

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

HOOGSTRAAT 310

EINDHOVEN

Ruimtelijke onderbouwing

12-11-2024

RHO ADVISEURS



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

RHO ADVISEURS

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

DATUM	12-11-2024
PROJECT	RO Hoogstraat 310 Eindhoven
OPDRACHTGEVER	Kragt Vastgoedontwikkeling BV
PROJECTNUMMER	21602
STATUS	Definitief



VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en plangrenzen	6
1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel	8
2.1 Gebiedsprofiel	8
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3. Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.5 Volkshuisvesting	21
3.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden	28
3.7 Verkeer en parkeren	32
3.8 Groen	34
3.9 Kabels, leidingen en straalpaden	37
Hoofdstuk 4. Milieuparagraaf	38
4.1 Bedrijven en milieuzonering	38
4.2 Geluid	39
4.3 Luchtkwaliteit	40
4.4 Externe veiligheid	43
4.5 Duurzaamheid	46
4.6 Bodem	50
4.7 Natuur	51
4.8 Milieueffectrapportage	56
Hoofdstuk 5. Waterparagraaf	58
5.1 Inleiding	58
5.2 Beleid	58
5.3 Eindhovense klimaattoets	62
5.4 Beschrijving watersysteem plangebied	64
5.5 Toekomstig situatie van het watersysteem	65

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

Hoofdstuk 6.	Juridische vormgeving	66
6.1	Omgevingsvergunning	66
Hoofdstuk 7.	Financiële aspecten	67
Hoofdstuk 8.	Uitvoerbaarheid	68
8.1	Economische uitvoerbaarheid	68
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
Bijlagen		69

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Hoogstraat 310 bevindt zich in de huidige situatie gasterij 'De Harmonie'. De exploitatie van het partycentrum zal stoppen waardoor er een kans op een ontwikkeling van deze locatie is ontstaan. Initiatiefnemer is voornemens om hier 16 nieuwe woningen te realiseren.

- Wonen in bestaande oorspronkelijke bouw (3 eenheden)
- Wonen in nieuw toe te voegen bouwmassa's (13 grondgebonden rug-aan-rug woningen)

De oorspronkelijke voorbouw blijft behouden en zal getransformeerd worden naar 3 appartementen. De bestaande bouw krijgt een eigen ontsluiting en toegang.

De nieuwe bebouwing zal bestaan uit een massa aan de Hoogstraat en een massa aan de zijde van de Laagstraat. Voor de massa aan de Hoogstraat zal de contour van de bestaande massa met zadeldak doorgezet worden. Deze nieuwbouw heeft 4 grondgebonden rug-aan-rug woningen, met ontsluiting aan de Hoogstraat en aan het binnenhof. Naast de nieuwbouw is een doorgang ontworpen om op het binnenhof te komen waar ook de bergingen zijn gesitueerd.

De nieuwbouw aan de Laagstraat bestaat uit 3 bouwlagen, waar de massa aan de voor en achterzijde een kap heeft met de goot op 6 m¹. Aan deze zijde zitten 9 grond gebonden rug-aan-rug woningen, die deels hun entree aan de Laagstraat hebben en deels aan het binnenhof. Tevens is hier een entree die als toegang dient naar het binnenterrein en zo de bergingen toegankelijk maakt voor de woningen aan de Laagstraat.

Het geldende bestemmingsplan betreft 'Gestel buiten de Ring 2020'. Het beoogde plan past niet binnen dit bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom dient een zogenoemd 'projectafwijkingsbesluit' genomen te worden. Dit besluit – ingevolge artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wabo – moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die voorziet in de motivering van een goede ruimtelijke ordening.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

1.2 Ligging en plangrenzen

Het projectgebied is gelegen aan de Hoogstraat 310 en grenst in aan de noordoost zijde aan de Laagstraat. Het plangebied beslaat het perceel kadastraal bekend als gemeente Gestel, Sectie D, nr. 1452. De locatie is gesitueerd op circa 1 kilometer ten zuidwesten van het stadscentrum van Eindhoven in de (woon-)buurt Blaarthem (stadsdeel Gestel). De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied



Plangebied (blauw omlijnd)

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

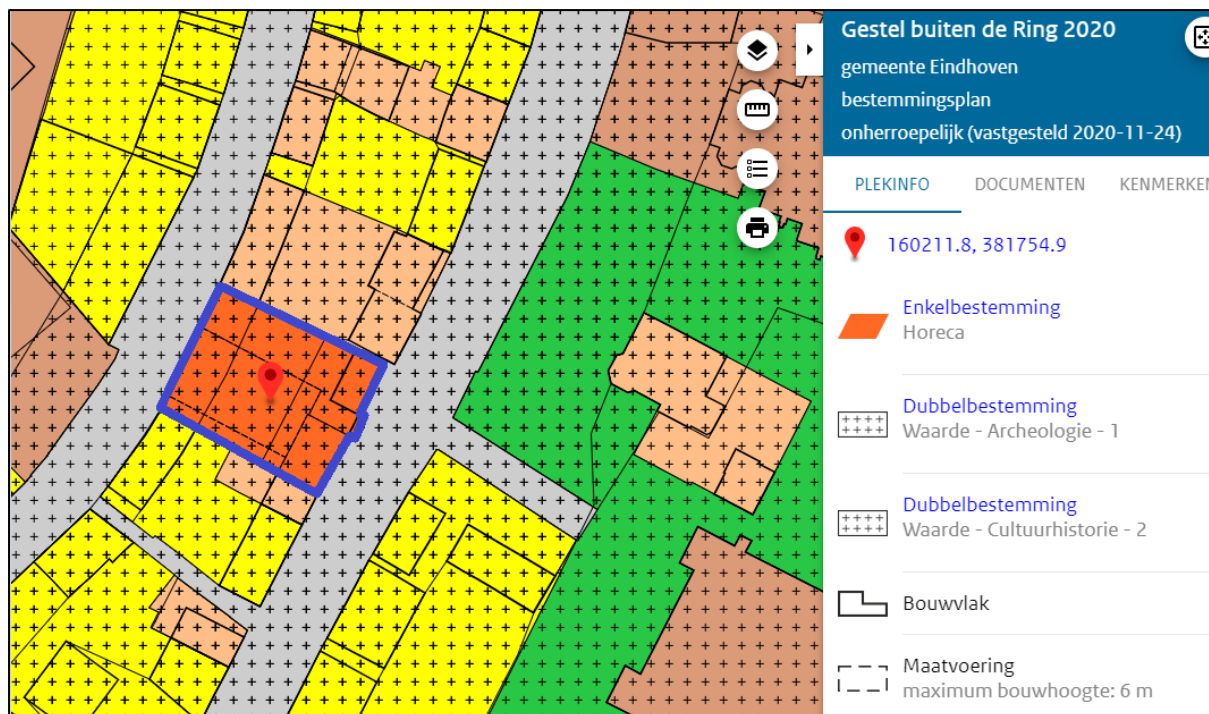
Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Gestel buiten de Ring 2020" en heeft de bestemming 'Horeca'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan " Gestel buiten de Ring 2020" (Plangebied blauw omlijnd)

Tevens gelden de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan waterberging' en 'Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021'. Dit betreffen algemene bestemmingsplannen die gemeentebreed gelden en zijn vastgesteld om bepaalde algemene regels uniform te regelen.

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Deze aanvraag heeft betrekking op het bebouwen en gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit document dient ertoe het projectvoornemen juridisch-planologisch te onderbouwen volgens een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Noord-Brabant en gemeente Eindhoven opgenomen. In hoofdstuk 4 volgen de planologisch relevante aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en in hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Eindhoven is ontstaan uit een middeleeuwse stad met omliggende dorpen. Op verschillende kaarten uit de 16e en 17e eeuw is het dorpje Gestel al duidelijk gemarkeerd. De historische dorpskern van Gestel is momenteel nog het meest duidelijk herkenbaar door de Hoogstraat en aangrenzende bebouwing, waaronder de St. Lambertuskerk, de pastorie, het klooster en andere historische panden.

De historische structuur van Gestel wordt voor wat betreft de bebouwing voor een belangrijk deel bepaald door de Hoogstraat met bijbehorende achterstraten, zoals de Laagstraat en de Gestelsestraat. De Hoogstraat volgt het natuurlijk beloop over de zandrug tussen Dommel en Gender. Deze structuur was tot in de twintigste eeuw bepalend voor de groei en ontwikkeling van Gestel.

Het gedeelte van Gestel, gelegen tussen het de Gender en de Ring, heet Oud-Gestel. Het oude dorpshart lag in het noorden van dit gebied, ter hoogte van de St. Lambertuskerk aan de Hoogstraat. In het zuiden waar de Hoogstraat over gaat in de Blaarthemseweg, begon een andere dorpskern: de vroeger zelfstandige gemeente Blaarthem.

Oud Gestel bestaat momenteel uit vijf buurten waarvan de namen een historische context hebben: Rapelenburg, Bennekel-Oost, Bennekel-West/Gagelbosch, Blaarthem en Genderdal. Onderhavig plangebied is gelegen in de buurt Blaarthem en is genoemd naar een voormalig kerkdorp dat hier in de 11e eeuw al bestond. Blaarthem lag in het dal van de stroom de Gender, die stroomafwaarts samenkwam met de noordelijker gelegen Rundgraaf. Het oude landschap is in loop van de 20e eeuw geheel onherkenbaar geworden, door de ontwikkeling van woonwijken, bedrijventerreinen en autosnelwegen. De Rundgraaf is deels verdwenen en de Gender is vervangen door een afwateringskanaal. Slechts de Hoogstraat en de Blaarthemseweg, die over een dekzandrug loopt, wijst nog op de middeleeuwse situatie.

Het gebied ten westen en noordwesten van de Hoogstraat en Blaarthemseweg kan omschreven worden als een naoorlogse woonwijk met een duidelijk planmatig karakter. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door een repeterende (half-)open blokverkaveling met een repeterend karakter (stempel). De bebouwing is overwegend gebouwd in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw en bestaat uit rijwoningen in twee bouwlagen met (langs-)kap en appartementengebouwen in drie tot vier bouwlagen aan de noordwestrand van de wijk (zijde Karel de Grotelaan). Daarnaast zijn er verschillende nieuwere inbreidingen binnen de wijk gerealiseerd zoals het gebied direct ten zuidwesten en noorden van het voorliggend plangebied. De bebouwings- en verkeersstructuur van deze recentere ontwikkeling sluit evenwel naadloos aan bij de kenmerkende blokverkaveling van de wijk.

De Laagstraat en Hoogstraat, waaraan het projectgebied gelegen is, heeft een meer organische lintstructuur. Deze ruimtelijke structuur kent deels een historische grondslag. De bebouwing in dit deel van de wijk wordt dan ook gekenmerkt door bebouwing van voor 1945.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024



Projectgebied (rood omlijnd) tussen Hoogstraat en Laagstraat

Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie gasterij 'De Harmonie'. De exploitatie van het partycentrum zal stoppen waardoor er de kans op een ontwikkeling van de locatie is ontstaan. De bestaande bouwmassa bestaat uit verschillende met elkaar verbonden volumes, bebouwd over de volledige diepte van het perceel. Aan de zijde van de Hoogstraat staat de oorspronkelijke bouw, dit is een traditioneel volume met een zadeldak evenwijdig aan de straat met een topgevel, met een goothoogte van 7,1 m en een nokhoogte van 11,8 m. Hierin zit het cafégedeelte met een bovenwoning. Achter deze bouwmassa staat nog een volume met platte daken. Dit volume heeft een hoogte van 5,3 m en van 3,5 m, dit volume herbergt de feestzaal, de keuken en de bergingen.



Aanzicht hoofdvolume aan Hoogstraat

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

2.2 Toekomstige situatie

Door het nieuwe gebruik zal de locatie verkleuren naar wonen en zich daarmee voegen naar de directe omgeving en belendingen. Het plan is om in de transformatie van het bestaand en in een nieuwbouw van twee bouwmassa's een 16-tal appartementen te realiseren met als doelgroep starters en doorstromers.

Het plan is ontwikkeld voor verhuur, verkoop of een combinatie hiervan.

- Wonen in bestaande oorspronkelijke bouw (3 eenheden)
- Wonen in nieuw toe te voegen bouwmassa's (13 grondgebonden rug-aan-rug woningen)

De oorspronkelijke voorbouw blijft behouden en zal getransformeerd worden naar 3 appartementen. De bestaande bouw krijgt een eigen ontsluiting en toegang.

De nieuwe bebouwing zal bestaan uit een massa aan de Hoogstraat en een massa aan de zijde van de Laagstraat. Voor de massa aan de Hoogstraat zal de contour van de bestaande massa met zadeldak doorgezet worden. Deze nieuwbouw heeft 4 grondgebonden rug-aan-rug woningen, met ontsluiting aan de Hoogstraat en aan het binnenhof. Naast de nieuwbouw is een doorgang ontworpen om op het binnenhof te komen waar ook de bergingen zijn gesitueerd.

De nieuwbouw aan de Laagstraat bestaat uit 3 bouwlagen, waar de massa aan de voor en achterzijde een kap heeft met de goot op 6 m¹. Aan deze zijde zitten 9 grond gebonden rug-aan-rug woningen, die deels hun entree aan de Laagstraat hebben en deels aan het binnenhof. Tevens is hier een entree die als toegang dient naar het binnenterrein en zo de bergingen toegankelijk maakt voor de woningen aan de Laagstraat.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

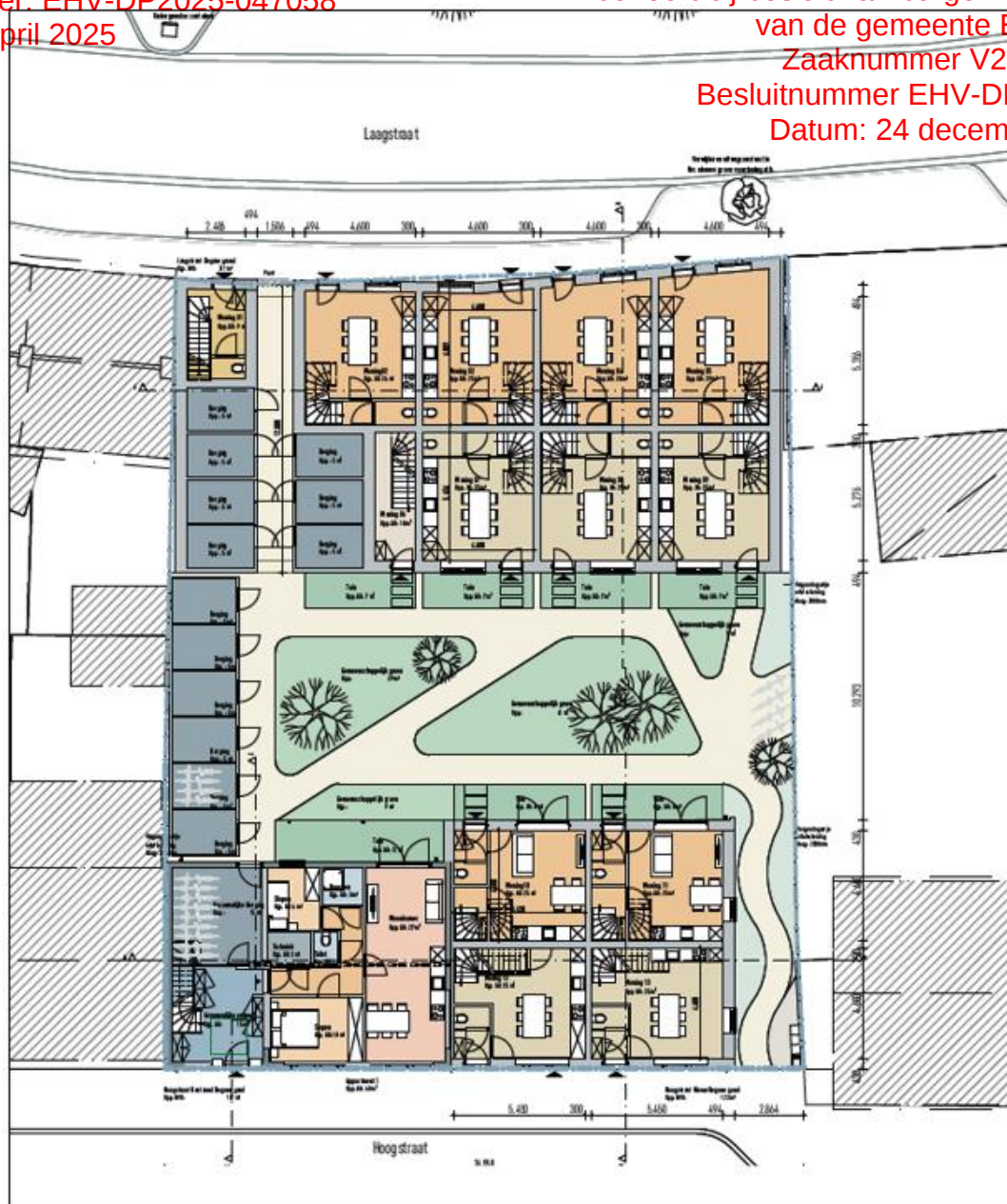
VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024



Situatieschets beoogd planvoornemen (begane grond)

Een klein deel van de parkeeropgave wordt voorzien in het omringende openbaar gebied. De rest van de opgave wordt afgekocht middels een storting in het Mobiliteitsfonds. Het fietsparkeren wordt gedeeltelijk op het binnenterrein afgewikkeld en gedeeltelijk in separate bergingen die horen bij appartementen aan de Laagstraat.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024



Sfeerimpressie vanuit de Hoogstraat



Sfeerimpressie vanuit de Laagstraat

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de 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.

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

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

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is het volgende aangegeven:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Met artikel 3.1.6 lid 2 Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

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. Gelet op de vaste rechtspraak over dit aspect is onderhavige ontwikkeling te kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro, met dien verstande dat onderhavige stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

Beschrijving van de behoefte

Dit plan voorziet in de realisatie van 16 wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie 800 m² horecafunctie en één bovenwoning aanwezig waren. Het gaat bij dit planvoornemen dus om een toevoeging van 15 woningen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Het betreft woningen met als doelgroep starters en doorstromers. Het plan is ontwikkeld voor verhuur, verkoop, of een combinatie hiervan. Het gaat concreet om 2 kleine, grondgebonden woningen, 11 middelgrote grondgebondenwoningen en 3 middelgrote niet-grondgebonden woningen (appartementen).

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft gemeente Eindhoven. Hierbij wordt opgemerkt dat in de gehele regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de woningvraag groter is dan de totale harde plancapaciteit.

De komende tien jaar groeit de totale woningvraag in Eindhoven sterk, tot circa 133.990 woningen in 2031. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose prognose zal de woningvraag tot 2031 toenemen met circa 19.325 woningen. In Eindhoven biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 7.750 woningen. Wanneer de woningvraag (19.325 woningen in de periode 2021-2031) wordt geconfronteerd met de harde plancapaciteit (7.750 woningen), dan resteert een woningbehoefte van circa 11.575 woningen.

Daarmee kan voor dit plan met een toevoeging van maximaal 15 woningen ruimschoots in een (kwantitatieve) woningbehoefte voorzien. In paragraaf 3.5.3 wordt nader ingegaan op de kwalitatieve woningbehoefte.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Voor Eindhoven is de 380 Kv-hoogspanningsleiding van belang. Deze is gelegen in het noorden en deels oosten van Eindhoven. Verder is in het Barro opgenomen dat de provinciale begrenzing van Natuurnetwerk Nederland (NNN) direct doorwerkt naar het bestemmingsplan. De gebieden die de NNN vormen worden bij provinciale verordening aangewezen. Daarmee is de NNN een provinciaal belang geworden, namelijk Natuurnetwerk Brabant (NNB). Tot slot worden de belangen van luchthaven Eindhoven via het Barro geborgd.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

Het plangebied is niet gelegen nabij de hoogspanningsleiding of MVN. Het is de bedoeling noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan. Dit geldt ook voor het luchtvaartterrein daar aangezien het plangebied niet gelegen is in het obstakelbeheergebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

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

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

3.3.2 Interim omgevingsverordening Brabant

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

- provinciale milieuverordening
- verordenring natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

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

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

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

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

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

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

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

- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding
- Verbod uitbreiding veehouderij
- Bescherming Natura 2000
- Stalderingsgebied

Diep grondwaterlichaam / Geen attentiezone waterhuishouding

Volgens artikel 2.20 van de Interim omgevingsverordening is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Artikel 2.21 regelt dat onder bepaalde voorwaarden geen vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem, bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder b, Waterwet, is vereist als sprake is van de zone 'Geen Attentiezone waterhuishouding'.

Stalderingsgebied / Verbod uitbreiding veehouderij / Bescherming Natura 2000

Deze werkingsgebieden zijn relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van landbouw. Binnen of in de nabijheid van het plangebied is geen landbouw aanwezig of toegestaan. Om die reden zijn deze werkingsgebieden voor dit plangebied niet relevant.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De regels zijn gekoppeld aan de aanduidingen die op de verschillende kaarten van de Interim omgevingsverordening zijn opgenomen.

ONTWERPVERGUNNING

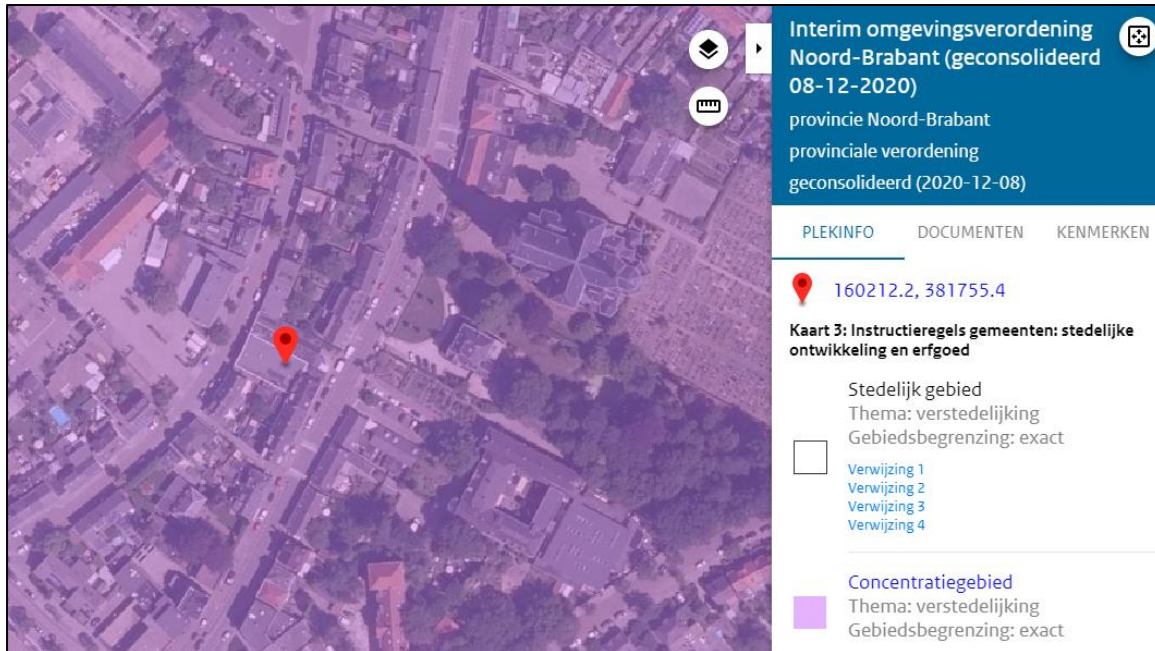
VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024



Uitsnede plangebied

Het plangebied is gelegen in 'Concentratiegebied' in 'Stedelijk gebied'. Hiervoor gelden de volgende regels.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

Het plan past binnen de regionale afspraken, zoals in paragraaf 3.1.1 is genoemd. Het planvoornemen behelst een duurzame stedelijke ontwikkeling. In dit geval is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling. Dit is een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt beoogd veel aandacht te hebben voor woonkwaliteit, vergroening en duurzaamheid. Zie hiervoor onder andere de paragrafen 3.8, 4.5. Wat betref mobiliteit wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid (paragraaf 3.7). Het plan voldoet aan en past binnen de beleidsregels zoals deze zijn opgesteld in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de regels van de lov zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies. In de verordening is bepaald dat een bepaalde bestemming of functie pas aan gronden mag worden toegekend als sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats. Het plan zal dan ook geen nadelige (leegstands)effecten elders hebben.

Lagenbenadering

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Dit project zorgt niet voor een wijziging in de eerste twee lagen van de lagenbenadering. Verderop in deze ruimtelijke onderbouwing (met name in hoofdstuk 4) worden ook de andere thema's van de verschillende lagen behandeld. Vanwege de aard en omvang van het plan volstaat op deze plaats korthedshalve de conclusie dat het plan, gelet op al deze aspecten, voorziet in een duurzame ontwikkeling. Er is sprake van een veilig en goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Met de toevoeging van deze woningen binnen het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan de huidige vraag naar betaalbare woningen en differentiëren van de samenstelling in de wijk.

Conclusie

Overige rechtstreekswerkende- of instructieregels zijn voor dit plan niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.4.1 Omgevingsvisie Eindhoven: Kloppend hart van Brainport

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

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

Brainportregio

De Brainportregio is een technologische topregio en één van de belangrijkste pijlers van de Nederlandse economie. De sleutel tot dit succes is samenwerking. Het is een regio van contrasten en dat maakt ons uniek: een hecht netwerk van steden, stedelijke buurgemeenten, dorpen en bewoond landelijk gebied. Je bent snel in de stad of juist in het groen, er is cultuur én natuur. We zijn sterk in high tech, design en innovaties en kennen een dynamische economie en een gastvrije bourgondische levensstijl. De strategie van de regio is gericht op het sterker maken van deze kwaliteiten door aan te haken op de eigen kracht en identiteit van de deelgebieden.

Ambitie

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

- economische wereldspeler
- gezonde en toekomstbestendige stad
- een sociale, inclusieve en gastvrije stad en
- een authentieke stad met sterke gebieden.

Van ambitie naar stedelijke opgaven

Als we onze ambities leggen naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen, zien we een aantal stedelijke opgaven voor de stad. Brainport Eindhoven blijft groeien, mede door de sterke economische positie. De ambities en groei vragen om ruimte voor nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. Ruimte die we bieden door te verdichten in het gebied binnen de Ring en door te verdichten nabij voorzieningen als HOV en winkelcentra. Met name binnen de Ring is voldoende ruimte om te verdichten, omdat er nog relatief weinig mensen

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

wonen. Met de keuze voor verdichten binnen de Ring gaan we door aan gemeinde Eindhoven
ruimte die de stad heeft. We behouden hiermee de kwaliteit van de groenstedelijke woonwijken,
de landschapsparken en het buitengebied.

De keuze voor een compact stedelijke woonmilieu gaat gepaard met forse investeringen in o.a. bereikbaarheid, luchtkwaliteit, groen en voorzieningen.

Eindhoven wil een leefbare en een inclusieve stad zijn waar iedereen kan profiteren van het succes van de Brainport. Dat vraagt om keuzes ten aanzien van het woning- en voorzieningenaanbod. Het verschil tussen de ambitie en de huidige stand van zaken in Eindhoven leidt tot zes concrete stedelijke opgaven:

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

Samen werken aan de stedelijke opgaven

Dit zijn de opgaven waar we als gemeente de komende jaren samen met onze partners aan werken. Wij werken zelf aan deze opgaven, maar stimuleren ook andere partijen in de stad om dit te doen. We bepalen samen met de stad en regio wat kansrijke initiatieven en locaties zijn. We geven prioriteit aan initiatieven die bijdragen aan meerdere stedelijke opgaven tegelijkertijd en kwaliteit toevoegen aan de stad. Hiernaast zetten we in op het beschermen en versterken van de stedelijke en groene hoofdstructuur van de stad. De gemeente organiseert het werken aan de stedelijke opgaven met thematische en gebiedsprogramma's en stimuleert o.a. via regels en uitgangspunten zoals opgenomen in de omgevingsvisie dat ook andere initiatiefnemers bijdragen aan het realiseren van de opgaven.

Het plangebied

Het beoogde planvoornemen voorziet in transformatie van een nagenoeg volledig bebouwd perceel waarbij aandacht is voor kwaliteit, groen en duurzaamheid. Zo is voorzien in groene verblijfsruimtes. Hiermee geeft dit plan invulling aan de ambities die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie.

3.4.2 Interimstructuurvisie 2009

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

Gebruik van de ruimte

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik. Onderhavig plangebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie aangeduid als 'wonen'.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

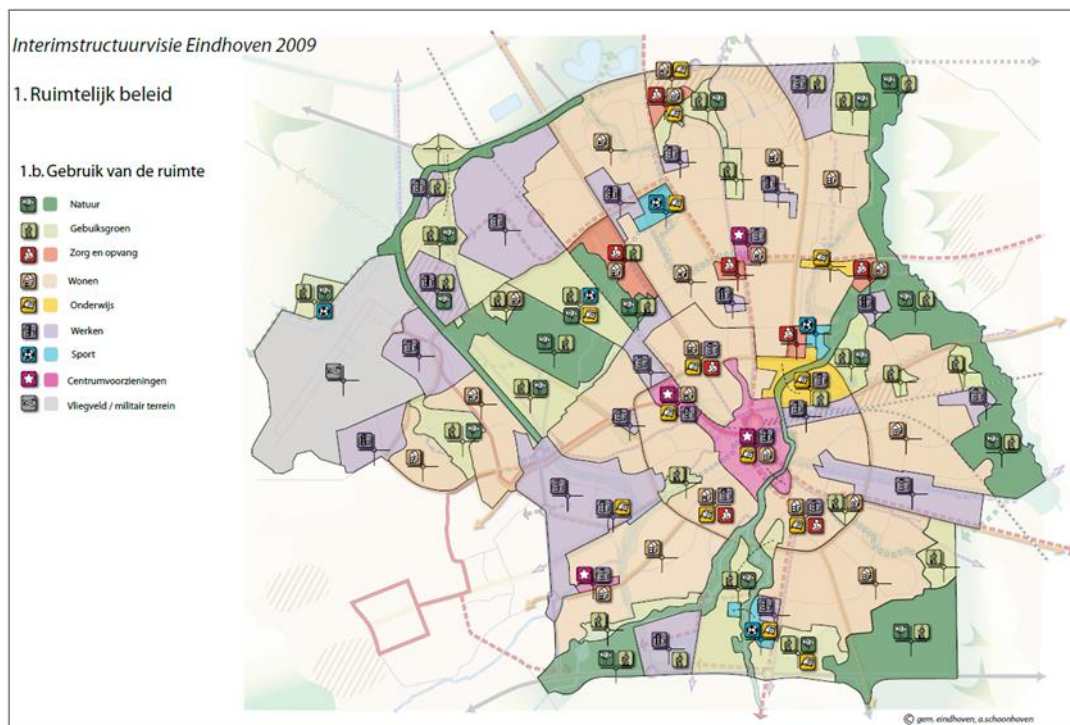
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 31 december 2024

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



Interimstructuurvisie Eindhoven, 2009: Gebruik van de ruimte

3.5 Volkshuisvesting

Actualiseren (t/m 3.5.3)

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 16 wooneenheden. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft de gemeente Eindhoven. Samen met de acht omringende gemeenten (Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) vormt Eindhoven het Stedelijk Gebied Eindhoven. In dit verband werken de gemeenten samen aan regionale opgaven op het gebied van wonen. Het SGE is een subregio van de Metropoolregio Eindhoven, die in totaal 21 gemeenten omvat.

3.5.1 Afsprakenkader Wonen 2022

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van het gemeenteraad Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

beconcurreren. Ook is in het Afsprakenkader Wonen opgenomen dat niet bij de voorkeurs gekozen wordt voor inbreiding en transformatie. Nieuwe uitbreidingslocaties worden in principe de komende jaren niet meer toegevoegd.

Sinds de vaststelling van het afsprakenkader in 2017 is de druk op de woningmarkt verder toegenomen. Het afsprakenkader is daarom in 2022 geactualiseerd. Het uitgangspunt blijft om bij de woningbouwproductie regionaal samen te werken en zoveel mogelijk in te zetten op inbreiding. De belangrijkste doelstelling van het Afsprakenkader wonen 2022 is om tempo te maken en volop in te zetten op nieuwe woon- en leefkwaliteiten, alsmede behoud en versterking van leefmilieus met een gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen.

In het Afsprakenkader 2017 is aangegeven welke plannen regionaal afgestemd worden. Een nieuw bestemmingsplan dat meer dan 75 woningen in stedelijke kernen of 25 woningen in landelijke kernen mogelijk maakt, dient regionaal afgestemd te worden. Via het coördinatieteam worden deze plannen aan het portefeuillehoudersoverleg voorgelegd. De provincie ziet er op toe dat de plannen regionaal afgestemd worden. Wanneer bij het vooroverleg blijkt dat dat niet het geval is worden de plannen door de provincie niet in behandeling genomen.

Dit plan voorziet in de realisatie van 16 wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie één bovenwoning aanwezig was. Het gaat bij dit planvoornemen dus om een toevoeging van 15 woningen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Dit past binnen de kwantitatieve prognose voor Eindhoven, zoals is aangegeven in paragraaf 3.2.3. Bovendien is de locatie gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals aangegeven in de Interim omgevingsverordening. Daarmee past het binnen de regionale afspraken voor woningbouwontwikkelingen.

Woondeal 2019-2023

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

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025 **Visie op wonen stedelijk gebied Eindhoven 2019**

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

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

Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021

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

Kwantitatieve opgave

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

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

Kwalitatieve opgave

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

Afhankelijk van de mate van doorstroming in de woningmarkt gaat 41% tot 55% van de regionale woningvraag tot 2040 uit naar een appartement. De vraag naar appartementen is op lange termijn structureel hoog. Het overige deel van de vraag gaat uit naar grondgebonden woningen. Vooral in de eerst komende jaren is de vraag naar grondgebonden woningen groot. Op lange termijn neemt deze opgave naar verwachting wel af. Een opvallende bevinding van het onderzoek is dat woningzoekenden tot 35 jaar de voorkeur geven aan een (betaalbare) grondgebonden koopwoning, maar in de praktijk vaker (dan gewenst) verhuizen naar een huurappartement. Dit zien we zowel in de sociale als in de vrije huursector. Voor stedelijke doelgroepen geldt dit tot en met de hoge inkomens, voor suburbane en landelijke doelgroepen primair voor de middeninkomens.

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Specifieke doelgroepen

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

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

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

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

Brainport principes

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader. Deze gelden voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Koesteren van Identiteit (1), Ruimte voor Innovatie (2) en Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor (3)

Er is sprake van een herontwikkeling middels transformatie en inbreiding. Het betreft een ensemble nieuwbouw, waarbij de toevoeging afgestemd is op het bestaande en omliggende bebouwing.

De nieuwbouwwoningen zullen gasloos worden gebouwd. In tegenstelling tot de bestaande bebouwing worden hogere isolatiewaarden gebruikt en zal een hemelwaterbergingsvoorziening worden gerealiseerd (zie paragraaf 5.5). Wat betreft openbaar groen wordt de totale groenoppervlakte uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie (zie paragraaf 3.8.1).

Invloed voor bewoners (4)

Initiatiefnemer houdt de gronden zelf in eigendom en gaat dit deel zelf exploiteren. Zij zijn daarom gebaat bij het vraaggericht ontwikkelen in plaats van het van bovenaf opleggen van hun eigen kaders zonder dat daar draagvlak voor is. Dat is juist ook de kracht van dit plan samen met belanghebbenden kijken waar zij behoefte aan hebben en vervolgens onderzoeken hoe dat kan worden uitgevoerd.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

an de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

Vraaggericht ontwikkelen (5) en Benutting regionaal schaalniveau (6)

Het plan zet hiermee in op de huidige grote vraag naar betaalbare woningen

Verder biedt het aantal woningen op stedelijk niveau een belangrijke bijdrage aan het verminderen van het tekort aan woningen in Eindhoven. Tenslotte is het plan een inbreidingsplan waardoor het de druk op woningbouw in uitbreidingslocaties wat verlicht.

Gezonde verstedelijking (7)

De gedachte daarbij is dat gezonde mensen de basis vormen van een gezonde stad. Andersom draagt een gezonde leefomgeving bij aan een gezonde leefstijl. Dat inzicht raakt direct aan stedelijke ontwikkelingen. Verdichting is daarbij een effectief middel in het streven naar een gezonde verstedelijking.

Onderhavig planvoornemen voorziet daarnaast in sloop- en nieuwbouw. De maat- en schaal sluit aan op zijn omgeving. Inspiratie voor maat- en schaal komt voort uit de directe omgeving van het plangebied.

Met name de grote diversiteit aan verschijningsvormen van woningen in de omgeving vormt een basis voor de nieuwe plek. Doormiddel van het toepassen van gevarieerde materialen zal dit woonbuurtje zich goed inpassen in de omgeving.

Beoordeling plan

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 16 wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie 1 woning aanwezig was. Het gaat bij dit planvoornemen om deze reden om een toevoeging van 15 woningen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Het planvoornemen past binnen de kwantitatieve prognose voor Eindhoven, zoals hierboven is beschreven, alsook in paragraaf 3.2.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Bovendien is de locatie gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals aangegeven in de Interim omgevingsverordening. Daarmee past het binnen de regionale afspraken voor woningbouwontwikkelingen.

3.5.2 Lokaal beleid

Woonvisie

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

Ambitieuze stad

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

Eindhoven staat voor de unieke kans om de stad als geheel, en het gebied binnen de Rondweg in het bijzonder, de komende jaren te laten groeien. Verwacht wordt dat het inwonersaantal van Eindhoven de komende 10 jaar fors zal toenemen, harder dan de prognoses nu voorspellen. De

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

bijzondere bevolkingsopbouw van Eindhoven (een relatief jonge bevolking) en aanpak van de groei moet ook op het vlak van wonen gefaciliteerd worden.

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum 24 december 2024

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

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

Solidaire stad

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

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

De sociale woningvoorraad is onderdeel van de sociale basisinfrastructuur. In theorie is in Eindhoven de sociale woningvoorraad in balans met de doelgroep. Twee ontwikkelingen vragen echter om aandacht: de samenstelling van de sociale woningvoorraad en de positie van de 13.500 huishoudens met een middeninkomen. Met de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet 2015 moeten woningcorporaties hun woningen 'passend toewijzen'. Minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan huishoudens met een laag inkomen worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Innovatieve stad

Partijen worden uitgedaagd om klantgeoriënteerd, sneller, goedkoper en duurzamer te produceren. En ook in de aanpak van de bestaande voorraad en in de transformatie van kantoren en zorggebouwen is er een grote behoefte aan vernieuwing en aan creatieve, betaalbare oplossingen.

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

In de koopsector krijgen inwoners zoveel mogelijk invloed op hun eigen woning en woonomgeving, bijvoorbeeld door het stimuleren (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Zelf bouwen mag niet alleen bereikbaar zijn voor de huishoudens met een hoger inkomen. Ook in de huursector is er sinds de herziening van de Woningwet meer aandacht voor mede-eigendom en zelfbeheer, bijvoorbeeld via het model van wooncoöperaties. Wooncoöperaties zijn een soort tussenvorm van huur en koop.

3.5.3 Woningbouwbehoefte

Kwalitatieve behoefte

Dit plan voorziet in de realisatie van 16 wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie één bovenwoning aanwezig was. Het gaat bij dit planvoornemen dus om een toevoeging van 15 woningen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Het betreft woningen met als doelgroep starters en doorstromers, in de categorieën hoge middenhuur/-koop en hoge huur/koop, die in de hoofdzaak bestaat uit jongere huishoudens tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Deze leeftijdscategorieën groeien relatief sterk en hebben overwegend een grotere voorkeur voor een appartement en afhankelijk van de leeftijdscategorie, en hiermee samenhangend het inkomen, voor een sociale, middeldure of duur huur-, of koopwoning.

Kwantitatieve behoefte

Uit het 3.2.3 en 3.5.1 blijkt dat ook kwantitatief voldoende ruimte is om deze woningen te realiseren. Daarnaast zijn deze woningen opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente Eindhoven.

Deze ontwikkeling voorziet zowel in een kwalitatieve behoefte als kwantitatieve behoefte. Daarnaast sluit dit plan aan bij de gemeentelijke woonvisie.

3.5.4 Kamerverhuur en woningsplitsing

Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan 'parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' vastgesteld. Tot het moment van inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan, werd via de huisvestingsverordening voorkomen dat woningen zonder vergunning werden gesplitst, omgezet, onttrokken en samengevoegd. Hoewel kamerverhuur en woningsplitsing verschillend zijn en andere toetsingskaders kennen, hebben beiden wel een zelfde soort ruimtelijk effect op de omgeving en is het wenselijk om deze initiatieven soortgelijk te reguleren in bestemmingsplannen. Door de regeling in het paraplubestemmingsplan wordt

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

3.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden

3.6.1 Archeologie

Wettelijk en beleidsmatig kader

Nationaal Beleid

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld wanneer andere belangen zwaarder wegen, dan moeten de waarden worden opgegraven en daarmee ex situ worden behouden. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente het bevoegd gezag op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen en het toekomstig omgevingsplan houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden door het stellen van regels. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop de archeologische (te verwachten) waarden in de ondergrond zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Eindhoven beschikt, als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de Erfgoedwet, over een eigen Archeologische verwachtingen- en waardenkaart. Met deze kaart wil de gemeente het ondergronds cultureel erfgoed van Eindhoven behouden door behoedzame ontwikkeling en beheer.

De geactualiseerde Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (vastgesteld op 21 juni 2022) wordt beschouwd als een bureauonderzoek op gemeentelijk schaalniveau en geldt vanaf het moment van vaststelling als onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen en - na inwerkingtreding van de Omgevingswet - het omgevingsplan.

Op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart zijn de archeologische waarden en verwachtingswaarden binnen de gemeentegrenzen aangegeven door middel van categorieën (de categorieën 1 tot en met 8). Hieraan zijn per categorie regels gekoppeld. Deze regels geven aan wanneer archeologisch onderzoek verplicht is. (Bouw)werkzaamheden die binnen de in de regels vermelde oppervlakten én diepte vallen worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hierdoor kunnen bij ruimtelijke ordeningsprocedures sneller beslissingen worden genomen en kan de archeologie in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Archeologisch kader

De van oorsprong hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendek, waaruit een groot deel van het gemeentelijk grondgebied bestond, blijken een goed geconserveerd bodemarchief te herbergen. Maar ook andere landschappelijke eenheden - zoals de hattere beekdalen en de flanken daarvan, de vennen of het 'restveen' - blijken vaak een waardevol archeologisch gegevensbestand te bevatten.

Het gemeentelijk bodemarchief geeft blijk van een bewoningsgeschiedenis van duizenden jaren en herbergt archeologische resten daterend uit de (late) prehistorie, de Romeinse tijd, de vroege middeleeuwen, de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat geschreven bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

Een bijzondere betekenis heeft de historische kern van Eindhoven, die als stad al in de loop van de late middeleeuwen een belangrijke regionale economische en bestuurlijke rol vervulde. Daarnaast kent de gemeente uit deze periode een aantal (verdwenen) hoeven, kasteeltjes, kerken, (water)molens en dergelijke die zowel archeologisch en cultuurlandschappelijk van hoge waarde zijn.

Archeologische waarnemingen binnen en ook buiten de van oorsprong laatmiddeleeuwse historische kernen bieden mogelijkheden om meer te weten te komen over de ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en bewoningsdynamiek tussen de plattelandsdorpen en de stad in wording en kunnen daarmee een verrijking vormen voor de lokale, regionale en landelijke geschiedenis. Daarnaast zijn in de gemeente resten van ondergronds militair erfgoed te verwachten. In de Tweede Wereldoorlog lag hier bijvoorbeeld een militair vliegveld ('Fliegerhorst Eindhoven') en de gemeente maakte deel uit van het operatieterrein 'Market Garden' van het geallieerde bevrijdingsleger.

Toetsing

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Eindhoven is het plangebied aangeduid als een Terrein van archeologische waarde: Nederzetting uit de late middeleeuwen (historisch buurtschap), met een onderzoeksplicht bij elke bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld én groter dan 50 m². Om die reden is er een vooronderzoek archeologie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing toegevoegd.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024



■ Terrein van archeologische waarde

Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart gemeente Eindhoven met daarop de projectlocatie blauw omkaderd

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat in het plangebied in ieder geval in een deel van het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden verwacht worden. Hieronder kunnen eventueel nog archeologische resten worden aangetroffen uit de periode Paleolithicum-vroege Middeleeuwen. Uit de toelichting op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart komt naar voren dat de meeste steentijdsites binnen Eindhoven zijn gevonden binnen 400 m van een laagte. Op de archeologische verwachtingen – en waardenkaart is een straal van 200m opgenomen waarbinnen de kans op het aantreffen van steentijdsites nog reëel is. Het plangebied ligt op minder dan 120 m afstand van het beekdal van de Gender en dus in een gradiëntsituatie. De Dommel ligt op meer dan 200m afstand. De kans op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum is middelhoog, zeker omdat het plangebied te zuidoosten van de laagte ligt, de zijde die als gevolg van locatiekeuzes van de mens op basis van overheersende windrichting de voorkeur had. De kans op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Neolithicum – Nieuwe tijd is omwille van de hogere en droge ligging middelhoog.

Gezien de ligging in het historische bewoningslint van Gestel is de kans op het aantreffen van nederzettingssporen uit de Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd hoog.

Het plangebied is sinds lange tijd bebouwd maar aangezien deze bebouwing van vóór 1980 dateert bestaat de kans dat de ondergrond niet zo sterk verstoord is tijdens de bouw, als dat na 1980 het geval is. Toch zijn er delen van het plangebied al dieper uitgegraven in verband met de aanleg van kelders.

Omwille van bovenstaande gegevens kan niet uitgesloten worden dat er nog archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Daarom wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek (na sloop tot op maaiveld) om te onderzoeken in hoeverre de bodem in het plangebied nog intact is.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

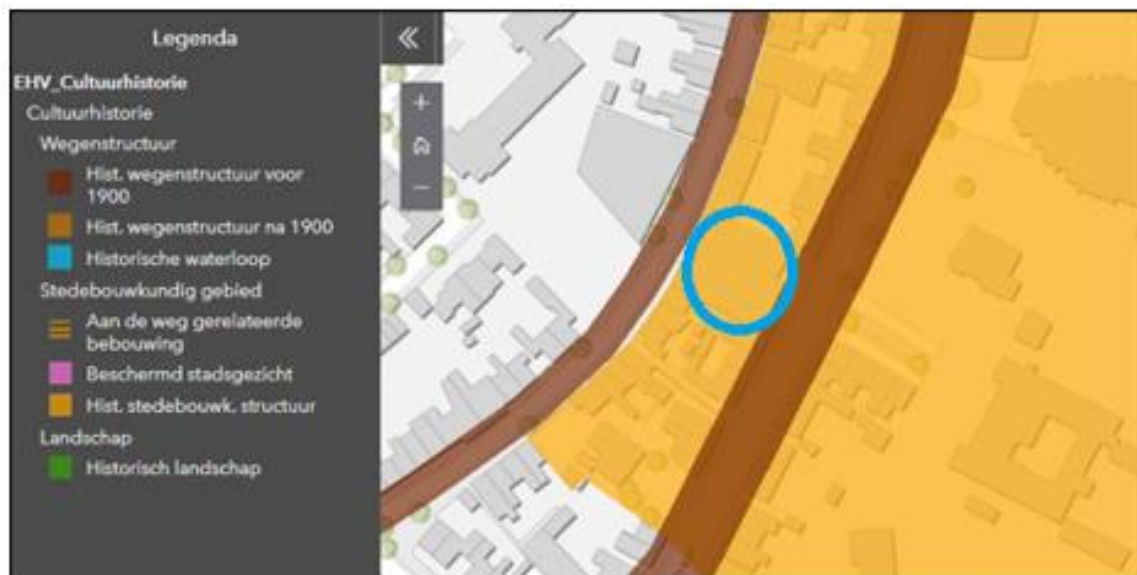
Datum: 24 december 2024

Hiermee kan de beschadiging, dan wel vernietiging als gevolg van de voorgedone verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Het kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aanmerken van archeologische resten, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) 26 en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

3.6.2 Cultuurhistorie

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven vastgesteld. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart geeft een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en beschermde stadsgezichten.

Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Eindhoven (projectgebied blauw omkaderd)

Hierboven is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van gemeente Eindhoven opgenomen. Zoals op deze afbeelding te zien is, ligt het plangebied binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied, namelijk 'Historisch stedenbouwkundig structuur'. De Hoogstraat en Leostraat zijn ter plaatse opgenomen als 'historische wegenstructuur voor 1900'

De Hoogstraat is een oude radiaal die organisch is ontstaan met een deels dorpse, deels kleinstedelijke karakteristiek. De straat kent bedrijvigheid, maar heeft ten zuiden van de Ring hoofdzakelijk een woonfunctie. Van alle oude radialen bevindt zich hier nog de meeste lintbebouwing uit de pre-stedelijke (voor 1920) periode. Met uitzondering van de kerk en appartementen in de omgeving van het Franz Leharplein is de bebouwing kleinschalig: overwegend blokken van een of twee bouwlagen met kap en een verspringende rooilijn, vaak aaneengesloten, maar soms onderbroken door doorgangen. De Hoogstraat kende van oudsher geen laanbeplanting en is nu een boomloze straat.

De Laagstraat is de achterstraat van de Hoogstraat en organisch onderdeel van de oorspronkelijke bebouwing van de stad. Deze in de jaren bebouwd. Van oorsprong is de Laagstraat een landbouwweg vanwaar men de gras- en hooilanden langs de Gender kon bereiken. Later, toen het gebied tussen Hoogstraat en Karel de Grotelaan werd bebouwd, vormde de Laagstraat de begrenzing van de oudere woningen met de moderne woningbouwcomplexen. De bebouwing komt voor een groot deel uit de twintiger en dertiger jaren van de twintigste eeuw. Op verschillende plaatsen wordt deze bebouwing door moderne rijtjeswoningen en ook door kleinschalige bedrijfspanden onderbroken.

Toepassing plangebied

In de huidige situatie is het gehele plangebied nagenoeg bebouwd. Alleen de bebouwing aan de Hoogstraat heeft architectonische waarde en draagt bij aan de gelaagdheid en het karakter van de Hoogstraat. Dit deel blijft behouden en wordt een stuk verlengd. Hierdoor wordt er afgeweken van de bouwregels; hoogte als bestaand. Maar omdat het qua architectuur, hoogte en geleding aansluit op het de bestaande bebouwing en wegstructuur, plus ook nog ruimte houdt tussen de nieuwbouw en het naastgelegen monument op nummer 308, zijn er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaren.

Hetzelfde geldt voor de beoogde nieuwbouw aan de Laagstraat. Die volgt de rooilijn van de Hoogstraat en sluit qua hoogte en geleding aan op de bestaande bebouwing, waardoor de structuur langs de Laagstraat als het ware wordt hersteld.

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Verkeer

Het plangebied is goed bereikbaar. Volgens de nota 'Eindhoven op Weg' (2013) is de Hoogstraat aangewezen als buurt- en wijkontsluitingsweg.

De toekomstige woningen worden voor auto's via de Hoogstraat en Laagstraat ontsloten. Uitgaande van 4,5 verkeersbewegingen per woning per dag (ingevolge normering CROW), genereert deze ontwikkeling een verkeersintensiteit van 72 motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast komt de voormalige horecafunctie en één bovenwoning op deze locatie te vervallen. Uitgaande van 15 verkeersbewegingen per 100 m² voor (bar/zalenverhuur/horeca), is 800 m²/100 x 15 + 1 x 4,5 voor de bovenwoning, kent de bestaande situatie een verkeersintensiteit van 124,5 motorvoertuigen per etmaal. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat per saldo sprake is van een afname van 52,5 motorvoertuigen per etmaal. De nieuwe verkeersgeneratie kan goed verwerkt worden binnen de huidige infrastructuur en zal niet tot mobiliteitsproblemen leiden.

3.7.2 Autoparkeren

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. De gemeente moet dan ook de schaarse ruimte efficiënt gebruiken. Daarom wordt er ingezet op ruimte-efficiënt en omgevingsvriendelijk vervoer. Meer lopen, fietsen, openbaar vervoer en gebruik van deelmobiliteit en minder gebruik van de auto. Deze mobiliteitstransitie is in het belang van een bereikbare en leefbare stad.

De Nota Parkeernormen 2024 is opgesteld om de door de gemeente Eindhoven gewenste mobiliteitstransitie te kunnen sturen. We hebben te maken met een grote verdichtingsopgave in Eindhoven en tegelijk het centrum van Eindhoven goed bereikbaar blijven. De parkeernormen die aan bouwplannen gesteld worden, dragen bij aan de doelstellingen voor een autoluw centrum en aan de verdichtingsopgave in de hele stad en maken het daarom ook mogelijk om plannen te realiseren met minder of zelfs (in het centrum) zonder de aanleg van parkeerplaatsen (nulnorm).

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

De parkeernormering heeft betrekking op het parkeren van auto's en fietsen in de systematiek wordt echter ook ingezet op duurzame alternatieve vervoerswijzen. Dit is onder meer uitgewerkt in de vorm de verplichte reductie bij HOV en het stimuleren van deelmobiliteit en mobiliteitsbus (minder parkeerplaatsen bij stations en HOV-haltes en bij gebruik van deelvervoer voor bewoners). Daarnaast willen we bestaande parkeercapaciteit beter gaan benutten in plaats van het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen. Voor het gedeelte van de parkeeropgave waar een plan niet in voorziet, bestaat het mobiliteitsfonds waarin de afkoopbedragen terecht komen ten behoeve van stadsbrede duurzame mobiliteitsvoorzieningen.

Elk nieuw of bestaand adres waar na 2016 een omgevingsvergunning voor is afgegeven, komt op het AUP-overzicht (Adressenlijst Uitsluiting Parkeervergunningen). Adressen op deze lijst komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en hebben geen recht op een bezoekersregeling binnen betaald parkeergebieden.

Volgens de berekening van de parkeeropgave met de tool van de gemeente Eindhoven die als bijlage aan deze onderbouwing is gehecht, is de parkeerbehoefte 10 autoparkeerplaatsen, inclusief een HOV-reductie van 25%.

Middels een parkeerdrukmeting (zie bijlage) is vervolgens onderzocht in hoeverre deze parkeeropgave kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Uit voornoemde meting blijkt dat op het drukste moment sprake is van een restcapaciteit van 2 parkeerplaatsen. Hiervoor dient een storting van €1.000,- per parkeerplaats te worden gedaan in het mobiliteitsfonds van de gemeente Eindhoven. De overige 8 parkeerplaatsen kunnen worden afgekocht middels een storting in het mobiliteitsfonds à €1.500,- te worden betaald. Voorgaande resulteert in een afkoopsom van €14.000,-.

3.7.3 Fietsparkeren

In de Nota Parkeernormen 2024 zijn eveneens de fietsparkeernormen opgenomen. Naast voldoende in omvang hangt het succes van een fietsenstalling sterk af van de kwaliteit, de bruikbaarheid, sociale veiligheid en het comfort ervan. De belangrijkste kwaliteitseisen voor toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid zijn om die reden ook vastgelegd: het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.171) regelt dat een woonfunctie over een afsluitbare bergruimte moet beschikken voor het stallen van fietsen en bij collectieve fietsenstallingen gelden de kwaliteitseisen in pandige fietsenstallingen die Eindhoven als gelijkwaardig beschouwt mits de benodigde aantallen fietsparkeerplekken conform de normen worden ingepast.

Vanuit de parkeertool zijn 64 fietsparkeerplaatsen benodigd. Het beoogde planvoornemen voorziet in 65 stallingen op eigen terrein:

- 13 bergingen á 4 stallingen;
- 4 stallingen op maaiveld
- 9 in pandige stallingen in gebouw Hoogstraat

3.7.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2024 en vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor het projectvoornemen.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

3.8 Groen

3.8.1 Groenbeleidsplan 2017

Begin 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, klimaatadaptieve 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.

Het Groenbeleidsplan 2017 blijft na vaststelling van kracht tot de gemeenteraad anders beslist; het streven is een geldigheid van 10 jaar of langer. Het plan heeft in principe betrekking op al het groen van Eindhoven, dus niet alleen het groen in eigendom van de gemeente. Omdat niet al het groen bescherming krijgt door een specifieke groenbestemming en de gemeente enkel directe invloed heeft op haar eigen eigendommen, is niet al het groen automatisch beschermd.

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 Groencompensatiefonds. De genoemde groenplannen dienen een toelichting van de groene inrichting van een ontwikkeling te geven. Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan 2017 geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen. Onderhavig plangebied is geheel gelegen binnen de strategie 'Stad, rood beeldbepalend'.

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 wippen aansluit. Binnen de aangeduide groenarme buurten wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal. Dit plangebied is tevens aangeduid als groenarme buurt.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024



Uitsnede ruimtelijke strategieën Groenbeleidsplan 2017

Beleidsregel groencompensatie

Het Groenbeleidsplan 2017 omschrijft het beleid voor de combinatie van verdichten en vergroenen. Dit betekent dat voor iedere woning die wordt toegevoegd, er wordt gestreefd naar ten minste 4 tot 8 m² toegevoegd groen. Ook kent de gemeente een regeling voor groencompensatie ((Beleidsregel groencompensatie), die kortweg inhoudt dat groen, dat plaats moet maken voor een ontwikkeling, door de ontwikkelende partij moet worden gecompenseerd, fysiek en/of financieel.

Gezien het voorgaande is een Groenplan opgesteld, hetwelk als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Voor het huidige projectvoornemen geldt een compensatienorm van in ieder geval $16 \times 8 \text{ m}^2 = 128 \text{ m}^2$ toe te voegen groen. Beoogd wordt circa 113 m² groen op maaiveld te realiseren, 34 m² in de vorm van een groen dak en 60 m² verticaal groen in de vorm van gevelbeplanting. De particuliere tuinen ad 70 m² worden eveneens groen ingericht. Gelet op het voorgaande voldoet dit plan aan het Groenbeleidsplan en Beleidsregel groencompensatie.

3.8.2 Beleid bomen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen is vastgelegd in de Verordening Bomen 2021. Deze is op 6 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en de verordening met bijbehorende regels is op 23 april 2021 in werking getreden. De Verordening en (uitwerking daarvan in) nadere regels voor compensatie is van toepassing op bomen die niet vallen onder de regelgeving van de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming is van toepassing op:

- bossen die buiten de 'bebouwde kom Wnb' liggen;
- alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are;
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat.

Voor bomen geldt dus of de Wet natuurbescherming of de Verordening Bomen 2021. Voor het vellen van bomen dient, behoudens een aantal vrijstellingen, een melding te worden gedaan bij de Provincie Noord Brabant. Er is een herplantplicht van toepassing.

Verordening Bomen 2021

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

In de Verordening Bomen 2021 is de bescherming van bomen geregeld, de gemeente Eindhoven van bomen een omgevingsvergunning nodig is. Daarbij kan ook nog worden gezorgd voor herplant van de te kappen bomen (compensatieplicht). De verordening bevat regels over hoe wordt omgegaan met overlast door bomen, de compensatieplicht bij kap, de indiening vereisten bij een vergunningaanvraag, de beoordeling (weigeringsgronden) van een kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in bomen.

Conform de verordening is een vergunning voor kappen van bomen nodig als:

bomen vanaf 45 cm stamomtrek op gemeentegrond of op particuliere percelen groter dan 250 m²;

- een houtopstand die voor de eerste keer wordt teruggesnoeid tot op de hoofdtakken of stam;
- een houtopstand, ongeacht de stamomtrek, die is aangelegd op grond van een herplant-, compensatie en/of instandhoudingsplicht op grond van artikel 6 of een overeenkomst met het college.
- voor het voorhanden of in voorraad hebben dan wel het vervoeren van een gekapte houtopstand of delen ervan met een plantenziekte is een omgevingsvergunning vereist, voor zover deze plantenziekte zich kan verspreiden is wel een vergunning nodig.

Groene kaart

Er is een groene kaart waarop ter informatie het volgende is aangegeven:

- Groenstructuur van de gemeente Eindhoven (groene wiggen, groene dooradering en hoofdgroenstructuur);
- Groenarme gebieden;
- Centrumgebied;
- Bebouwde komgrens Wet natuurbescherming;
- (Particuliere) percelen groter dan 250 m².

De informatie op de groene kaart is nodig om:

- Te duiden waar de waardevolle bomen staan;
- Te duiden waar de monumentale bomen staan;
- Inzicht te geven in de Bebouwde komgrens wet natuurbescherming;
- Inzicht te geven in de gebieden waar een compensatiefactor geldt in het geval financiële compensatie aan de orde is, het centrumgebied en de groenarme gebieden.

Om de kaart actueel te houden wordt de informatie over de bomen op de kaart en de kadastrale situatie op de kaart, zeer frequent bijgewerkt. Zo blijft de kaart up-to-date en betrouwbaar voor zowel interne als externe gebruikers.

Compensatieplicht bomen

Door het kappen van bomen gaat groen verloren. Het weggevalen groen moet in beginsel worden gecompenseerd. Aan een omgevingsvergunning voor het kappen van een houtopstand (bomen) kunnen voorschriften worden verbonden. Onder andere kan een compensatieplicht worden opgelegd. In de Nadere regels Verordening bomen 2021 is bepaald wanneer een compensatieplicht ontstaat en hoe die wordt bepaald.

Nadere regels voor compensatie

De Verordening is uitgewerkt in nadere regels voor compensatie. Deze zijn op 21 april 2021 vastgesteld door het college en op 23 april 2021 in werking getreden. Het college mag op basis van de Verordening bomen 2021 compensatie opleggen zoals uitgewerkt in de 'Nadere Regels voor compensatie'.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

3.8.3 Bomen Effect Analyse

Binnen en rondom (binnen 10 meter afstand) het plangebied zijn geen bomen gesitueerd. Het uitvoeren van een Bomen Effect Analyse is dan ook niet benodigd.

3.8.4 Compensatieplicht

In het Groenbeleidsplan 2017 zijn richtlijnen en procesafspraken opgenomen. De Beleidsregel Groencompensatie is een uitwerking van het Groenbeleidsplan die voortkomt uit deze afspraken. Voorwaarde bij ingrepen in het groen is dat de groene kwaliteiten tenminste worden gehandhaafd door de nieuwe ontwikkeling integraal te ontwerpen, inclusief groen. Als groen niet gehandhaafd kan blijven moet compensatie plaatsvinden van het groen dat verloren gaat. Daarnaast is een compensatieplicht opgenomen in de Verordening Bomen 2015. Dit houdt in dat een compensatieplicht geldt indien het om een 'rode reden' gaat.

In de huidige situatie is nagenoeg geen groen en zijn geen bomen aanwezig binnen het plangebied. Van groencompensatie is dan ook geen sprake.

3.9 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden.

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

Hoofdstuk 4. Milieuparagraaf

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in de richtafstandentabel gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elke ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven. Deze afstand moet in beginsel worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

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

Toepassing plangebied

Dit plan voorziet in de realisatie van 16 wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie 800 m² horecafunctie en één bovenwoning aanwezig waren.

Omgevingstype

De locatie heeft in de huidige situatie een horeca bestemming en is nagenoeg volledig bebouwd. Het plangebied is gelegen aan de Hoogstraat, een bebouwingslint met een variatie aan verschillende functies. In de omgeving zijn verschillende gemengde functies aanwezig. Het omringende gebied is derhalve te typeren als 'gemengd gebied', zodat originele richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd bij de toetsing met dit projectvoornemen.

De richtafstanden gelden volgens de VNG-brochure tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Laagstraat 285

Aangrenzend aan het plangebied is een kleinschalige (horeca)bedrijf gelegen. Deze behoort tot milieucategorie 1. VNG-milieuzonering adviseert een afstand voor geluid van 10 meter tussen het horecabedrijf het omgevingstype rustige woonwijk. Gezien het feit dat het plangebied gelegen is in een straat met functiemenging, valt dit onder omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor dit omgevingstype geldt dan een richtafstand van 0 meter. Daarnaast wordt het functioneren van het bedrijf ten opzichte van zijn omgeving wordt randvoorwaardelijk geregeld in de milieuvoorschriften die het Activiteitenbesluit stelt aan het functioneren van dergelijke inrichtingen. Dat verandert niet in de nieuwe situatie. Daarmee wordt een goed woon-en leefklimaat in de woningen redelijkerwijs gegarandeerd

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aan de richtafstanden wordt voldaan, waardoor enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat, en anderzijds worden niet-woonfuncties niet in de bedrijfsvoering belemmerd

4.2 Geluid

4.2.1 Wettelijk kader

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

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

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

1.2.2 Wegverkeerslawaai

Het voorliggende planvoornemen voorziet in realisatie van wooneenheden. Deze zijn geluidsgevoelig in de zin van de Wgh. Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Boutenslaan, de Karel de Grotelaan en de Keizer Karel V Singel. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Daarnaast is het doel om op basis van de gecumuleerde geluidbelastingen vanwege al het relevante wegverkeer het toekomstige woon- en leefklimaat te beoordelen. Hierbij worden ook de nabijgelegen niet-geluidgezoneerde 30 km/u-wegen betrokken. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van de deelaspecten wegverkeerslawaai en industriellawaai.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

Ten behoeve van de beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat zijn tevens de gecumuleerde geluidbelastingen bepaald ten gevolge van alle relevante wegen in de nabijheid van het plangebied. De gecumuleerde geluidbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaai variëren tussen 39 dB en 60 dB exclusief aftrek op basis van art. 110g Wgh. Op basis van deze geluidbelastingen is sprake van een matig tot goed akoestisch woon- en leefklimaat.

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend in een rekenpunt op de begane grond en wordt nagenoeg volledig bepaald door één weg, de niet-geluidgezoneerde Hoogstraat. Ter plaatse van de gevels van de woningen aan de Laagstraat en ter plaatse van de binnengevels bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 46 dB (exclusief aftrek art. 110g Wgh). Iedere wooneenheid beschikt daardoor ten minste over één geluidluwe gevel, waardoor gesteld wordt dat voor alle wooneenheden sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

4.2.3 Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt op ongeveer 2 km van de het spoor en is dan ook niet gelegen binnen deze zone. Het aspect railverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde voor onderhavig plan.

4.2.4 Industrielawaai

Het plan ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect Industrielawaai is dan ook niet aan de orde voor onderhavig plan.

4.2.5 Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 6,5 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contour). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

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

Sinds 1 januari 2015 moet voldaan worden aan de Europese grenswaarden: voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m³ (µg/m³), voor fijnstof (PM₁₀) geldt een

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

jaargemiddelde van 40 microgram/m³ en een daggemiddelde van 50 microgram/m³. Het daggemiddelde mag jaarlijks maximaal 35 keer worden overschreden. Voor jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 25 microgram/m³. In Eindhoven is de jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} overal lager dan 20 microgram/m³.

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

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

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

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

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

4.3.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de Handreiking Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

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

4.3.3 Goede ruimtelijke ordening

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

4.3.4 Planbeschrijving en toetsing

Het planvoornemen ziet op de realisatie van maximaal 16 wooneenheden. Op basis hiervan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien woningen in de zin het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming worden gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de Monitoringstool volgt dat ter plaatse van de Boutenslaan (dichtstbijzijnde locatie nabij het plangebied, met meer verkeersstromen dan ter hoogte van het plangebied) zowel in de huidige situatie als voor 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen.

Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. Ten slotte wordt ook de grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} niet overschreden.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

4.3.5 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

4.4 Externe veiligheid

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

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

4.4.1 Wettelijk kader en beleid

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

4.4.2 Gemeentelijk beleid: Visie Externe Veiligheid

De Gemeente Eindhoven heeft in mei 2009 de Visie externe veiligheid vastgesteld. Daarin is onder meer vastgelegd hoe in de stad nabij risicobronnen wordt omgegaan met het veiligstellen van een acceptabel niveau voor risico's in het kader van externe veiligheid en de beheersbaarheid ervan. Ook is in de visie voor de gebieden buiten invloedsgebieden van risicobronnen (o.m. het gebied > 200 meter van het spoor of de snelweg) een verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt. Ook staat hierin dat dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen (toevoegen 50 of minder woningen en waarbij de woningen niet specifiek bedoeld zijn voor een hulpbehoevende of minderjarige doelgroep) binnen 200 meter van de lokale wegen de standaard verantwoording groepsrisico geldt.

In de Visie Externe Veiligheid is het plangebied aangewezen als woonwijk waar geen risicovolle activiteiten plaatsvinden.

4.4.3 Toepassing plangebied

Aan de hand van de Professionele risicokaart en de Visie Externe Veiligheid is bekeken of binnen of in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Inrichtingen

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen rechtsreeks toegestaan.

Eveneens ligt het plangebied niet in de nabijheid van risicovolle inrichtingen die voor wat betreft

het plaatsgebonden of groepsrisico van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

Buisleidingen

Binnen of in de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van een dergelijke leiding.

Transportroute spoor

Op ongeveer 1,5 meter ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Eindhoven-Boxtel. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt niet binnen het plasbrandaandachtsgebied en plaatsgebonden risicocontour van deze risicobron.

Gemeente Eindhoven heeft in de "Visie externe veiligheid - Risico's de maat genomen, 2009" een zone van 200 meter rond transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden, aangewezen waarin rekening gehouden moet worden met de gevaren hiervan. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient binnen die zone een verantwoording van het groepsrisico te worden doorlopen. Binnen de gemeente Eindhoven is voor het gehele grondgebied een groepsrisicoverantwoording gedaan voor plannen vanaf 200 meter van de transportassen. Voor de verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van de transportroute van gevaarlijke stoffen via het spoor wordt dan ook verwezen naar paragraaf 4.4.4.

Transportroute lokale wegen

In de Visie Externe veiligheid is de Ring (Boutenslaan ter hoogte van het plangebied) aangemerkt als een lokale transportroute voor gevaarlijke stoffen. Dit is echter niet meer actueel, aangezien dergelijk transport nu enkel over het oostelijke deel van de Ring (Piuslaan, Jeroen Boschlaan, Insulindelaan en Onze Lieve Vrouwenstraat; tussen Leenderweg en John F. Kennedylaan) plaatsvindt. Zodoende ligt het plangebied buiten het invloedsgebied (200 meter) van lokale wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig vanwege transport over lokale wegen.

Transportroute rijkswegen

Op ongeveer 2,2 km ten zuiden en ongeveer 2,8 ten westen van het plangebied ligt de transportroute Rijksweg A2/N2/A67. Deze weg is opgenomen in het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. De weg heeft een plaatsgebonden risicocontour variërend van 21 tot 33 meter en een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Omdat op deze transportroute de maatgevende stofcategorie GT5 wordt vervoerd, wordt een invloedsgebied van 4 kilometer gehanteerd.

Het plangebied ligt niet de plaatsgebonden risicocontour of PAG. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de Rijksweg ligt, is volgens de Visie Externe Veiligheid geen kwantitatieve risicoanalyse van het groepsrisico nodig. Volstaan kan worden met standaard verantwoording van het groepsrisico conform de Visie Externe Veiligheid. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.5.4.

Hoogspanningslijnen

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig die bescherming behoeven in het kader van externe veiligheid.

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

4.4.4. Groepsverantwoording
Bij het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad dient het groepsrisico te worden verantwoord. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen het belang van een ruimtelijke ontwikkeling en het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen. Voor de verantwoording dient de Veiligheidsregio de gelegenheid gesteld te worden een advies uit te brengen. Het groepsrisico moet verantwoord worden conform artikel 13 van het Bevi in geval van inrichtingen, artikel 8 van het Bevt in geval van transportroutes en artikel 12 van het Bevb in geval van buisleidingen.

In dit geval is sprake van een verantwoording van het groepsrisico vanwege ligging binnen het invloedsgebied van een transportroute. Voor de verantwoordingsplicht van het groepsrisico langs de hoofdtransportassen hanteert gemeente Eindhoven in de Visie Externe Veiligheid drie zones. Het plangebied is gelegen in zone 3, te weten het gebied vanaf 200 meter van de transportroute tot het einde van het invloedsgebied. Deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. In dit geval reikt de zone tot 4 km van de transportas vanwege de stofcategorie GT5. Het betreft een zone waarbinnen in principe geen beperkingen gelden voor het gebruik. Bij de verantwoording kan volstaan worden met de standaard eisen en een algemene ramp bestrijdingsaanpak. In dit gebied is geen nader advies van de brandweer nodig.

Binnen zone 3 is blootstelling aan toxisch gas het bepalende scenario. Uitgaande van de diverse elementen van de verantwoordingsplicht leidt dit tot de volgende standaardverantwoording:

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in zone 3 tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:

1. vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident,
 2. de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas),
 3. de hoge personendichtheden binnen de gemeente Eindhoven,
- het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in de visie Externe Veiligheid. Dit is een gezamenlijke inspanningsverplichting voor de drie domeinen. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen zone 3 geen item:

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden bijzonder klein (de kans is aanzienlijk kleiner dan de norm voor het plaatsgebonden risico).

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Binnen zone 3 speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van zone 3. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar desbetreffende onderdelen van de visie Externe Veiligheid.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

Zone 3 wordt veelal alleen blootgesteld bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

4.4.5 Conclusie

Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan. Er kan een verantwoord woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ten aanzien van dit aspect.

4.5 Duurzaamheid

4.5.1 Duurzame en gezonde ontwikkeling van Eindhoven in het hart van de Brainportregio

Alles wat we als gemeente doen draagt bij aan een goede kwaliteit van leven, nu en in de toekomst. Met name hier in Eindhoven maar ook daarbuiten. Om te werken aan een goede kwaliteit van leven in Eindhoven zorgen we er voor dat we de stad zowel boven- als ondergronds zodanig ontwerpen en inrichten dat deze vanuit economisch, ecologisch en menselijk oogpunt gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig is: gezonde en duurzame verstedelijking. In een gezonde stad is ruimte voor de natuur en duurzame voedsel-, energie-, water-, grondstoffen- en afvalkringlopen. Niet alleen hier en nu maar ook elders in de wereld en voor volgende generaties.

Kwaliteit van leven wordt in steeds grotere mate bedreigd door globale problemen als klimaatverandering en luchtvervuiling. Integrale duurzaamheid gaat daarom ook in deze opgave verder dan de gebouwen alleen. We streven ernaar in elk project ook het gebied/ de openbare ruimte te verduurzamen en daarmee een integrale bijdrage te leveren aan kwaliteit van leven in Eindhoven.

4.5.2 Een systeemaanpak

De gemeente Eindhoven heeft gekozen voor een aanpak die uitgaat van een systeembenadering van duurzaamheid voor de ontwikkeling van Eindhoven tot duurzame, gezonde, energie-neutrale, flexibel bestuurde, aantrekkelijke en inspirerende stad; The Natural Step-aanpak.

4.5.3 The Natural Step: Vier principes van een duurzame samenleving

The Natural Step Aanpak is eind jaren '80 ontstaan in Zweden in een nauwe samenwerking tussen overheid, wetenschap en bedrijfsleven; een Triple Helix. In de kern van The Natural Step-aanpak vinden we vier duurzaamheidsprincipes, gebaseerd op de ecologische en sociale systeemeigenschappen. Aan de basis van deze principes ligt ruim 20 jaar wetenschappelijk

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

onderzoek en de praktische toepassing daarvan bij bedrijven, gemeenten, scholen en kinderopvangorganisaties over de hele wereld.

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

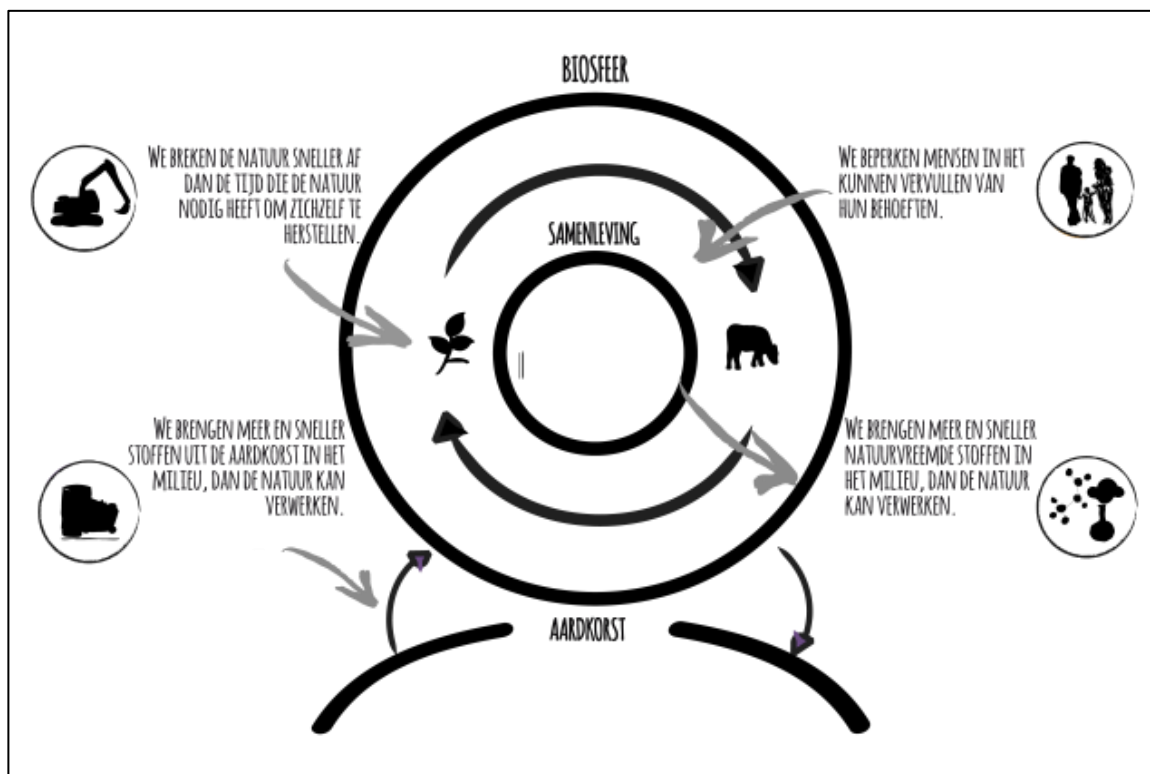
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

De 4 duurzaamheidsprincipes kunnen we zien als spelregels. Houden we ons aan deze regels dan zijn we duurzaam bezig. Ze vertellen wat de grenzen zijn die we moeten respecteren als we een duurzaam product, een duurzame organisatie of duurzame gemeenschap willen ontwikkelen.



Niet meer en sneller stoffen uit de aardkorst in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken.



Niet meer en sneller natuurvreemde stoffen in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken.



De natuur niet sneller afbreken dan de tijd die nodig is om te herstellen.



Geen dingen doen waardoor we mensen beperken in het kunnen vervullen van hun behoeften.

4.5.4 Ambities duurzaamheid

De ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het raadsprogramma Duurzaamheid.

1) CO2 reductie

Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO₂. Dat gaat sneller dan we gedacht hadden. De temperatuur op aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, heviger neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO₂ uitstoot drastisch dalen. Wereldwijd zijn eind

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

2015 afspraken gemaakt om te proberen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: het klimaatakkoord van Parijs. Eindhoven onderschrijft dat akkoord door de in 2016 vastgestelde Klimaatverordening 040. Hierin is vastgelegd dat de CO₂ emissie van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en 95% in 2050. Referentiepunt daarbij is de emissie in het jaar 1990. In januari 2017 heeft de gemeenteraad in het Klimaatplan 2016-2020 de doelstellingen van de klimaatverordening uitgewerkt.

1A) Aardgasloze verwarming

Om de vereiste 95% reductie in CO₂ uitstoot te realiseren is op termijn een volledig aardgasloze verwarming van de gebouwde omgeving noodzakelijk. We zetten daar als gemeente op in en dit is nadrukkelijk ook het Rijksbeleid. Sinds 1 juli 2018 moeten kleinverbruikers, zowel nieuwe woningen als nieuwe bedrijven, 'aardgasloos bouwen'.

In het Klimaatplan 2016-2020 heeft de gemeenteraad bovendien 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 daarom nu al aardgasloos te bouwen of in ieder geval zodanig dat een alternatieve warmtevoorziening in de toekomst zonder grote ingrepen mogelijk is.

Met de beleidsregel 'Voorkomen aansluiting nieuwbouw op aardgas', die wordt gehanteerd tot 31 december 2020 (of 1-7-2018), wordt beoogd nieuwe aansluitingen op aardgas te voorkomen.

1B) Duurzame mobiliteit

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

1C) Warmte- en energiebesparing

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

1D) Duurzame energie opwekking

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

2) Circulaire Economie

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

de rijksambitie om in 2050 een circulaire economie te hebben onder verschillende ambities om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

2A) Duurzame materialen

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

2B) Geen afval

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

2C) Flexibel en demontabel bouwen

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

2D) Deeleconomie/ as a service concepten

De deeleconomie biedt een nieuw model voor consumptie en bezit. In plaats van telkens nieuwe goederen aan te schaffen, kunnen we de spullen die we al bezitten delen en zo beter benutten. Betalen voor vervoer, verlichting, werkruimte enz. voorkomt dat we zelf voertuigen, lampen, stoelen enz. moeten bezitten. Door diensten als een service aan te bieden en niet als een product, kunnen ze efficiënter gebruikt worden en blijft de verantwoordelijkheid voor het (hergebruik) van het product bij de leverancier.

3) Natuur

3A) Biodiversiteit

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

3B) Oppervlakte groen

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

4) Sociale basisbehoeften

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

4A) Klimaatadaptatie

Extreme regen en onweersbuien, hittegolven en droogte komen steeds vaker voor. In het Klimaatplan 2016-2020 is de ambitie opgenomen dat de gemeente Eindhoven in 2020 klimaatrobuust handelt en dat de gehele stad in 2050 klimaatrobuust is. Met de beleidsregel 'Klimaatrobust' beogen we in Eindhoven risico op schade in de nabije toekomst te beperken.

Nieuwe (her)inrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen in de openbare 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), verdragen en afvoeren van hemelwater. Groene maatregelen worden hierbij bedoeld met een lagere bergingsnorm en dragen tevens bij aan het voorkomen van hittestress.

4B) Gezonde verstedelijking

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

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

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

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

Specifiek Eindhoven

Daarnaast 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.

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.

4.5.5 Toepassing plangebied

De woningbouw wordt ontworpen en gerealiseerd volgens de vier duurzaamheidsprincipes van The Natural Step. De woningen aan de Laagstraat zullen gasloos worden gebouwd. In tegenstelling tot de bestaande bebouwing worden hogere isolatiewaarden gebruikt, worden er groendaken gerealiseerd en zal een hemelwaterbergingsvoorziening worden gerealiseerd, zoals in hoofdstuk 5 is beschreven. Wat betreft openbaar groen wordt de totale groenoppervlakte uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie.

4.6 Bodem

4.6.1 Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. In dit kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025 **4.6.2. Verkennend bodemonderzoek**

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek zijn concrete aanwijzingen naar voren gekomen dat de onderzoekslocatie of een deel ervan is verontreinigd met één of meer stoffen (met name zware metalen). Op de onderzoekslocatie is namelijk in het verleden een smederij aanwezig geweest. De locatie dient derhalve als 'verdacht' voor bodemverontreiniging te worden beschouwd.

Uit het vooronderzoek zijn concrete aanwijzingen naar voren gekomen dat de locatie of een deel ervan is verontreinigd met één of meer stoffen (met name zware metalen). Om die reden zal er veldwerk uitgevoerd moeten worden, om te onderzoeken of er inderdaad vervuilingen aanwezig zijn, zoals nu wordt aangenomen in het vooronderzoek. Dit is noodzakelijk om er uiteindelijk een ontheffing voor het gebruik als Wonen vergund te krijgen. Als blijkt dat er vervuilingen zijn, kan dit mogelijk leiden tot een saneringsplicht.

4.7 Natuur

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

4.7.1 Gebiedsbescherming

Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Als een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Het dichtstbijzijnde (Nederlandse) Natura 2000-gebied betreft 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' en is gelegen op een afstand van circa 3,7 kilometer vanaf het plangebied. Dit is tevens een Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats.

Middels een stikstofdepositieonderzoek dat als bijlage aan deze onderbouwing is gevoegd, is voor deze ontwikkeling de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de AERIUS-berekening waarvan de resultaten eveneens als bijlage aan deze onderbouwing zijn gehecht, blijkt dat in de aanlegfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en is het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor de bestemmingsplanprocedure is een passende beoordeling niet noodzakelijk en zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect stikstofdepositie of de bescherming van Natura-2000 gebieden

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Ligging ten opzichte van NNB

Het projectgebied is verder gelegen op circa 500 meter afstand van Natuur Netwerk Brabant bos aan de Gennepeweg, entree Gennep Park). Door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland daarom niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7.2 Soortenbescherming

Om te bepalen of de geplande activiteiten binnen het projectgebied mogelijk een negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden, is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. De resultaten van deze inspectie zijn gerapporteerd en opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing. Hierna wordt op de belangrijkste bevindingen van het onderzoek ingegaan.

Flora

Gedurende het veldbezoek (binnen het bloeiseizoen) zijn geen groeiplaatsen van beschermde soorten planten aangetroffen. Het plangebied is nagenoeg volledig verhard en zodoende ontbreekt geschikt leefgebied voor de karthuiser anjer. Op de bebouwing is specifiek gelet op de aanwezigheid van groeiplaatsen van muurflora, ook deze zijn niet aangetroffen. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten is uitgesloten binnen het plangebied.

Grondgebonden zoogdieren

Gedurende het veldbezoek zijn er geen grondgebonden zoogdieren waargenomen. Afgezien van enkele sporen van de huismuis gevonden in de vorm van ontlasting op de zolder van het woongedeelte, zijn er geen sporen van andere grondgebonden zoogdieren waargenomen.

Uitgezonderd van het kleine bosschage aan de noordkant van het perceel, vormt het plangebied geen geschikt habitat voor algemene soorten zoals de bosmuis en egel. Het bosschage vormt geen verbinding met ander geschikt habitat en er zijn tijdens het veldbezoek geen sporen waargenomen.

Beiden gebouwdelen in het plangebied vormen geen ideale verblijfplaats voor de steenmarter, bij gebrek aan toegang tot rustige en geschikte tussenruimtes. Ook zijn er tijdens het veldbezoek zowel inpandig als rondom de bebouwing geen sporen waargenomen.

Vleermuizen

Afgezien van enkele openingen bij de garagedeur aan de achterzijde, zijn verder geen geschikte verblijfplaatsen waargenomen in het evenementendeel van het plangebied. Daarbij komt dat de bebouwing van het evenementengedeelte laag is (één verdieping) en hierdoor niet geschikt voor de verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook is de verstoringgraad te hoog voor het verblijf van vleermuizen, aangezien het garagedeelte frequent gebruikt wordt als opslag. Achter de metalen boeidelen bevinden zich ook enkele openingen, maar de textuur van het materiaal is te glad, waardoor vleermuizen geen grip hebben om hierachter te kunnen kruipen.

Aan de wanden van het woongedeelte bevinden zich grote raamoppervlakten en muren zonder open stootvoegen, wel zijn oppervlakkige beschadigingen te zien aan de noordgevel van het woongedeelte. Over het algemeen sluiten de raamkozijnen goed aan. De houten boeiboorden zijn redelijk goed aangesloten, op de aansluiting met de regenpijpen na. Er zit zowel aan de Noordkant van de woning als de Zuidkant van de woning een ruimte tussen de regenpijpen en de houten boeidelen. Ook zit er ruimte tussen de balken van de houten boeidelen, die mogelijk toegang geven tot geschikte tussenruimten. In het dak van het woongedeelte zijn veel geschikte openingen

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

gevonden voor verblijfplaatsen van vleermuizen: dakpannen zijn niet over de gehele lengte van de opening in kantpannen aan de voorzijde waar isolatiemateriaal zichtbaar is, met goed aansluitende loodslabben rondom schoorstenen en boeidelen. Ook zijn er zwartbruine verkleuringen langs de voorgevel van het huis waargenomen die mogelijk duiden op eerdere verblijf van vleermuizen en/of gierzwaluwen. De aanwezigheid van toegankelijke verblijfsmogelijkheden en de afwezigheid van verlichting (geen straatverlichting en geen lampen aan gebouwen) maakt het woonhuis geschikt voor vleermuizen. Dit in het bijzonder voor soorten als gewone -en ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Omdat de zolderruimte ontoegankelijk is en ongeschikt om er te verblijven, is de gemelde grijze grootoorvleermuis niet te verwachten in het plangebied. Daarnaast is beschikbaarheid aan groene structuren ongunstig voor deze soort, deze dienen aanwezig te zijn in een hogere dichtheid en verbonden met elkaar te zijn. De rosse vleermuis verblijft in bomen en niet in gebouwen, en het voorkomen van deze soort in het plangebied is om deze reden uitgesloten.

Het beperkt aanwezige groen in het plangebied heeft verder geen essentiële functie als vliegroute of foerageergebied voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn er alleen raakvlakken met het voorkomen van de gewone- en ruige dwergvleermuis en laatvlieger, in het geval vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn in de bebouwing. Onderzoek naar het voorkomen van verblijfplaatsen in het woongedeelte is nodig om de aanwezigheid aan te tonen, dan wel uit te kunnen sluiten.

In het geval verblijfplaatsen aanwezig zijn, is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling. Dit omdat het overtreden van de eerdergenoemde verbodsartikelen niet voorkomen kunnen worden.

Vogels

Algemene broedvogels

Gedurende het veldbezoek zijn individuen waargenomen van de kauw, ekster en houtduif. Er zijn geen nesten waargenomen in de nabije omgeving. Soorten als vink en roodborst kunnen tot broeden komen in de aanwezige bomen en plantsoenvakken in het overstaande plantsoen.

Nesten van de meeste soorten vogels zijn beschermd tijdens het gebruik ervan, overtreding van artikel 3.1, lid 2 (beschadigen/ vernielen van nesten) is buiten het broedseizoen niet aan de orde. Voor deze vogelsoorten volstaat om rekening te houden met het broedseizoen (globaal de periode maart tot en met augustus).

In het geval het niet mogelijk is om buiten de broedperiode te werken, moet in overleg met een ecooloog bepaald worden hoe overtreding van het eerdergenoemde verbodsartikel voorkomen kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of door uitvoering van broedvogelcontroles door de ecooloog m.b.t. het bosschage aan noordkant van het perceel geleden aan de Hoogstraat.

Vogels met een jaarrond beschermde nestplaats of waarvoor voldoende functioneel leefgebied aanwezig moet blijven

Deze vogelsoorten keren jaarlijks terug naar hetzelfde nest, of nestplek. Dit betekent dat het verwijderen of aantasten van deze nesten leidt tot overtreding van verbodsartikel 3.1, lid 2, ook al

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van Telengse en de Eendheven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd. Tevens is de functionele leefomgeving rondom de nestlocatie van deze broedvogels beschermd.

Gedurende het veldbezoek zijn geen vogels met jaarrond beschermde nestplaats waargenomen. Er zijn eveneens geen nesten waargenomen. In het lage evenementengedeelte is geen geschikte nestgelegenheid waargenomen voor de huismus. Voor gierzwaluwen is dit gedeelte te laag gelegen.

Bij het woonhuis gedeelte van het plangebied zijn niet goed aansluitende nokpannen waargenomen. Ook zijn er ruimtes waargenomen tussen boeidelen, loodslobben en kantpannen. Deze ruimtes bieden een geschikte verblijfplaats voor huismussen en gierzwaluwen. Met name de ruimte tussen nokpannen met een open invlieg ruim bied een geschikte ruimte voor verblijfplaatsen van gierzwaluwen. Ook vormen bruine verkleuringen langs de voorgevel van het woongedeelte een indicatie voor eerdere verblijven van ofwel huismussen, gierzwaluwen of vleermuizen.

Alhoewel er tijdens het veldbezoek geen huismussen waargenomen zijn in en rondom het plangebied, vormt de omgeving wel geschikte verblijf- en foerageergebieden, door de aanwezigheid van verschillende bosschages en andere groene structuren.

Afhankelijk van de geplande renovatiewerkzaamheden in het woongedeelte van het plangebied dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd om verblijfplaatsen van de betreffende soorten vast te stellen of uit te sluiten. Dit geldt alleen als het aanwezige dak van het woonhuis wordt vervangen/ aangepast.

4.7.3 Nader onderzoek

Gelet op de conclusies van de quickscan flora en fauna is een nader huismus-, gierzwaluw- en vleermuizenonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage aan deze onderbouwing gehecht.

Voor wat betreft de vleermuizen was het onderzoek gericht op de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Er is geen sprake van aantasting van essentiële gebiedsfuncties of nesten/verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw of vleermuizen, mits enkele maatregelen getroffen worden.

Tijdens de twee veldbezoeken ten aanzien van huismus zijn geen nesten of nestindicatief gedrag van huismussen waargenomen binnen de grenzen van het projectgebied. Voor huismussen zijn geen essentiële habitatkenmerken vastgesteld binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. De gunstige staat van instandhouding van de huismus is als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Dan ook niet in het geding.

Tijdens het onderzoek ten aanzien van gierzwaluw is geen nestindicerend gedrag van gierzwaluwen aangetroffen binnen de grenzen van het plangebied of de omgeving daarvan. De gunstig staat van instandhouding van gierzwaluw is als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in het geding.

Tijdens geen van de vijf onderzoeks rondes ten aanzien van vleermuizen zijn binnen het projectgebied in- of uitvliegende vleermuizen aangetroffen. Daarnaast is geen bouncegedrag, zwermgedrag of ander gedrag waargenomen dat kan duiden op een mogelijke verblijfplaats. De aanwezigheid van zomer-, kraam-, paar- en winterverblijven van vleermuizen kan uitgesloten worden. Belendend aan de noordzijde, buiten het plangebied, is een zomerverblijf van gewone

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

dwergvleermuizen aangetroffen. Om verstoring te voorkomen zijn maatregelen in het kader van verlichting nodig.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

Rondom het projectgebied passeerden slechts enkele gewone dwergvleermuizen kortstondig.

Gelet op de beperkte foerageerintensiteit en aantal, alsmede het ruime aanbod aan geschikt foerageergebied in de omgeving vormt het plangebied geen foerageergebied.

Gedurende geen van de veldbezoeken zijn vaste vliegroutes aangetroffen. Gelet op de lijnvormige elementen en bebouwing in de directe omgeving zijn de optionele vliegroutes divers en voldoende aanwezig.

Gezien het ontbreken van essentieel leefgebied en vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd. Er hoeven geen vervolgstappen te worden genomen.

Maatregelen in het kader van de uitvoering

Voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met passerende individuen en het aanwezige zomerverblijf in de omgeving middels het juist toepassen van bouwverlichting, óf door te werken buiten de schemerende en donkere dagdelen in de periode april t/m oktober. Voorbeelden van juiste verlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren. Voor het aangetroffen verblijf dient voorkomen te worden dat strooilicht op de gevel schijnt.

In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten, zoals turkse tortel, merel, kauw en overige kleine zangvogels, dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli) worden uitgevoerd. Indien de werkzaamheden wel binnen het broedseizoen opgestart en uitgevoerd worden, dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gestart/gewerkt worden door de planlocatie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten. Dit laatste is achter af te raden aangezien er reeds een nest is aangetroffen.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (puin, takken, stronken) dient gefaseerd worden verwijderd. Dit om dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te laten verplaatsen naar een schuilplaats buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

In het kader van de Algemene Zorgplicht dient tot slot voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna.

4.7.4 Algemene zorgplicht

Artikel 1.11 Wnb voorziet in de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nagelaten moeten worden of dat maatregelen genomen moeten worden om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Die plicht is niet alleen van belang voor soorten maar ook voor gebieden. De zorgplicht fungeert als vangnet ten opzichte van de bij en krachtens de Wnb gestelde voorschriften. Bestuursrechtelijke handhaving van de zorgplicht is mogelijk in kennelijke gevallen van onzorgvuldig handelen en in situaties waarin er geen concreet voorschrift ter bescherming van de desbetreffende natuurwaarde van toepassing is.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

4.8 Milieueffectrapportage

4.8.1 Wettelijk kader

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

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

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

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

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

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

Stedelijk ontwikkelingsproject

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

Dit plan voorziet in de realisatie van 16 wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie 800 m² horecafunctie en één bovenwoning aanwezig waren. Het plangebied ligt in hoog stedelijk gebied. Een dergelijke stedelijke ontwikkeling past daardoor goed in het aanwezige stedelijke woonmilieu.

Het planvoornemen zal wat betreft verkeer aansluiten op de aanwezige infrastructuur. De infrastructuur heeft voldoende capaciteit en hoeft hierdoor niet te worden opgeschaald. Het plangebied is goed bereikbaar. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling met zich mee brengt wordt goed opgelost.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de uitgevoerde onderzoeken aantonen dat het realiseren van deze woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen vanuit milieuoogpunt. Op basis hiervan, en op basis van de overige in dit Hoofdstuk 4 behandelde milieu- en omgevingsaspecten,

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025 kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de beoogde ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen.

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Hoofdstuk 5. Waterparagraaf

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

5.1 Inleiding

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

Het planvoornemen voorziet in een ontwikkeling. De effecten van deze ontwikkeling op de waterhuishouding worden in dit hoofdstuk beschreven. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder b en c van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Beleid

5.2.1 Rijksbeleid

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

5.2.1.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit is gedaan voor de periode 2022 - 2027, maar ook verder vooruit. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij is gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden).

5.2.2 Provinciaal beleid

5.2.2.1 Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

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

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

5.2.3 Beleid Waterschap

5.2.3.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

De volgende drie principes worden gehanteerd om inhoudelijke sturing te geven aan de watertransitie:

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

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

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

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

naast het gemeentelijk Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

5.2.3.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrijs "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

In de Keur is aangegeven dat neerslag, afkomstig van toename verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, die direct tot afvoer naar een (keur)waterlichaam komt, verplicht gecompenseerd dient te worden middels de aanleg van waterbergende voorzieningen. Het waterschap verleent in enkele gevallen vrijstelling van deze verplichting. Dit wordt gedaan indien:

- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² bedraagt, of;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² bedraagt en middels de rekenregels afdoende compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, of;
- het af te koppelen verhard oppervlak maximaal 10.000 m² bedraagt, of;
- er binnen het projectgebied andere hydraulische afspraken gelden (bv. met de gemeente)

Indien een voorziening nodig is, dan bedraagt de maximale toegestane afvoer uit een voorziening 2 l/s/ha bij een neerslagsituatie van 60 mm. Groene (vegetatie)daken gelden hierbij niet als verhard oppervlak. Bij meer dan 10.000 m² toename nieuw verhard oppervlak of het afkoppelen van 10.000 m² bestaand verhard oppervlak is altijd een voorziening noodzakelijk volgens de geldende beleidsregels van het waterschap.

5.2.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

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

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

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit houdt in dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Hierbij wordt getoetst aan de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. Dit past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem. Ingeval niet of onvoldoende kan worden geïnfilteerd is een aanvullende voorziening die het water tijdelijk bergt noodzakelijk. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

5.2.4 Gemeentelijk beleid

5.2.4.1 Water Klimaatadaptatie Aanpak (2023-2026)

Het Water- en klimaatadaptatie Aanpak (WKA) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. In het WKA 2023-2026 wordt aangegeven op welke wijze er omgegaan wordt met de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater. Hiervoor zijn in het plan activiteiten opgenomen enerzijds gericht op het beheer en onderhoud en anderzijds op het verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel.

Speerpunt van het WKA is het inspelen op de klimaatverandering welke extreme regenbuien, langdurige droogteperiodes en hittestress met zich meebrengt. Hiervoor zijn uitgangspunten, richtlijnen en ontwerpnormen uit het klimaatplan 2016-2020 en de hierin benoemde beleidsregel ‘Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen’ nader uitgewerkt. Concreet betekent dit dat voor het aspect water bij nieuwe ontwikkelingen tot max. 75 mm berging gerealiseerd dient te worden over het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied. Daarbij kan de waterbergingseis gereduceerd of verhoogd worden naargelang de hoeveelheid groen of grijs binnen datzelfde plangebied. Dit om overlast van hittestress, verdroging en biodiversiteit te beperken. Om initiatiefnemers te ondersteunen heeft de gemeente een website ontwikkeld waar de benodigde waterberging kan worden berekend en voorbeelden zijn beschreven om invulling te geven aan de waterklimaatopgave.

5.2.5 Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente Eindhoven, Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en het (drink)waterleidingbedrijf Brabant Water. Het plan omvat drie

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Het "Visiedocument" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2004) geeft het gezamenlijke streefbeeld van de waterpartijen weer. De onderdelen "Taken en Bevoegdheden" en "Maatregelen" zijn achterhaald.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

op 26 januari 2024 te Eindhoven
Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

5.3 Eindhovense klimaattoets

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

5.3.1 Klimaatadaptatiebeleid

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

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

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

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

5.3.2 Waterbergingsnorm

Minimale en maximale ontwerpnormen waterberging openbaar terrein

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

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

Als hergebruik en vasthouden door lokale omstandigheden niet doelmatig is kan hemelwater worden geborgen en vertraagd worden afgevoerd. Dat is de waterbergingsopgave. Hiermee wordt

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V21/46940

Besluitnummer: EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

het rioolstelsel bij piekbuien ontlast met als gevolg beperking van wateroverlast. Daarnaast wordt het oppervlaktewatersysteem gelijkmatiger belast. Als ondersteuning voor de berekening van de waterbergingsopgave op privaat terrein is een rekentool ontwikkeld, te vinden via de website rekentool.eindhovenduurzaam.nl/.

Ontwerpnorm waterberging privaat terrein

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

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

De ontwerpnormen ter voorkoming van wateroverlast betekenen voor particulieren, ontwikkelaars en de gemeente een opgave om klimaat adaptief te bouwen. Vanaf 1 januari 2020 geldt voor particulieren en ontwikkelaars een wateropgave om bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaat adaptief handelen. De datum van indiening van de omgevingsvergunning is leidend. De uitzonderingsregel is geregeld in artikel 4.3 van de regels.

Stimulans klimaatadaptatiebeleid

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

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

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

5.3.3 Toelichting rekentool

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

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

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

Principewerking van de rekentool

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

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

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

De tool doorloopt hierbij vier stappen:

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

5.4 Beschrijving watersysteem plangebied

5.4.1 Checklist watersysteem

Checklist Watersysteem	
A-wateren binnen plangebied	Nee
B-wateren binnen plangebied	Nee
Beschermde keurgebieden binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingszone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging	Nee
Attentiegebied NNB	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Zie paragraaf 4.6
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

5.4.2 Gebied specifieke eigenschappen met betrekking tot water

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid ervan is geen oppervlakte aanwezig.

Verharding

Het plangebied is de huidige situatie nagenoeg volledig verhard.

Bodemopbouw

Diepte (m-mv)	Geohydrologische eenheid	Bodemsoort
0 - 1 m-mv	Formatie van Boxtel	zwak siltig fijn zand
1 - 2 m-mv	Laagpakket van Liempde	sterk siltig fijn zand afgewisseld met leemlagen
2 - 30 m-mv	Formatie van Boxtel	zwak tot matig fijn tot grof zand, plaatselijk leemlagen

Regionale bodemopbouw

Grondwater

De stroming van het freatisch grondwater is volgens de Grondwaterkaart in noordoostelijke richting. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied. Voor zover bekend wordt er op en in de directe omgeving van de locatie niet op relevante schaal door bedrijven en particulieren grondwater onttrokken. Het grondwater bevindt zich op circa 1,5 m -mv.

5.5 Toekomstig situatie van het watersysteem

Door initiatiefnemer is een berekening uitgevoerd voor deze klimaatopgave. Deze berekening is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Op basis van de toekomstige verhardingen is een bergingsopgave van 28,2 m³ benodigd. Door het toepassen van extra waterberging op maaiveld in de vorm van een wadi, het aanplanten van nieuwe bomen, het realiseren van faunavoorzieningen en het realiseren van groene gevel kan na verdiscontering van de bonus en malus uit de rekentool een maximale bergingsopgave worden gecompenseerd.

In totaal wordt er voldoende aan waterberging gerealiseerd in het plangebied. In de aanvraag omgevingsvergunning wordt het RWA- en DWA-stelsel gedetailleerd uitgewerkt conform de geldende normen, in overleg met de gemeente en het Waterschap. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal op basis van het uiteindelijke ontwerp aangetoond worden hoe de benodigde waterberging exact gerealiseerd zal worden.

5.5.2 Waterkwaliteit

Bij het afkoppelen, en duurzame watersystemen in het algemeen, verdient de waterkwaliteit van het afstromende regenwater bijzondere aandacht. Sommige af te koppelen of nieuw aan te sluiten verharde oppervlakken kunnen de waterkwaliteit nadelig beïnvloeden (bv. olie van parkeerterreinen, en uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, lood en koper verwerkt in daken). In het kader van duurzaamheid worden initiatiefnemers gestimuleerd om alleen met niet uitlogbare bouwmaterialen te werken. Conform de handreiking "afkoppelen & niet aankoppelen" dienen de verharde oppervlakken gekwalificeerd te worden.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

Hoofdstuk 6. Juridische vormgeving

6.1 Omgevingsvergunning

Voor dit plan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Dit document vormt deze motivering die ten grondslag ligt aan het besluit (omgevingsvergunning) en maakt dan ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zoals uit dit document blijkt, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Hoofdstuk 7. Financiële aspecten

Bij de vaststelling van een besluit voor een ruimtelijke plan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten; die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

In onderhavig geval zal een anterieure overeenkomst gesloten worden zodat geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Hoofdstuk 8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is in casu sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daardoor is op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wro een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vereist. In dit geval is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1. Overleg artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

8.2.2. Samenspraak

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.

Initiatiefnemer heeft voor de beoogde ontwikkeling een participatieplan opgesteld en verschillende bijeenkomsten (omgevingsdialogen) georganiseerd. Het participatieplan en verslaglegging van de bijeenkomsten zijn opgenomen in de bijlage. Daarnaast zijn de direct omwonenden (buren) apart geraadpleegd en ook zijn hun separate wensen opgenomen.

Er was met name bezorgdheid over inzicht in tuinen en de mogelijke toename van het parkeren alsmede schaduw. Ten aanzien van het inzicht en schaduw (alleen bij de directe buur) is het ontwerp aangepast. Door het maken van grondgebonden woningen is ook meer rust gecreëerd. De parkeerdruk wordt in de huidige situatie door het buiten gebruik zijnde zalencentrum minder ervaren maar zal mogelijk met de nieuwbouw weer ervaren worden. Echter voldoet initiatiefnemer aan de parkeernormen van gemeente Eindhoven.

Ook de wijkcoördinator is geïnformeerd. Net als Van Abbe Stichting, Trefpunt Groen en Wederopbouwvergoed. Daar vanuit zijn geen bezwaren binnengekomen.

ONTWERPVERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V21/46940

besluitnummer: EHV-DP2025-047058

Datum : 18 april 2025

Bijlagen

1. Vooronderzoek archeologie
2. Berekening parkeertool
3. Parkeerdrukonderzoek
4. Groenplan
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
6. Historisch vooronderzoek bodemonderzoek
7. Stikstofdepositieonderzoek
8. Quicksan ecologie
9. Nader onderzoek ecologie
10. Berekening klimaattool
11. Verslaglegging omgevingsdialoog

ONTWERPVERGUNNING

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2024-248936

Datum: 24 december 2024