

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024



ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024



ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Ruimtelijke onderbouwing Gestelsestraat 102A

Gemeente Eindhoven

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Colofon

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Gestelsestraat 102A

Auteur(s):

Gemeente: Eindhoven

Projectnaam: RO Gestelsestraat 102A Eindhoven

Projectnummer: 21119

Datum: 14 april 2023

Status: Definitief

Contactadres voor
deze publicatie: Accent adviseurs
Luchthavenweg 13^E
5657 EA EINDHOVEN
T 040 – 30 300 95
E contact@accentadviseurs.nl
I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.

Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten
toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk,
microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Omgevingstoets	30
4.1	Bodem	30
4.2	Geluid	31
4.3	Luchtkwaliteit	32
4.4	Externe veiligheid	33
4.5	Volksgezondheid	34
4.6	Bedrijven en milieuzonering	35
4.7	Milieueffectrapportage	36
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.9	Natuurwaarden	41
4.10	Beperkingen vliegveld Eindhoven	42
5	Waterparagraaf	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Beleid	44
5.3	Eindhovense klimaattoets	44
5.4	Beschrijving watersysteem plangebied	48
6	Omgevingsdialoog	50

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek stemgeluid
Bijlage 4: Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 5: AERIUS berekening
Bijlage 6: Quicksan natuurwetgeving
Bijlage 7: Contactmomenten buurt
Bijlage 8: Mobiliteitsplan
Bijlage 9: Rekentool waterhuishouding

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het adres Gestelsestraat 102A te Eindhoven staat het bedrijfspand van een winkel in tweedehands kleding. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. Ontwikkelaar Meba Verdi BV uit Eindhoven is voornemens een deel van het bedrijfspand te slopen en ter plaatse acht grondgebonden woningen te realiseren.

Het planvoornemen kan niet worden gerealiseerd op basis van de geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer vraagt een omgevingsvergunning aan in afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a. ten 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorliggend document bevat de ruimtelijke onderbouwing, waarin de uitvoerbaarheid van het planvoornemen is getoetst.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48322

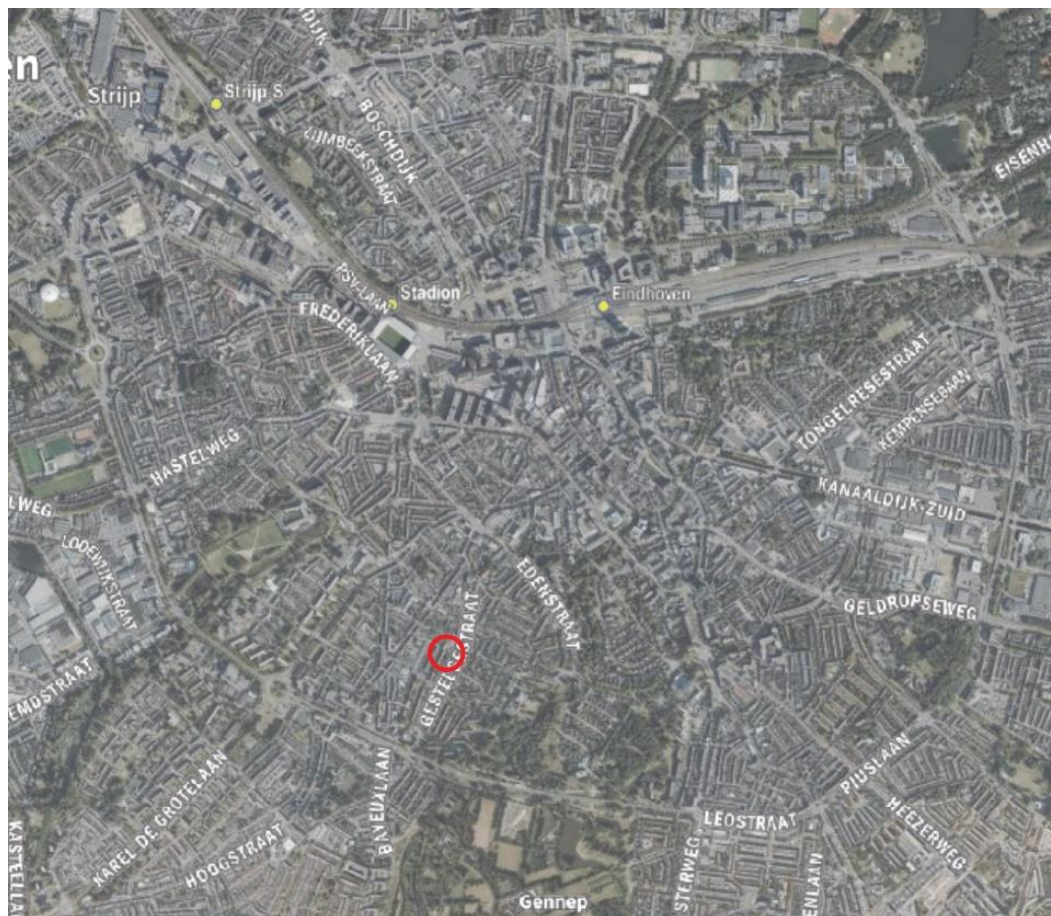
besluitnummer: EHV-DP2024-185502

Datum : 09 juli 2024

A2

1.2 Ligging en begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer. Het plangebied bestaat uit de kadastrale gronden van de voormalige gemeente Gestel en Blaarthem, sectie C, perceelnummer 4889A1.



Figuur 1: ligging plangebied grote schaal

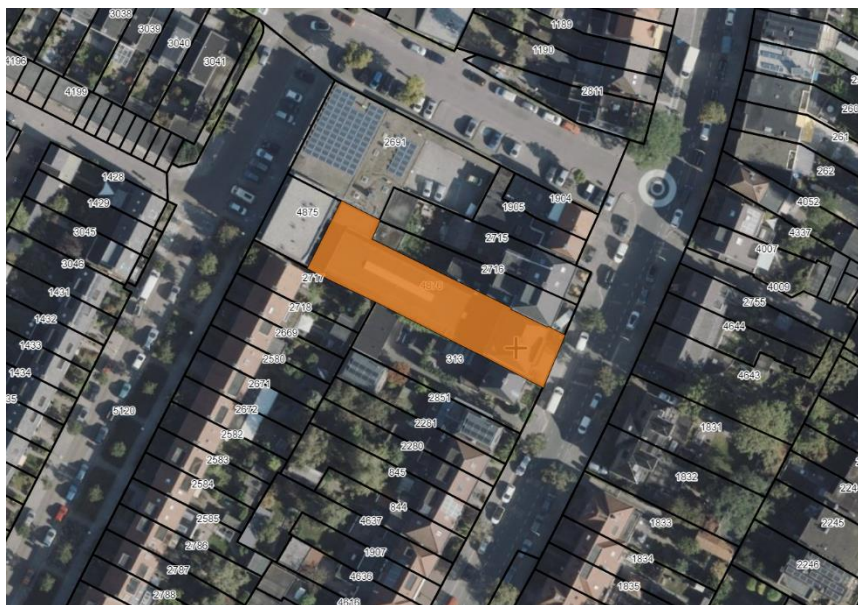
ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Afd

Onderstaande afbeelding toont de kadastrale begrenzing van het plangebied.



Figuur 2: Ligging plangebied kleine schaal met kadastrale begrenzing

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 671 m².

1.3 Leeswijzer

Na bovenstaande inleiding wordt in hoofdstuk twee het plan nader toegelicht. In hoofdstuk drie wordt een beschrijving gegeven van het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk vier vindt een verantwoording plaats ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten.

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

De locatie ligt tussen de Gestelsestraat en de Bergmannstraat en beslaat 671 m². De bebouwing op het plangebied bestaat uit een voorgebouw met een cultuurhistorische status en bebouwing ten behoeve van het hoofdgebouw. De huidige functie van het plangebied is een tweedehands kledingwinkel. In Figuur 3 is het hoofdbebouwing afgebeeld, dit is tevens het vooraanzicht van de plangebied.



Figuur 3: Vooraanzicht planlocatie

Direct rond het plangebied zijn een aantal functies aanwezig. Direct ten zuiden, westen en oosten is de functie wonen aanwezig. Direct ten noorden is een horecagelegenheid aanwezig, specifiek een snackbar/eetcafé. Tevens zijn ten noorden een aantal kleine functies behorende bij een buurtcentrum aanwezig zoals een muziekwinkel en fysiotherapeut.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bouwplan

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van acht grondgebonden woningen tussen de 58 en 78 m² BVO. De woningen zijn gepland langs een voetpad dat een soort steeg vormt tussen de twee straten, een soort woonhof.

De hoofdentree zal aan de kant van de Gestelsestraat zijn, de bestaande cultuurhistorische bebouwing zal behouden worden en gebruikt als onderdoorgang naar de steeg. De bebouwing gelegen achter het cultuurhistorische gebouw zal gesloopt worden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

De woningen hebben elk een berging en een privé buitenruimte op de eerste verdieping. De gezamenlijke buitenruimte is in Figuur 4 weergegeven en in Figuur 5 is een verbeelding van de beoogde ontwikkeling bijgevoegd.



Figuur 4: Invulling buitenruimte

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023



Figuur 5: Verbeelding beoogde situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Beleid

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

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

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

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Parkeren

Bijlage 8 bevat het mobiliteitsplan dat voor dit project is opgesteld. Daarin is de parkeerbehoefte berekend met behulp van de gemeentelijke rekentool. De parkeerbehoefte is afgerond negen parkeerplaatsen voor auto's en 34 fietsparkeerplaatsen. In het mobiliteitsplan is beschreven hoe het planvoornemen voldoet aan deze parkeerbehoefte.

2.2.3 Duurzaamheidsparagraaf

De ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het raadsprogramma Duurzaamheid. Een duurzame stad is een stad die rekening houdt met de behoeften van de huidige generatie zonder die van toekomstige generaties in gevaar te brengen. De stukken uit het raadsprogramma Duurzaamheid die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling worden belicht.

CO₂-reductie

Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO₂. Dat gaat sneller dan we gedacht hadden. De temperatuur op aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, heviger neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO₂-uitstoot drastisch dalen. Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: het klimaatakkoord van Parijs. Eindhoven onderschrijft dat akkoord door de in 2016 vastgestelde Klimaatverordening040. Hierin is vastgelegd dat de CO₂-emissie van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en 95% in 2050. Referentiepunt daarbij is de emissie in het jaar 1990. De gemeenteraad heeft in het Klimaatplan 2021-2025 de doelstellingen van de klimaatverordening uitgewerkt.

Doorwerking planvoornemen

De beoogde woningen worden conform de geldende wetgeving aardgasloos aangelegd en tevens volgens de nieuwste BENG-eisen.

Circulaire economie

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Voorbeelden van circulaire economie zijn:

- gebruiken van duurzame materialen
- voorkomen van afval
- flexibel en demontabel bouwen
- stimuleren van deeleconomie / 'as a service'-concepten

Doorwerking planvoornemen

De ontwikkelaar heeft de ambitie om duurzame materialen in te kopen. Het voorkomen van afval is op projectniveau niet mogelijk, maar is onderdeel van het grotere geheel in de stad Eindhoven. Tot slot zet planvoornemen in op het gebruik van een deelauto om autobezit efficiënter in te vullen.

Natuur

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

Doorwerking planvoornemen

Het planvoornemen is een vorm van inbreiding op een locatie die momenteel geheel bebouwd is. De nieuwe gebouwen worden voorzien van groene daken, die weliswaar een beperkte bijdrage hebben aan versterking van de biodiversiteit maar de stad toch een beetje groener maken. De groene daken zijn onderhoudsarm zodat deze ook behouden blijven. Daarnaast wordt er natuurinclusief gebouwd doormiddel van 'woonruimte' voor fauna.

Sociale basisbehoeften - klimaatadaptatie

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

Doorwerking planvoornemen

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van groene daken. De groene daken zorgen voor het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater en vermindering van hittestress.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- J Beperken van klimaatverandering.
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur.
- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie.
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet wel aan de Nationale Omgevingsvisie. Er hier sprake van transformatie binnen bestaand stedelijk gebied waarbij ingezet wordt op duurzaamheid door middel van gasloze woningen en groene daken.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijkeordeningstaken van de rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog de rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet wel aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Er komen geen belangen zoals beschreven in de SVIR in het geding door de beoogde ontwikkeling.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald.

Onderhavig plangebied ligt in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Voor Eindhoven is de 380 Kv hoogspanningsleiding van belang. Deze is gelegen in Eindhoven Noord en (deels) Oost. Verder is in het Barro opgenomen dat de provinciale begrenzing van het Nationaal NatuurNetwerk (NNN) direct doorwerkt naar het bestemmingsplan. De gebieden die het NNN vormen worden bij provinciale Interim Omgevingsverordening aangewezen (zie ook paragraaf 3.2.2) waarmee het NNN een provinciaal belang is geworden. Tot slot worden de belangen van luchthaven Eindhoven via het Barro geborgd.

Analyse

De luchthaven wordt verder behandeld in paragraaf 4.11. De 380 kV hoogspanningsleiding wordt verder behandeld in de milieuparagraaf onder paragraaf Volksgezondheid 4.5. Ten slotte is het plangebied gelegen in reeds stedelijk gebied en daardoor wordt geacht dat belemmeringen vanuit het NNN niet van toepassing zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van een ontwikkeling die buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

Analyse

Het planvoornemen omvat de bouw van acht woningen. Een ontwikkeling met minder dan twaalf woningen wordt in dit kader niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing van het planvoornemen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet nodig; er wordt aan de Ladder voldaan.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het planvoornemen wordt aan deze nota's getoetst.

Daarnaast wordt het planvoornemen getoetst aan de Brabantse Agenda Wonen.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI) vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpogingen voor de toekomst: de inhoud.

Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie paragraaf 2.1) Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit. Voor invulling van het aspect duurzaamheid wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. De initiatiefnemer heeft hiervoor een Omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in het dossier.

Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdopgaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

- 1 werken aan de Brabantse energietransitie;
- 2 werken aan een klimaatproof Brabant;
- 3 werken aan een slimme netwerkstad;
- 4 werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
Het planvoornemen is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad.
Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding en leidt daarom niet tot een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.

- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
- De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van acht nieuwe woningen.

Conclusie

Het plan geeft wel invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 1 oktober 2022) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.4 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het stedelijk gebied, concentratiegebied zoals afgebeeld in Figuur 6.



Figuur 6: Uitsnede plangebied in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

2 Toepassing lagenbenadering

Paragraaf 2.1 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.

3 Meerwaardecreatie

Het planvoornemen omvat het beëindiging van een tweedehands kledingzaak en aangebouwde bedrijfsgebouwen ter plaatse. De invulling met woningen past ruimtelijk en functioneel beter op deze locatie, in aansluiting op een bestaande woonbuurt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV hoeven uitsluitend ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het planvoornemen betreft een locatie in het stedelijk gebied, waardoor de kwaliteitsverbetering van het landschap achterwege kan blijven.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet wel aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Afd

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen (BAW) is enerzijds gericht op het versnellen van de woningbouwproductie om het kwantitatieve woningtekort in te lopen. Anderzijds richt de agenda zich op een meer integrale aanpak van de woningbouwopgave, waarbij regionale afstemming, inspelen op kwalitatieve woonwensen en verbinding met thema's als economie, mobiliteit, duurzaamheid, sociale veerkracht en erfgoed centraal staan. In de BAW zijn deze ambities en doelstellingen vertaald in vier actielijnen en zes richtinggevende principes, die in onderstaande infographic zijn weergegeven. Deze lijnen en principes geven aan waarop de komende jaren de accenten liggen als het gaat om het bouwen en wonen in Brabant, weergegeven in Figuur 7.



Figuur 7: actielijnen en richtinggevende principes uit Brabantse Agenda Wonen

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

De actielijnen en richtinggevende principes hebben hun uitwerking gekregen in het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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. 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 de Woondeal is vastgelegd dat de ontwikkeling van groen-stedelijke woonmilieus zich zal concentreren op de negen prioritaire locaties. Het zwaartepunt voor de realisatie van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring. Naast het Afsprakenkader wonen 2017 is de Brabantse Agenda Wonen een belangrijke leidraad bij de uitvoering van de Woondeal.

Analyse

Het planvoornemen leidt tot een toevoeging van acht woningen binnen de Ring van Eindhoven en draagt daarmee bij aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Woondeal 2019-2023

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Eindhoven

De Omgevingsvisie Eindhoven 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 document vervangt niet de bestaande beleidsdocumenten, maar is een aanvullend beleidsdocument. De interim structuurvisie is daarom nog steeds van kracht. De omgevingsvisie gaat in op een aantal aspecten, hier kort benoemd. Eindhoven is een brainportregio, Eindhoven zet in op technologie binnen de regio, als centrum stad is Eindhoven cruciaal bij het versterken van deze brainport. Hierdoor wordt gekozen voor een compact stedelijk woonmilieu.

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:

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

Analyse

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied ziet toe op binnenstedelijke transformatie van een detailhandel functie naar een woonfunctie. Binnen deze woonfunctie wordt aandacht besteed aan duurzaamheid door de inzet van gasloze woningen en groene daken. Tevens wordt het cultuurhistorisch waardevolle voorgebouw behouden en wordt de oude looproute door het voorgebouw hersteld. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een woonhof voor hoogwaardig binnenstedelijk wonen met een autovrij voetpad dat de voordeuren van de woningen verbindt. Ten slotte wordt het groene dak ingezet voor zowel duurzaamheid als waterberging.

Conclusie

Door bovenstaande argumentatie wordt geacht dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.4.2 Interimstructuurvisie 2009

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.

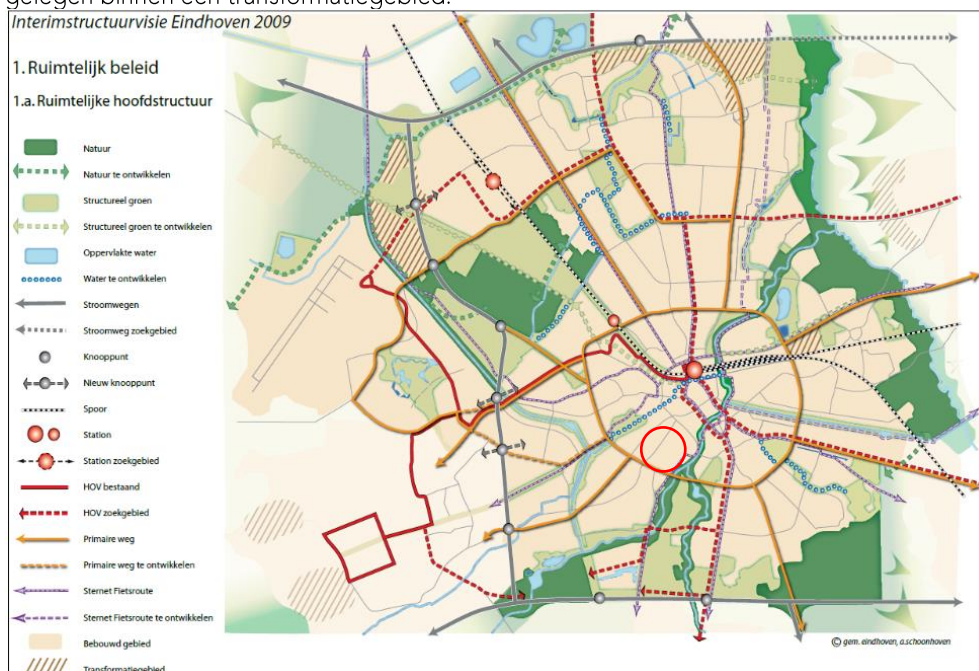
ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Ruimtelijke hoofdstructuur

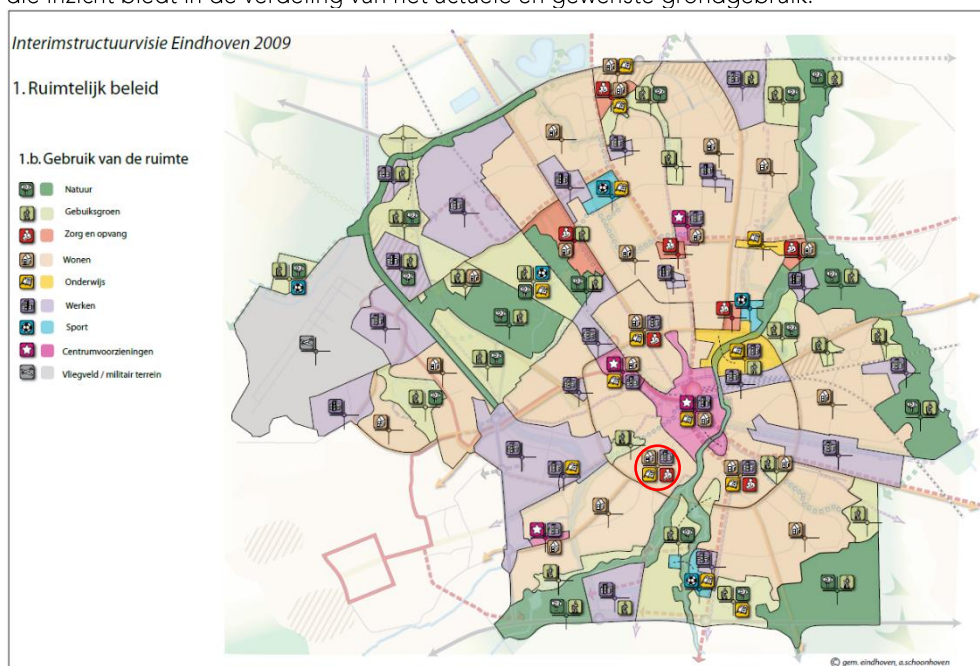
De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de ontwikkelingen ten opzichte van de ruimtelijke hoofdstructuur. Met andere woorden de kaart geeft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



Figuur 8: Ruimtelijke hoofdstructuur Interimstructuurvisie Eindhoven

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.



Figuur 9: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven

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

Wonen

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

Analyse

Het plangebied valt binnen de gewenste bestemming wonen, dit is tevens de beoogde ontwikkeling. Daarom wordt geacht dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Interimstructuurvisie.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

3.4.3 Woonvisie 2015

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

Ambitieuze stad

Eindhoven groeit en wil verder verstedelijken, in het bijzonder in het gebied binnen de Ring. Tot 2030 wil de gemeente minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen dit gebied realiseren. Hierbij wordt gestreefd naar een gemengde en gevarieerde woonomgeving waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. En die tegelijkertijd ook groen en gemoedelijk blijft.

Solidaire stad

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

Innovatieve stad

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

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

Analyse

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van acht grondgebonden woningen. Het plangebied is reeds al bebouwd en gelegen in stedelijk gebied, de locatie wordt getransformeerd naar een meer passende invulling. De woningen worden gebouwd in een woonhof met oog voor saamhorigheid en leefbaarheid. De woningen zijn gelegen binnen de Ring en hebben een grootte tussen 58 en 78 m² bvo geschikt voor eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens. De creatieve invulling van het plangebied is tevens betaalbaar en wordt duurzaam geproduceerd. Op basis van deze aspecten wordt geacht dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de woonvisie.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Woonvisie 2015.

3.4.4 Woonprogramma Eindhoven 2021-2025

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

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

categorie	prijspeil 2020	aandeel in nieuwbouw- programma ¹	doelgroepen die we hiermee bedienen
sociale huur	< € 737,14	20%	Starters (jongeren), gezinnen en ouderen met lagere inkomens, doorstromers uit studentenkamers.
middenhuur laag middenhuur hoog	€ 737,14 - € 850 € 850 tot € 1.000	15%	Internationals, doorstromers uit sociale huur (scheefwoning), welgestelde ouderen.
dure huur	> € 1.000	0% (beperkte vraag)	Internationals, welgestelde ouderen.
sociale koop	< € 200.000	25%	Starters (jongeren), startende gezinnen.
middeldure koop laag	€ 200.000 - € 275.000	25%	Starters (jongeren), gezinnen (jonge en oudere), doorstromers uit sociale huur/koop, blijvende internationals.
middeldure koop hoog	€ 275.000 - € 345.000		
dure koop	> € 345.000	15%	Doorstromers uit de koop, blijvende internationals
totaal		100%	

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

Analyse

Het planvoornemen voorziet in acht grondgebonden woningen in de klasse middenhuur hoog. Gezien de beperkte omvang van het planvoornemen is het niet mogelijk een differentiatie te maken naar verschillende categorieën.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het woonprogramma Eindhoven 2021-2025.

3.4.5 Groenbeleidsplan 2017

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

Analyse

Het plangebied ligt in een zone die behoort tot het spoor "Strategie Stad, rood beeldbepalend".

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen. Binnen de aangeduide 'groenarme gebieden' wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal.

Het plangebied ligt binnen een 'groenarm gebied'. Het streven is om per woning minimaal 8 m² toe te voegen. Het merendeel van dit groen wordt aangelegd in de vorm van groene daken. In het semi-openbare laantje worden enkele bomen geplant.

Aanvullend wordt opgemerkt dat er geen bomen staan binnen het plangebied staan en in de directe omgeving. Er zal bovendien geen bronbemaling plaatsvinden. Het uitvoeren van een bomeneffectanalyse is daarom niet nodig.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het Groenbeleidsplan 2017.

3.4.6 Geldend bestemmingsplan

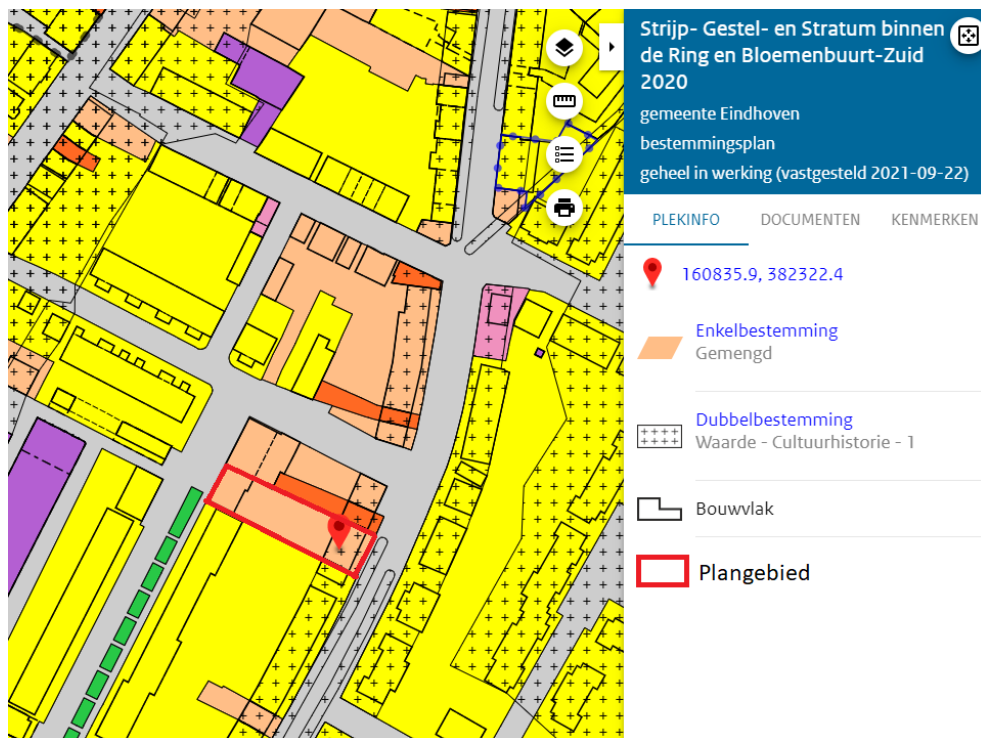
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Strijp- Gestel en Stratum binnen de ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020" vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2021.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding. Het plangebied is aangeduid.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024



Figuur 10: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

De huidige bestemming van het plangebied is 'Gemengd'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, detailhandel, horeca, kantoren en overige bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2.

Tevens ligt er een dubbelbestemming van 'Waarde – Cultuurhistorie – 1' op het oostelijke deel van het plangebied. De gronden met deze dubbelbestemming zijn aangewezen voor het behoud, herstel en bevorderen van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het aangewezen gebied en de bebouwing daarin. In paragraaf 4.8 wordt het planvoornemen getoetst aan dit aspect.

De gronden direct ten noorden van het plangebied zijn bestemd als 'Horeca'. Deze gronden zijn aangewezen voor horecabedrijven behorende tot categorie 1 en uitsluitend op de begane grond, tenzij in de bestaande situatie al detailhandel op de verdieping aanwezig is. De gronden direct ten zuiden van het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'.

4 Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Analyse

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Tritium advies een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, dit rapport is tevens als bijlage bijgevoegd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de boven- en ondergrond licht verontreinigd zijn met koper, kwik, lood en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met zink. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

In de grond is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetoond. Hierdoor mag geconcludeerd worden dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt ook hier niet noodzakelijk geacht.

Niet-gesprongen explosieven

In onderliggend bestemmingsplan 'Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020' is reeds in beeld gebracht waar mogelijk nog niet-gesprongen explosieven (nge's) aanwezig zijn. Het plangebied ligt in mogelijk verdachte zone. Voorafgaand aan grondverzet dient in deze gebieden aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen of er daadwerkelijk explosieven aanwezig zijn. Echter omdat de locatie reeds bebouwd is en de funderingen van de beoogde ontwikkeling niet dieper en breder zullen reiken dan de reeds aanwezige funderingen wordt geacht dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen. De onderzoekresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat regels inzake verkeerslawaaï en industrielawaaï. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.

Analyse

Verkeerslawaaï

Het akoestisch onderzoek verkeerslawaaï is uitgevoerd door Tritium advies en opgeleverd op 19 november 2021. Het rapport is bijgevoegd als bijlage.

Uit het onderzoek volgt dat het plangebied in de nabijheid ligt van de 30 km/uur-wegen Gestelsestraat, Jan van Boendalelaan en Bergmannstraat. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wgh, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van de Wgh is geen onderzoek nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. De geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen is hiervoor bepaald. Daaruit volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op omliggende straten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de beoogde nieuwe woningen overschrijdt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect verkeerslawaaï.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect industrielawaaï als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.6 Bedrijven en milieuzonering.

Stemgeluid

Het planvoornemen bevat een niet-openbare buitenruimte waar personen kunnen verblijven. Hoewel stemgeluid formeel gezien niet hoeft te worden beoordeeld, heeft Tritium een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting hiervan op omliggende woningen. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

Omdat er geen wettelijke toetsingskaders zijn voor dit aspect zijn de resultaten getoetst aan de gebruikelijke normwaarden in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van alle omliggende woningen van derden wordt voldaan aan de gehanteerde eisen. Op basis van deze resultaten kan derhalve worden gesteld dat sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.

Alleen wanneer het zitje aan de westzijde intensief wordt gebruikt (grote en langdurige bezetting) wordt ter plaatse van enkele appartementen aan de Bergmannstraat in de avond- en nachtperiode niet meer voldaan aan de eisen. Bij het gebruik van dit zitje dient dus rekening gehouden te worden met deze appartementen door beperking van de gebruikstijden en het aantal personen. Hiertoe kunnen afspraken gemaakt worden met de toekomstige bewoners.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij een aan gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 31477 (Boutenslaan, Eindhoven) zijn in onderstaande tabel opgenomen.

categorie	grenswaarde	2019	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	23,9 µg/m ³	18,6 µg/m ³	13,6 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	19,2 µg/m ³	16,9 µg/m ³	14,8 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	11,4 µg/m ³	9,7 µg/m ³	7,9 µg/m ³
overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	7	6	6

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval.

Het planvoornemen omvat acht woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke, of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit – zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe kwetsbare objecten. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk.

De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van deze kaart.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juni 2024



Conclusie

4.5 Volksgezondheid

Conclusie

Aa Ruimtelijke onderbouwing Gestelsestraat 102A, gemeente Eindhoven

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Analyse

Omgevingstype

De VNG-handreiking maakt onderscheid in een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied grenst aan een gebied met de bestemmingen 'Gemengd' en 'Horeca', dat als buurtcentrum aangemerkt kan worden. Dit buurtcentrum geeft aanleiding om het gebied te typeren als 'gemengd gebied': "een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Dit betekent dat naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en bedrijven." De in de VNG-handreiking opgenomen richtafstanden voor geluid mogen daardoor met één afstandsstap worden verkleind.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben. In paragraaf 4.2 is nader ingegaan op stemgeluid.

Invloed omgeving op planvoornemen

Het plangebied ligt binnen en grenst aan de bestemming 'Gemengd' en ligt op korte afstand van de bestemming 'Horeca'. Binnen 'Gemengd' zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Ter plaatse betreft het feitelijk enkele winkels en een praktijk voor fysiotherapie, die alle tot milieucategorie 1 behoren. De milieucategorie wordt bepaald door het aspect geluid. Doordat de richtafstand van 10 meter met één afstandsstap mag worden verlaagd naar 0 meter, is er geen nader onderzoek nodig naar de invloed van deze bedrijven op het planvoornemen.

Binnen de horeca-bestemming is een cafetaria gevestigd. Dit type horeca behoort - net als cafés, bars en restaurants - tot milieucategorie 1. Bij cafetaria's zijn zowel geluid als geur afstandbepalend. De richtafstand voor het aspect geluid kan opnieuw worden teruggebracht tot 0 meter. De richtafstand voor geur blijft 10 meter. De cafetaria heeft een afvoerkanaal van de afzuiginstallatie. Deze staat op het hoogste punt van het dak op een afstand van ruim 11 meter tot het plangebied. Hiermee wordt ook voor geur aan de richtafstand voldaan.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

Het planvoornemen behoort niet tot de in de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Gelet op de resultaten uit de in dit hoofdstuk opgenomen milieuanalyse, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige milieugevolgen heeft. Er is geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

Afd

4.8.1 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 Erfgoedwet. Daarin hebben gemeenten 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 het (afwijken van) een (nieuw) bestemmingsplan en – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – het omgevingsplan.

Op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart zijn de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeentegrenzen aangegeven door middel van categorieën. 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.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

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 nattere 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 en regionale 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 het grondgebied van de gemeente maakte deel uit van het operatieterrein 'Market Garden' van het geallieerde bevrijdingsleger.

Toetsing archeologische situatie

Op de verwachtingen- en waardenkaart ligt het gebied waar de bodemversturende activiteiten zullen gaan plaatsvinden binnen een zone van categorie 5: hoge archeologische verwachting. Bij een gebied met een categorie 5, is het verplicht archeologisch (voor)onderzoek uit te laten voeren bij initiatieven met een bodemverstoring over een oppervlak groter dan 250 m² én dieper dan 0,3 meter beneden huidige maaiveld. Is de oppervlakte óf diepte van de bodemversturende activiteiten kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch (voor)onderzoek niet verplicht.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024



 terrein van archeologische waarde	 hoge verwachting
 hoge archeologische verwachting (historische kern)	 middelhoge verwachting

Figuur 12: Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (Berkvens/Arts 2022) gemeente Eindhoven met daarop het plangebied blauw omcirkeld

Omdat het plangebied momenteel nagenoeg volledig is bebouwd, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek op dit moment niet nodig. Voorgesteld wordt dat de verplichting tot archeologisch onderzoek als voorschrift wordt opgenomen in de omgevingsvergunning.

Meldingsplicht toevalsvondsten

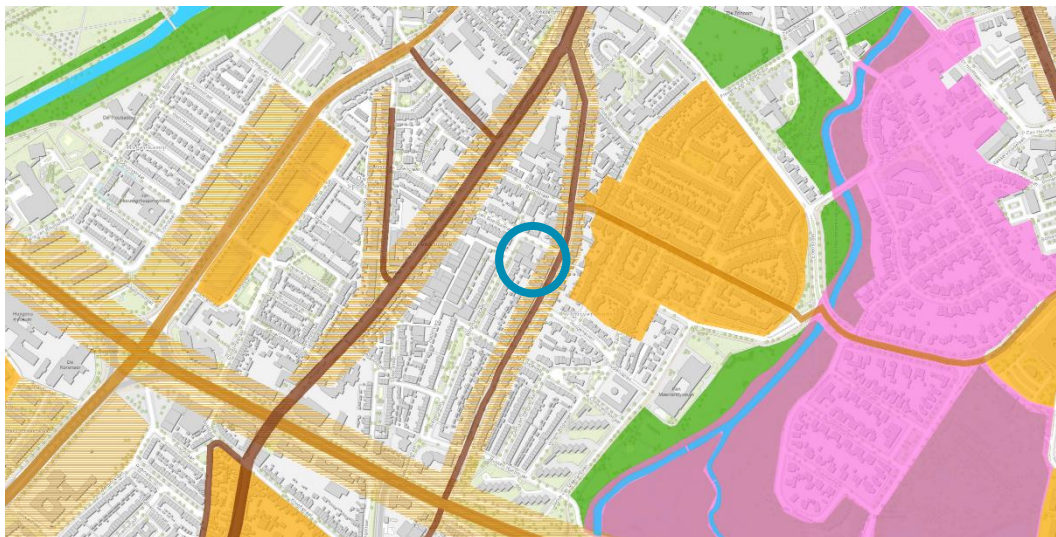
De wettelijke meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten geldt altijd (art. 5.10 Erfgoedwet 2016). Mochten tijdens grondwerkzaamheden (vermoedelijke) archeologische resten (vondsten, muurwerk, grondsporen, etc) worden aangetroffen, dan dienen deze direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en bij de (afdeling Omgevingskwaliteit) gemeente Eindhoven. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

Conclusie

Op basis van de nu beschikbare gegevens zullen de te verwachten bodemverstorende activiteiten ten behoeve van de herontwikkeling de ondergrenzen overschrijden. Het planvoornemen is daarom vanuit beleidsmatig oogpunt onderzoeksplichtig. Archeologisch onderzoek zal plaatsvinden na sloop van de bestaande bebouwing.

4.8.2 Cultuurhistorie

Figuur 13 geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Eindhoven.



Figuur 13: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Eindhoven met daarop het plangebied blauw omcirkeld

Het plangebied is onderdeel van de historische wegenstructuur van voor 1900. De begeleidende bebouwing waar het bestaande pand onderdeel van uitmaakt is eveneens opgenomen.

Analyse

De bestaande bebouwing binnen het plangebied heeft een karakteristieke voorbouw uit 1953. Deze voorbouw blijft behouden. De grote middenpui wordt geopend, zodat er een poort naar het achterliggende gebied ontstaat. Hier ontstaat een klein woonhof.
Het behoud van de voorbouw betekent tevens het behoud van de oorspronkelijke parcellering van langs de historische weg.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

Afd

4.9 Natuurwaarden

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moeten effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het gaat daarbij enerzijds om verstorende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen en de afstand tot Natuurnetwerk Brabant van circa 400 meter kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Brabant.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van het plangebied is een stikstof depositie onderzoek uitgevoerd, tevens bijgevoegd als bijlage. Het resultaat van dit onderzoek is dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar in zowel de bouwfase als de gebruiksfase.

Soortenbescherming

De eerste stap in het onderzoek of er beschermde soorten of gebieden in de omgeving van het plangebied zijn, is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door Van Hout Bestrijdingstechniek op de voorgenomen planlocatie. De bijbehorende onderzoek rapportage, opgeleverd op 4 november 2021, is als bijlage toegevoegd.

In de quickscan wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen beschermde diersoorten verblijven. De locatie is aanwezig in reeds stedelijk gebied en de beoogde bebouwing zal niet in hoogte gaan toenemen en er zal geen groenstructuur verdwijnen. Wel moet de zorgplicht ten aanzien van vogels in acht genomen worden en dienen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag plaats te vinden. Tevens wordt er voorzien in 'woonruimte' van fauna binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Beperkingen vliegveld Eindhoven

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het vliegveld Eindhoven. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels verschillende beleidsdocumenten en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

- 1 een geluidzoneringsgebied;
- 2 een obstakelbeheergebied;
- 3 een radarverstoringgebied;
- 4 een vogelbeheersgebied.

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industrielawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

Geluidzoneringsgebied

De geluidbelasting als gevolg van het militair vliegveld bevat twee onderdelen:

- het geluid afkomstig van het vliegverkeer;
- het geluid afkomstig van de overige activiteiten op het vliegveldterrein.

Geluidbelasting vliegverkeer

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig. Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 35 Ke. Er zijn geen geluidtechnische belemmeringen.

Geluidbelasting overige activiteiten

De geluidbelasting van de overige activiteiten van het vliegveld zijn uitgedrukt in geluidscontouren, die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan voor het buitengebied: 'geluidzone - industrie'. Daaraan is de regel verbonden dat in deze zone geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld. Het plangebied ligt geheel buiten de geluidcontour van het vliegveld. Er is geen belemmering voor het planvoornemen.

Obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied bevat drie verschillende obstakelvlakken: de funnel, het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) en Het Instrument Landing System-gebied (ILS). Het plangebied ligt buiten het obstakelvlakken van deze gebieden. Een nadere toetsing is niet nodig.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Radarverstoringsgebied

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

Het plangebied ligt buiten de 15 kilometer zone van het radarsysteem. Een nadere toetsing is dus niet nodig. Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

Vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa 6 km buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogelaantrekkende werking kunnen hebben.

Het planvoornemen omvat geen installaties of werken (zoals grote waterpartijen) die een vogelaantrekkende werking hebben. Het plan voldoet daardoor aan de voorwaarden van het vogelbeheersgebied.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

5 Waterparagraaf

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 project leidt tot een nieuwe waterhuishoudkundige situatie, die in deze waterparagraaf worden beschreven en getoetst. 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

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Ontwerp-Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor de toekomstige leefomgeving'. Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Het waterbeleid van de gemeente Eindhoven is vastgelegd in de Water- en Klimaatadaptatie Aanpak (WKA), waarin is uiteengezet hoe gemeente Eindhoven de komende vier jaar aan de slag gaat om aan de drie wettelijke zorgplichten (inzameling en transport van afval-, hemel- en grondwater) te voldoen.

Het WKA bevat regels voor waterberging, die zo zijn opgesteld dat vergroening op privaat terrein bij nieuwbouw wordt gestimuleerd en beloond. Hoe groener een plangebied wordt ingericht hoe lager de waterbergingseis in millimeters wordt. Ook ontwikkelingen in groenarme buurten worden op deze manier gestimuleerd.

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 nú maatregelen te nemen. Dit betekent dat we 'klimaatrobuust' te werk moeten gaan.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

Afd

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 drie 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.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

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

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 32.2.2 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.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

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.

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

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?

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

- 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 Watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Tevens zijn er geen watergangen in of nabij het plangebied.

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 4.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De infiltratiecapaciteit van een zandbodem is goed.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 0,86 meter onder maaiveld (bron: bodemkaart waterschap De Dommel).

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning, een rol spelen.

5.4.2 Hemelwater

Het plangebied is momenteel volledig verhard en ligt in een groenarme buurt van Eindhoven. Het hemelwater stroomt af naar het riool.

In de beoogde situatie blijft de situatie nagenoeg volledig verhard. De initiatiefnemer heeft de gemeente rekentool gehanteerd voor het berekenen van de waterbergingsopgave. De resultaten uit de tool zijn als bijlage bijgevoegd. Daaruit volgt een benodigde waterberging van 0,5 m³.

Door toepassing van groene daken en halfverharding wordt een deel van het hemelwater in het plangebied vastgehouden. Het hemelwater dat niet kan worden vastgehouden wordt via een gescheiden stelsel afgevoerd naar een ondergrondse infiltratievoorziening die onder het poortgebouw wordt aangelegd. Deze voorziening bestaat uit infiltratiekratten, die onder het verharde oppervlak worden aangebracht. De oppervlakte van de kratten is (1,2 x 1,2 =) 1,44 m². Om de benodigde berging van 0,5 m³ moeten de kratten ongeveer 35 cm diep zijn. De grondwaterstand is voldoende laag om de kratten boven de GHG aan te leggen.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Vanuit deze voorziening is er een overstort naar het openbaar gebied.

5.4.3 Afvalwater

Het vuile afvalwater blijft gescheiden van het schone hemelwater en wordt geloosd op de
bestaande riolering in de Gestelsestraat.

5.4.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

6 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing heeft er een lang traject van contactmomenten plaatsgevonden. De start was in mei van 2016 met een projectvoorstel voor een steegje met vijf studentenhuizen met in elk huis één aangepaste kamer voor een student met beperking. In het begin van 2018 is er geflyerd in de buurt om de omgeving te informeren van de planvoornemens. In april van 2018 zijn er gesprekken met buurtbewoners geweest waarbij de plannen zijn toegelicht en tekening zijn getoond. Vanuit deze gesprekken is het plan van studentenhuysvestiging van de baan omdat het stuitte op te veel weerstand.

De opdrachtgever Meba Verdi heeft vervolgens een nieuw plan laten ontwerpen waarbij de contouren van het originele plan behouden blijven en het planvoornemen negen appartementen betreft. Deze planvoornemens zijn op 20 november 2018 gepresenteerd aan de buurt. Vervolgens heeft het plan een tijd stilgelegen. Om interne redenen heeft Meba Verdi besloten om dit plan niet verder uit te werken maar de planontwikkeling te heroverwegen.

Vervolgens zijn in 2020 de plannen weer opgepakt. In mei van 2021 is er een uitnodiging rondgestuurd in de omgeving voor een informatiebijeenkomst. Op 25 mei 2021 is een informatiebijeenkomst gehouden waarbij de plannen gepresenteerd worden. Enkele buurtbewoners geven reactie waarna Meba Verdi verder ingaat op deze reactie met de bewoners. Een hoofdkritiekpunt vanuit de buurt is de angst voor geluidsoverlast door het planvoornemen. In reactie daarop heeft Meba Verdi een akoestisch onderzoek stemgeluid laten opstellen door een akoestisch bureau.

Er wordt vanaf dit punt een regiegroep opgesteld voor verdere communicatie met de buurt. Meba Verdi heeft het akoestisch onderzoek en bouwtekeningen gedeeld met deze regiegroep. Tevens worden er bijeenkomsten georganiseerd voor deze regiegroep om hun inspraak op te halen.

Een volledig verslag van de contactmomenten met de buurt is tevens als bijlage bijgevoegd.

Om interne redenen heeft Meba Verdi besloten om dit plan niet verder uit te werken maar zich te beraden op de planontwikkeling.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Overzicht bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek stemgeluid
- Bijlage 4: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 5: AERIUS berekening
- Bijlage 6: Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 7: Contactmomenten buurt
- Bijlage 8: Mobiliteitsplan
- Bijlage 9: Rekentool waterhuishouding

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Bijlage 1

Bodemonderzoek

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Bijlage 2

Akoestisch onderzoek wegverkeer

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Bijlage 3

Akoestisch onderzoek stemgeluid

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Bijlage 4

Stikstofdepositieonderzoek

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Bijlage 5

AERIUS berekening

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Bijlage 6

Quickscan natuurwetgeving

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Bijlage 7

Contactmomenten buurt

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Bijlage 8

Mobiliteitsplan

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

Bijlage 9

Rekentool waterhuishouding

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
Besluitnummer: EHV-DP2023-117153
Datum : 18 oktober 2023

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48322
besluitnummer: EHV-DP2024-185502
Datum : 09 juli 2024



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I [accentadviseurs.nl](https://www.accentadviseurs.nl)