het gemeentelijk bodemarchief herbergt tevens fundamentele gegevens over de geschiedenis van de 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. Het beleid van de gemeente Eindhoven 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. Navolgend is een uitsnede van de waardenkaart weergegeven. De projectlocatie is daarbij aangeduid met een blauwe pijl.



Afbeelding: Archeologische waardenkaart

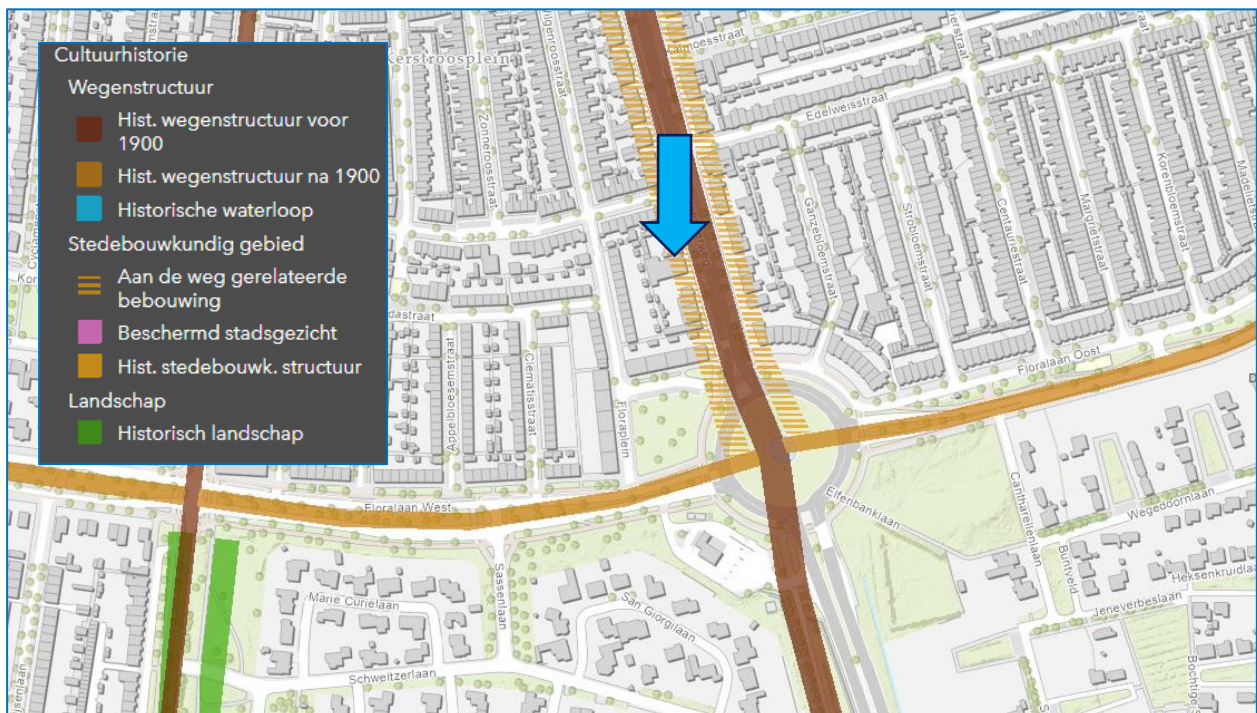
Het plangebied is niet gelegen binnen een archeologisch waardevol (verwachtings)gebied. Daarnaast ligt er geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op het perceel in het vigerende bestemmingsplan.

## Cultuurhistorie

### 4.8.1.1 Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Eindhoven

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven opgesteld. 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.

Navolgend is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Eindhoven opgenomen. De projectlocatie is hierbij aangegeven met een blauwe pijl.



Afbeelding: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Eindhoven.

Zoals op de cultuurhistorische waardenkaart is te zien valt de projectlocatie binnen een gebied dat is aangemerkt als 'Aan de weg gerelateerde bebouwing'. De nieuwbouw respecteert het karakter, maat en de schaal van de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling wijkt niet af van de stedenbouwkundige opzet van de Leenderweg.

## Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie en archeologie' vormt geen belemmering voor het plan.

behoort bij besluit van de burgemeester en wethouders van Eindhoven

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## 4.9 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd gebied of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

### Ten aanzien van het plan

#### Soortenbescherming

Voorafgaand aan de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden wordt een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de potentiële aanwezigheid van de beschermde soorten. Indien benodigd kan vervolgens met behulp van een ontheffing en/of het werken conform een goedgekeurde gedragscode de werkzaamheden doorgang geven.

#### Gebiedsbescherming

Door AROM B.V. is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het project.

## 4.10 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

# VERGUNNING VERLEEND

Ruimtelijke onderbouwing Leenderweg 300, Eindhoven

Blad 44 van 53

behoort bij besluit van de burgemeester en wethouders van Eindhoven

februari 2023

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'. Dit zijn gebieden met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

## Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Navolgend is een overzicht van alle in de buurt gelegen bedrijven weergegeven.

| Bedrijf en adres                                                                     | SBI-omschrijving                                                                                        | Cat | Geur | Stof | Geluid | Gevaar |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|--------|--------|
| Pieterneel lingerie & mammacare Eindhoven<br>Leenderweg 298C<br>5644 AE Eindhoven    | Winkels in onderkleding, foundations e.d. 47716<br>Winkels in medische en orthopedische artikelen 47742 | 1   | 0    | 0    | 0      | 10     |
| Cock van Megchelen<br>Antiek en Oude Kunst B.V.<br>Floraplein 11<br>5643JH Eindhoven | Winkels in antiek 47791                                                                                 | 1   | 0    | 0    | 10     | 0      |
| Danny's tattoo place<br>Leenderweg 315<br>5643 AK Eindhoven                          | Overige dienstverlening 9609                                                                            | 1   | 0    | 0    | 10     | 0      |

Tabel: bedrijven inclusief richtafstanden

In bovenstaande tabel is te zien dat de grootste richtafstand 10 meter bedraagt. Het dichtstbijzijnde bedrijf is Pieterneel lingerie & mammacare Eindhoven. Dit bedrijf is vanaf het plangebied gelegen op een afstand van ca. 30 meter. De richtafstanden vanaf het bedrijf reiken niet tot het plangebied.

## Conclusie

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

## 4.11 Verkeer en parkeren

### 4.11.1 Verkeer

Door Royal HaskoningDHV is een verkeerskundige beschouwing uitgevoerd aan de Leenderweg 300 te Eindhoven. Het volledige rapport d.d. 1 februari 2022 is bijgevoegd als bijlage 5. Navolgend worden enkele belangrijke bevindingen uit het rapport toegelicht.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Eindhoven

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

In de nieuwe situatie komt aan de noordzijde een in- en uitrit voor auto's van en naar de parkeerplaatsen achter op het terrein. De parkeerplaatsen zijn niet openbaar en zijn bedoeld voor de toekomstige bewoners van Leenderweg 300. Het gebruik van de rijbaan zal beperkt zijn, namelijk alleen door de toekomstige bewoners.

De projectlocatie is goed ontsloten door de Leenderweg. De in- en uitrit van de parkeerplekken komt uit op de Leenderweg. Deze weg is dusdanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

#### 4.11.2 Parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

##### *Ten aanzien van het plan*

Uit de online Rekentool Parkeerbehoefte Auto komt een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen en 30 fietsenstallingen. De rekentool is bijgevoegd als bijlage 6. Op eigen terrein komen 5 parkeerplaatsen waarvan 1 parkeerplaats gereserveerd is voor een deelauto. Er is geen HOV-korting van toepassing.

Na toepassing van de deelauto in de online tool Parkeeroplossing resteert 1 parkeerplaats. Door Michiel van Rooij Verkeersadvies is onderzocht of de resterende behoefte van 1 parkeerplaats kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 7. Navolgend worden de belangrijkste conclusies toegelicht.

De toename in de parkeerbehoefte bedraagt 1 parkeerplaats. Op eigen terrein zijn geen mogelijkheden om de resterende parkeerbehoefte op te lossen. Middels een parkeeronderzoek is onderzocht of er in openbare ruimte voldoende capaciteit is om de behoefte van 1 parkeerplaats op te vangen. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er op alle momenten nog voldoende restcapaciteit is en de grens van 90%, inclusief de nieuwe ontwikkeling niet wordt overschreden. Op het drukste moment is er nog een restcapaciteit van 28 parkeerplaatsen. Voorwaarde is wel dat dan een storting van 1.000 EUR per parkeerplaats in het mobiliteitsfonds van de gemeente Eindhoven wordt gedaan. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat toekomstige bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning in openbaar gebied. In de huidige situatie is er nog sprake van vrij parkeren in de straat.

#### Conclusie

Het plan voorziet in de realisatie van 5 parkeerplaatsen waarvan 1 parkeerplaats is gereserveerd voor een deelauto. Door de realisatie van de parkeerplaatsen is er een resterende behoefte van 1 parkeerplaats. Uit onderzoek blijkt dat deze behoefte kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

behoort bij besluit van de gemeenteraad en

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## 4.12 Duurzaamheid

### 4.12.1. CO2 reductie

Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO<sub>2</sub>. Dat gaat sneller dan we gedacht hadden. De temperatuur op de aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, heviger neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO<sub>2</sub> uitstoot drastisch dalen. Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: het klimaatakkoord van Parijs. Eindhoven onderschrijft dat akkoord door de in 2016 vastgestelde Klimaatverordening<sup>040</sup>. Hierin is vastgelegd dat de CO<sub>2</sub> emissie van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en 95% in 2050. Referentiepunt daarbij is de emissie in het jaar 1990. Eind 2020 heeft de gemeenteraad in het Klimaatplan 2021-2025 de doelstellingen van de klimaatverordening uitgewerkt.

#### Aardgasloze verwarming

Om de vereiste 95% reductie in CO<sub>2</sub> uitstoot te realiseren is op termijn een volledig aardgasloze verwarming van de gebouwde omgeving noodzakelijk. We zetten daar als gemeente op in en dit is nadrukkelijk ook het Rijksbeleid vastgelegd. Op 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie in werking getreden. Te bouwen bouwwerken (in gewone taal: nieuwbouw) voor kleinverbruikers – woningen, winkels, kantoren – mogen niet langer worden aangesloten op aardgasnetten. Daarnaast streeft de gemeente er nadrukkelijk naar te voorkomen dat alle nieuwe ontwikkelingen nog op aardgas worden aangesloten.

In het Klimaatplan 2021-2025 heeft de gemeenteraad vastgelegd dat ‘zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat nieuwbouw nog wordt aangesloten op aardgas’. Het is voor bouwers en ontwikkelaars verstandig om zich te realiseren dat aardgas uitgefaseerd zal gaan worden en ook daar waar het nog niet wettelijk is bepaald nu al aardgasloos te bouwen of in ieder geval zodanig dat een alternatieve warmtevoorziening in de toekomst zonder grote ingrepen mogelijk is.

#### Duurzame mobiliteit

Om de vereiste 95% reductie in CO<sub>2</sub> uitstoot in 2050 te bereiken, is een volledig CO<sub>2</sub>-emissievrije mobiliteit noodzakelijk. Dit betekent dat op termijn voertuigen op fossiele brandstoffen (benzine, diesel en LPG) volledig zullen verdwijnen en vervangen zullen worden door emissievrije voertuigen (elektrisch, waterstof of anderszins). Naast emissievrije voertuigen, willen we ook minder voertuigen in het centrum van de stad om daarmee de leefbaarheid in onze groeiende stad overeind te houden. Dat betekent meer ruimte voor fietsen, wandelen smart mobility concepten, met een belangrijke rol voor autodelen, autonoom rijden en slimme openbaar vervoerconcepten.

#### Warmte- en energiebesparing

Om tot een reductie van 95% CO<sub>2</sub> uitstoot te komen in 2050 moeten we naast het dichtdraaien van de aardgaskraan, het overgaan op emissievrije mobiliteit en het zoveel mogelijk duurzaam opwekken, ook naar grote besparingen in energie en warmte. Dit kan door isolatie, mogelijkheden voor opslag, innovatieve technieken enz.

behoort bij besluit van de burgemeester en wethouders van Eindhoven

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## Duurzame energie opwekking

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

### **4.12.2. Circulaire Economie**

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

#### Duurzame materialen

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

#### Geen afval

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

#### Flexibel en demontabel bouwen

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

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

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

### **4.12.3. Natuur**

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

behoort bij besluit van burgemeester en

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## Biodiversiteit

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

## Oppervlakte groen

We willen geen verlies van groen in de openbare ruimte en daar waar mogelijk het groen versterken, ook op of aan onze gebouwen.

### **4.12.4. Sociale basisbehoeften**

The Natural Step neemt de 9 menselijke behoefte van Manfred Max Neef als uitgangspunt. Omdat het hier om ruimtelijke projecten en activiteiten gaat, richten wij ons op de ruimtelijke component van deze basisbehoeften. We hebben het dan over klimaatadaptatie; gezonde lucht, bodem en water; beperkte geluidsoverlast; externe veiligheid; openbare ruimte om te ontmoeten en bewegen; bereikbaarheid van voorzieningen en het betrekken van bewoners bij projecten. Daarnaast spelen de sociale menselijke basisbehoeften wel een rol bij de aanschaf van materialen en diensten (we willen dat er maatschappelijk verantwoord ingekocht wordt).

## Klimaatadaptatie

Extreme regen en onweersbuien, hittegolven en droogte komen steeds vaker voor. Met de beleidsregel 'Klimaatrobuust' beogen we in Eindhoven risico op schade in de nabije toekomst te beperken. Nieuwe (her)inrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen in de openbare en de private ruimte, waarbij de gemeente een rol heeft, worden voortaan aan de hand van deze beleidsregel ontwikkeld. We hanteren als uitgangspunt de voorkeursvolgorde gebruiken, vasthouden (infiltreren), vertragen en afvoeren van hemelwater. Groene maatregelen worden hierbij beloond met een lagere bergingsnorm en dragen tevens bij aan het voorkomen van hittestress.

## Gezonde verstedelijking

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

## Participatieve stad, betrokkenheid van burgers en bereikbare voorzieningen

We betrekken onze inwoners graag bij de ontwikkelingen en veranderingen die hen aangaan. Dit leidt tot meer draagvlak en betere eindresultaten.

Onze ambities op gebied van duurzame mobiliteit mogen niet leiden tot een geringere bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen.

## **Specifiek Eindhoven**

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

behoort bij besluit van de burgemeester en  
Geslacht Eindhoven  
Zaaknummer V21/46865  
Besluitnummer EHV-DP2023-022030  
Datum: 20 februari 2023

## Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

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

### ***Ten aanzien van het plan***

De nieuwe appartementen zullen aardgasloos worden gebouwd. Daarnaast zal de buitenruimte worden ingedeeld met groen. Dit helpt mee met het versterken van het groen in de openbare ruimte en klimaatadaptie.

De gemeente Eindhoven stimuleert vergroening. Hoe groener de ontwikkeling is, des te kleiner de gevraagde waterbergingsopgave is. Aan de hand van de rekentool klimaatopgave is de waterbergingsopgave voor onderhavig project berekend. De waterbergingsopgave is nader toegelicht in paragraaf 4.6.2. Onderhavig plan voldoet aan de waterbergingsopgave.

## **4.13 Milieueffectrapportage**

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

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ontwikkeling m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (onderdeel D). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapportage op te stellen. Daarbij dient te worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

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

behoort bij besluit van de burgemeester en

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

In dit kader is categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat hierbij om 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

## ***Ten aanzien van het plan***

Door AROM B.V. is een vormvrije m.e.r.-notitie opgesteld ten behoeve van onderhavig project. De volledige notitie is te vinden als bijlage 8.

Uit de notitie blijkt dat negatieve effecten voor het milieu zijn uit te sluiten. Gelet op de beperkte effecten en gelet op de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die kleinschaliger is dan de drempelwaarden.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De kenmerken van het plan, in relatie tot de plaats en de potentiële effecten van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## **4.14 Kabels en leidingen**

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Er zal een klic-melding worden gedaan voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden.

behoort bij besluit van de burgemeester en

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel worden lege in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhaal van kosten voor de planologische procedure alsmede voor de afwenteling van planschade.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

### 5.2 Nut en noodzaak

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid past en voldoet aan relevante planologische randvoorwaarden.

### 5.3 Inspraak

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.

De ontwikkeling vindt plaats op een vrijstaand perceel. De eigenaar aan de linkerzijde (Leenderweg 302) is een diplomaat die in het buitenland is gestationeerd en dus feitelijk niet ter plaatse woont. Daarmee heeft initiatiefnemer telefonisch contact gezocht. De betreffende diplomaat gaf in dat gesprek slechts aan het plan in de gaten te zullen houden. Aan de andere zijde van het plan (Leenderweg 298) woont de eigenaar wel ter plaatse. Met hem is overleg gevoerd door initiatiefnemer. Hij heeft het hele plan uitgelegd en die betreffende bewoner heeft aangegeven niet in te kunnen stemmen met het plan. Hij heeft echter ook geen verbeterpunten aangegeven. Met de achterburen in de Wilgenroosstraat (drie woningen) is een prettig gesprek gevoerd en is beloofd dat de ontwikkelaar op hun verzoek enkele leilindes worden geplaatst in de achtertuin van het te realiseren object omwille van zicht en vergroening.

# VERGUNNING VERLEEND

Ruimtelijke onderbouwing Leenderweg 300, Eindhoven

Blad 52 van 53

behoort bij besluit van burgemeester en

Geschied Eindhoven

februari 2023

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

## Colofon

### Projectgegevens

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Project       | Leenderweg 300 te Eindhoven |
| Projectnummer | 22EHV-RUOBLEEN              |
| Versie        | R01                         |
| Datum         | november 2022               |

### AROM B.V.

Laan door de Veste 1  
Vestepoort Brandevoort  
5708 ZZ HELMOND

## BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwbouw Leenderweg 300 te Eindhoven, Royal HaskoningDHV, 19 november 2021, rapportnummer BI1880
2. Historisch onderzoek en verkennend bodem- en asbestonderzoek ten behoeve van de aankoop en mogelijke herontwikkeling Leenderweg 300 te Eindhoven, Verhoeven Milieutechniek B.V., 3 mei 2021, rapportnummer B21.8169/Brfrpp-01/GO
3. Rekentool waterbergingsopgave gemeente Eindhoven, Leenderweg 300 te Eindhoven, d.d. 30 januari 2023.
4. Stikstofberekening Leenderweg 300 Eindhoven, AROM B.V., februari 2023, rapportnummer 22EHVLEEN-STIKSGEBR
5. Verkeerskundige beschouwing uitrit Leenderweg 300, Royal HaskoningDHV, 1 februari 2022, rapportnummer BI1880-v2.1
6. Parkeerberekening behoefte, Leenderweg 300 te Eindhoven, d.d. 25 juli 2021.
7. Parkeeradvies, Leenderweg 300 te Eindhoven, d.d. 27 juli 2021.
8. Aanmeldnotitie en vormvrije mer-beoordeling Leenderweg 300, Eindhoven, AROM B.V., d.d. februari 2023
9. Civieltechnische tekening waterberging, d.d. 9 februari 2023