

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
Besluitnummer: EHV-DP2024-196419
Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
besluitnummer: EHV-DP2024-242185
Datum : 14 november 2024

Ruimtelijke onderbouwing

Herontwikkeling Halvemaanstraat 81 Eindhoven



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
Besluitnummer: EHV-DP2024-196419
Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
besluitnummer: EHV-DP2024-242185
Datum : 14 november 2024

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing
	Herontwikkeling Halvemaanstraat 81 Eindhoven
Datum:	06-03-2024
Projectnummer:	2020.110
Adviesbureau:	Wintraecken Advies B.V.
(Post)adres:	Harry Bolsiuslaan 13
	5481 BN Schijndel

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoud

1.1	Aanleiding	7
1.2	De projectlocatie	7
1.3	Voorgaande plannen	9
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beschrijving project(gebied).....	10
2.1	Gebiedsprofiel.....	10
2.2	Toekomstig perspectief.....	11
Hoofdstuk 3	Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.2.2	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	17
3.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)	17
3.2.5	Bakens luchthaven Eindhoven en radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel	18
3.2.6	Outer-horizontal.....	20
3.3	Provinciaal beleid.....	21
3.3.1	Omgevingsvisie	21
3.3.2	Structuurvisie.....	21
3.3.3	Interim omgevingsverordening	24
3.3.4	Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant.....	26
3.3.4	Conclusie.....	26
3.4	Gemeentelijk beleid	27
3.4.1	Omgevingsvisie Eindhoven.....	27
3.4.2	Interimstructuurvisie 2009	29
3.5	Volkshuisvesting.....	30
3.5.1	Regionaal beleid.....	30
3.5.2	Lokaal beleid	33
3.5.3	Kamerverhuur en woningsplitsing	34
3.6	Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	35
3.6.1	Archeologie.....	35
3.6.2	Cultuurhistorie	37

ONTWERP-VERGUNNING
VERLEEND

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
Besluitnummer: EHV-DP2024-242185
Datum : 26 juli 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
besluitnummer: EHV-DP2024-242185
Datum : 14 november 2024

3.7	Parkeren.....	41
3.8	Groen.....	41
3.8.1	Groenbeleidsplan.....	41
3.8.2	Beleid Bomen.....	43
3.10	Conclusie gemeentelijk beleid voor (bouw)plan.....	46
Hoofdstuk 4	Milieuparagraaf.....	47
4.1	Milieueffectrapportage.....	47
4.1.1	Wettelijk kader.....	47
4.1.2	Conclusie.....	48
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	48
4.2.1	Staat van bedrijfsactiviteiten.....	49
4.2.2	Conclusie.....	49
4.3	Geluid.....	50
4.3.1	Wettelijk kader.....	50
4.3.2	Wegverkeerslawaa.....	50
4.3.3	Conclusie.....	51
4.4	Luchtkwaliteit.....	52
4.4.1	Wettelijk kader.....	52
4.4.2	Besluit niet in betekenende mate bijdragen.....	52
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	53
4.4.4	Goede ruimtelijke ordening.....	53
4.4.5	Planbeschrijving en toetsing.....	53
4.4.6	Conclusie.....	54
4.5	Externe veiligheid.....	54
4.5.1	Wettelijk kader.....	55
4.5.2	Conclusie.....	56
4.6	Duurzaamheid.....	56
4.6.1	Conclusie.....	59
4.7	Bodem.....	60
4.7.1	Conclusie.....	60
4.8	Natuur.....	61
4.8.1	Wet natuurbescherming.....	61
4.8.2	Conclusie.....	67
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf.....	68
5.1	Inleiding.....	68
5.2	Beleid.....	68

ONTWERP-VERGUNNING
VERLEEND

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
Besluitnummer: EHV-DP2024-186419
Datum : 26 juli 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
besluitnummer: EHV-DP2024-242185
Datum : 14 november 2024

5.2.1	Rijksbeleid.....	68
5.2.2	Provinciaal beleid.....	69
5.2.3	Beleid Waterschap.....	70
5.2.4	Gemeentelijk beleid	72
5.2.5	Waterplan	72
5.3	Eindhovense klimaattoets	72
5.3.1	Klimaatadaptatiebeleid.....	73
5.3.2	Waterbergingsnorm.....	73
5.3.3	Toelichting rekentool	74
5.4	Beschrijving watersysteem projectlocatie	75
Hoofdstuk 6	Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	77

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

Bijlagen

1. De Bever Architecten, Beeldkwaliteitsplan / schetsontwerp
2. Ex ante, Update parkeertoets Halvemaanstraat 81 Eindhoven, projectnummer: 120225.001-v01, 7 juli 2023
3. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositietoets Halvemaanstraat 81 Eindhoven, referentie: Wintraecken.3319.v01, 9 oktober 2023
4. De Roever Omgevingsadvies Watertoets Halvemaanstraat 81 Eindhoven, referentie: 20231990, 5 maart 2024
Bijlage 4.1 - RIOLERING EN HWA
Bijlage 4.2 - Groen en waterberging
5. MILON, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Halvemaanstraat 81 Eindhoven, projectnummer: 20203666, 1 april 2021
6. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Halvemaanstraat 81 Eindhoven, referentie: 20210026.v01, 12 januari 2021
7. Econsultancy, Bomen Effect Analyse, rapportnummer: 22462.001, 5 juli 2023
8. Verslag omgevingsdialoog

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de thans braakliggende locatie aan de Halvemaanstraat 81 te Eindhoven te herontwikkelen. De inmiddels gesloopte bebouwing maakt plaats voor nieuwbouw in de vorm van 9 appartementen.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Halve Maan 2013 (De Lieven-Drents Dorp)' dat is vastgesteld door de raad op 25 juni 2013 en onherroepelijk is. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het afwijkingsbesluit. Hiermee wordt het realiseren van de appartementen juridisch-planologisch geregeld.

1.2 De projectlocatie

De projectlocatie ligt aan de Halvemaanstraat 81 te Eindhoven. Op navolgende luchtfoto's (maps.google.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van de projectlocatie op de hoek Halvemaanstraat – Plaggenstraat rood omlijnd aangegeven. De projectlocatie wordt begrensd door de Halvemaanstraat en Plaggenstraat in respectievelijk de noordoostzijde en de noordwestzijde, en woningen behorende tot deze twee straten aan de zuidzijde. Thans behoort de projectlocatie tot Drents Dorp.



 Projectlocatie

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

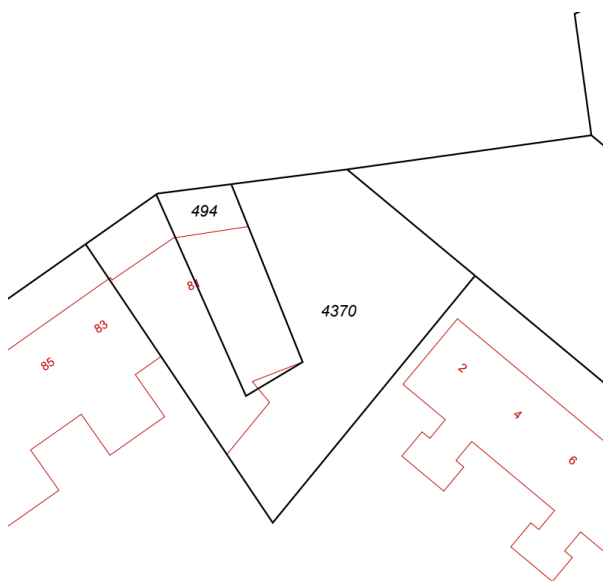
besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024



 Globale ligging projectlocatie

De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Strijp, sectie C, nummers 494 en 4370. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt 568 m².



ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

1.3 Voorgaande plannen

De projectlocatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Halve Maan 2013 (De Lieven-Brents Dorp)' en heeft de bestemming 'Gemengd - 2'. Hoofdgebouwen moeten, rekening houdend met de aangeduide maatvoering, worden opgericht binnen het bouwvlak. Daarnaast is er een aanduiding op de verbeelding aanwezig welke aangeeft dat bijgebouwen zijn toegestaan.

Op de hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn de ligging en globale begrenzing van de projectlocatie rood omlijnd aangegeven.



De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca genoemd in de Lijst van horeca-activiteiten (bijlage 2), behorende tot categorie.1a, 1b, 2a, 2b en 3 en dienstverlening. Een en ander met de daarbij behorende, wegen, straten en paden, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging) en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

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

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 6 hoofdstukken. Na de inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving van het projectgebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten bij de randvoorwaarden en de beleidskaders voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en een verantwoording van alle relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. In deze paragraaf is beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Hoofdstuk 6 gaat kort in op de gevolgde procedure en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-199419

Datum : 26 juli 2024

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Hoofdstuk 2 Beschrijving project(gebied)

2.1 Gebiedsprofiel

De projectlocatie ligt in de bebouwde kom van Eindhoven, ten noordwesten van het stadcentrum. De Halvemaanstraat behoort tot Drents Dorp, een buurt in het stadsdeel Strijp in de stad Eindhoven. Op korte afstand zijn onder meer de Beukenlaan en Tilburgseweg gelegen, welke de stad ontsluiten, onder meer richting Rijksweg A2. De omgeving van de projectlocatie wordt overwegend gekenmerkt door woningen, stedelijke voorzieningen en wat lichte bedrijvigheid. Onderstaande luchtfoto (bron: maps.google.nl) bevestigt dit.



 Globale ligging projectlocatie

Ter plaatse van de projectlocatie was tot voor kort een horecagelegenheid met bovenwoning gevestigd in een leegstaand en vervallen pand. Navolgende afbeeldingen betreffen een weergave van de voorheen bebouwde situatie, respectievelijk gezien vanaf de Halvemaanstraat en de Plaggenstraat.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024



2.2 Toekomstig perspectief

Aan het bouwplan ligt een beeldkwaliteitsplan – opgesteld door De Bever Architecten – ten grondslag dat goedgekeurd is door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan / schetsontwerp is als bijlage 1 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

In het Drents Dorp, op de hoek Halvemaanstraat – Plaggenstraat, stond een solitair 2-laagse woning met kap. De woning met een horecabestemming op de begane grond stamde uit circa 1930 en stond al geruime tijd leeg. Het voorstel was om de woning te vervangen door een modern, hedendaags woongebouw van twee lagen met een kap. In totaal 9 woningen tussen 50-80 m2 bvo. De hoogte verdraagt zich met de naastgelegen bebouwing. De rooilijnen volgen de Plaggenstraat en de Halvemaanstraat. Het nieuwe woongebouw neemt de richting op van de verdraaide rooilijn langs de Halvemaanstraat en blijft binnen de rooilijn langs de Plaggenstraat maar volgt deze niet, vanwege het solitaire karakter van het nieuwe woongebouw.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Het Drents Dorp bezit een heldere structuur in de vorm van een viertal kwadranten. De kwadranten worden van elkaar gescheiden door de Koenraadlaan en de Halvemaanstraat, het zogenaamde assenkruis. De structuur wordt versterkt door de grote bomen. De locatie is hieraan gelegen. De wijk bestaat voor het grootste deel uit een complex arbeiderswoningen dat tussen 1925 en 1930 in opdracht van Philips voor zijn werknemers uit de noordelijke provincies is gebouwd. Het is een typisch voorbeeld van de volkswoningbouw uit die tijd.

Historisch gezien heeft op dit kruispunt altijd een solitair gebouw gestaan. De verdraaide ligging van het pand komt voort uit een oorspronkelijke knik in de Halvemaanstraat ter plaatse van een driesprong van wegen. In een latere fase is de Halvemaanstraat recht getrokken. In het ontwerp wordt aansluiting gezocht met het Drents Dorp en haar waardevol cultuurhistorisch-stedenbouwkundige structuur. Het plan is om een solitair gebouw weg te zetten dat de gedraaide rooilijn oppakt. Een kenmerk van de stedenbouwkundige structuur zijn de open hoeken. De nieuwe massa refereert aan het bestaande pand, de specifieke rooilijn en het afwijkende gebouw, maar behoudt tevens de openingen in de historisch stedenbouwkundige structuur. De aansluitende rijen liggen door de verdraaiing op de hoeken en de behouden afstand vrij in het zicht. Dit zijn rijen die feitelijk door de dwarskappen beëindigd zijn.

De entree tot de portiekontsluiting is aan de Halvemaanstraat gelegen tussen het woongebouw en de fietsenberging, die op haar beurt weer terug ligt ten opzichte van de rooilijn van de naast gelegen belending. Navolgende afbeelding geeft een weergave van de voorgenomen situatie ter plaatse.



ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum: 26 juli 2024

Het Drents Dorp is vanwege het cultuurhistorische aspect, maar ook vanwege de typische ruimtelijke kwaliteiten van Tuindorp, geplaatst op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Invullingen met nieuwbouw moeten daarom met zorg en met respect voor cultuurhistorie worden ontworpen.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum: 14 november 2024

Van de initiatiefnemer en de architect wordt verwacht dat ze ontwerpen op basis van een analyse van de wijk en een aansluiting gaan zoeken met de bestaande context. De architectuur van de nieuwbouw heeft derhalve een sober, ambachtelijk sculpturale uitstraling welke is vormgegeven met een lichte baksteen in een halfsteensverband. Het solitaire blok wordt beëindigd met een dubbele kap met eenzelfde hellingshoek als de belending. De buitenruimtes worden ingevuld als loggia of frans balkon. Diepe negge (terugliggende kozijnen) enerzijds en accenten van metselwerk reliëf anderzijds tezamen met geordende raampartijen met afwijkingen waar deze wenselijk zijn, geven het solitaire blok op een moderne wijze plasticiteit. De sober ambachtelijke uitstraling is een knipoog naar de architectuur in de wijk.

De vormgeving van de arbeiderswoningen in het Drents Dorp heeft een bijzondere samenhang met het stedenbouwkundig plan. Om de stedenbouwkundige ruimtes te accentueren zijn verbijzonderingen in de architectuur aangebracht. Hierbij kan gedacht worden aan dwarskappen met versierde topgevels op de koppen en in het midden van de bouwblokken. En aan de bijzondere hoekoplossingen waarbij de goothoogte aan de smallere zijstraat verlaagd is. Ook de positionering van de, nooit helemaal gesloten, bouwblokken draagt bij aan het accentueren van de stedenbouwkundige ruimtes. Een voorbeeld hiervan is de verspringende rooilijn, waardoor een breder profiel in het midden van de straat- of pleinwand wordt gecreëerd. In enkele gevallen wordt dit bredere profiel verder benadrukt doordat de ontstane ruimte wordt gebruikt als voortuin of doordat deze wordt gemarkeerd door gemetselde portalen bij de ingang van de woningen. Kenmerkend in het Drents Dorp is verder dat de voorgevel van de bouwblokken veelal de knik in de woonstraat of het plein volgt.

Navolgende afbeeldingen zijn ontleend aan het schetsontwerp van De Bever Architecten. Ze geven een weergave van het beoogde vooraanzicht en zij aanzicht aan de straatzijde van het nieuwe pand.



vooraanzicht, Halvemaanstraat

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024



zij aanzicht, plagenstraat

Het woonprogramma dient te passen in de beleidsuitgangspunten van de gemeente Eindhoven. Onderhavig plan voorziet in de oprichting van 9 appartementen, welke worden vervaardigd in het middenhuur segment. Gemeente Eindhoven formuleert in deze Woonvisie geen concreet woningbouwprogramma, gegoten in cijfers en categorieën.

Voorliggend initiatief gaat verder uit van inbreiding en herstructurering van een bestaande binnenstedelijke locatie. Het bouwplan streeft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding, wel inbreiding, transformatie, herontwikkeling, herstructurering en verdichting. Hiermee wordt expliciet aangesloten bij de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen.

Onderhavig plan sluit daarmee aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de diverse ruimtelijke beleidsstukken van de provincie en gemeente.

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 26 juli 2024

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Realisatie

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

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

De belangen vragen om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In paragraaf 3.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

Doorwerking project(locatie)

De voorliggende projectlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt getoetst in paragraaf 3.2.4.

Conclusie

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Geconcludeerd kan verder worden dat de onderhavige projectlocatie niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

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

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

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP-2024-106419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP-2024-242185

Datum : 14 november 2024

In dit plan worden geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de ontwerp NOVI
opgenomen.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Doorwerking project(locatie)

De projectlocatie is niet gelegen nabij de hoogspanningsleiding of NNN. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan. Dit geldt ook voor het luchtvaartterrein daar de projectlocatie niet gelegen is in het obstakelbeheergebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

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

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

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

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Gelet op de vaste rechtspraak over dit aspect is onderhavige ontwikkeling te kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro, met dien verstande dat onderhavige stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196415

Datum : 26 juli 2024

Doorwerking project(locatie)

Dit project betreft in de locatie van 9 appartementen op een locatie waar in de huidige situatie een recreagelegenheid en één bovenwoning aanwezig waren. Gelet op deze ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is om die reden niet van toepassing.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Onderhavige planontwikkeling voldoet overigens wel aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels transformatie van bestaand vastgoed.

3.2.5 Bakens luchthaven Eindhoven en radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

Bij het bepalen van de maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met een baken van luchthaven Eindhoven en het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

Baken luchthaven Eindhoven

Op en nabij de luchthaven Eindhoven is een baken (zie figuur 3.1) aanwezig om de richting van het vliegverkeer (zowel horizontaal als verticaal) te kunnen volgen:

- een VDF baken: Vertical Directional Finder. Dit is een hulpmiddel voor de luchtverkeersleiding om de richting te kunnen bepalen van het vliegtuig waarmee op dat moment wordt gecommuniceerd.

De toetsingsgebieden liggen voor VDF geheel over de projectlocatie, maar hebben gezien de maximaal toegestane bouwhoogte geen consequenties.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

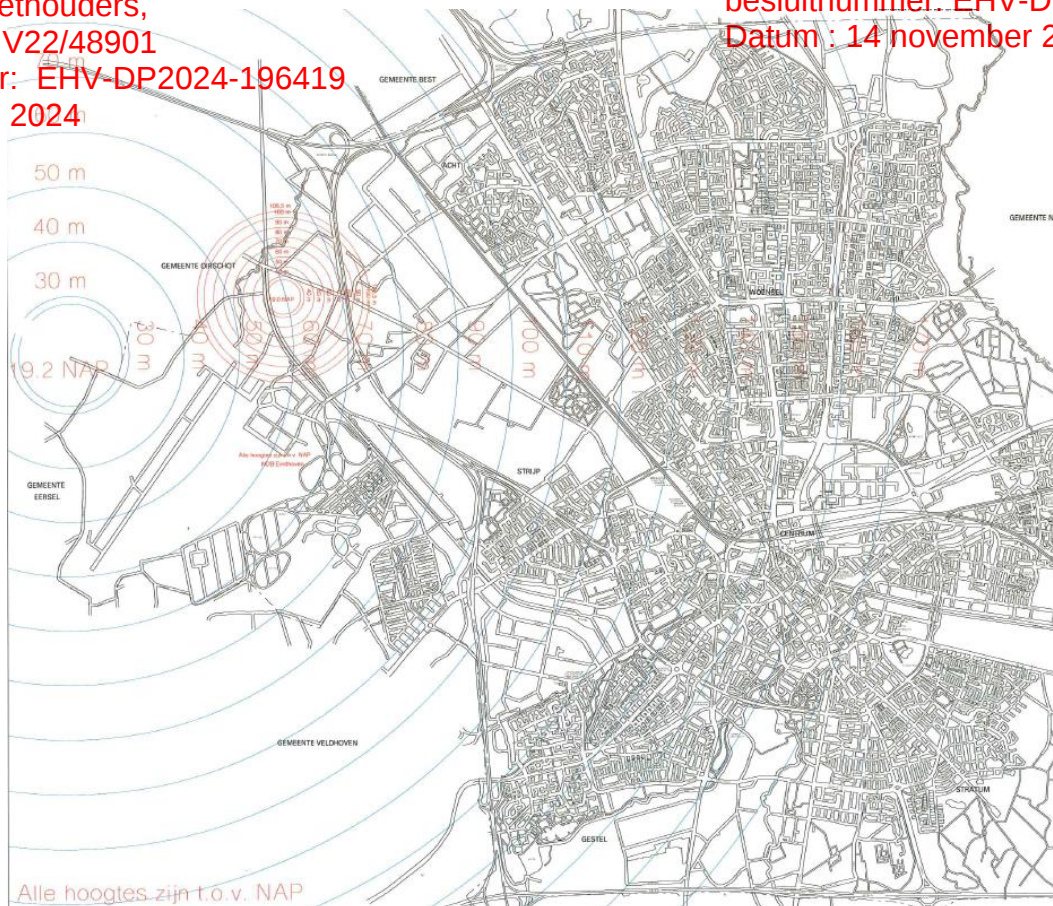
Datum : 14 november 2024

VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
Besluitnummer: EHV-DP2024-196419
Datum : 26 juli 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

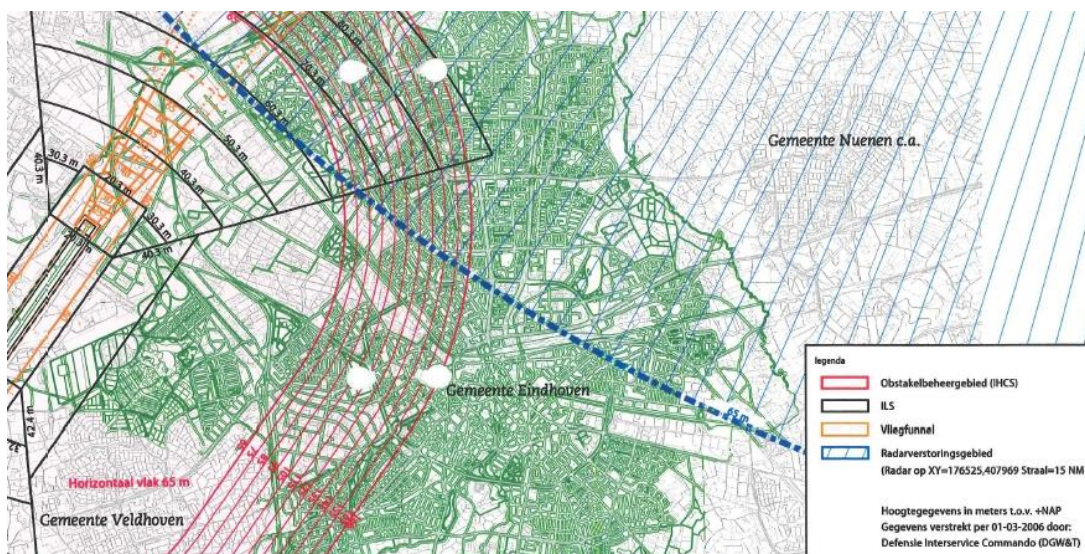
Zaaknummer: V22/48901
besluitnummer: EHV-DP2024-242185
Datum : 14 november 2024



Figuur 3.1. Afbeelding hoogtebelemmeringen bakens nabij luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen=VDF.

Radarverstoringsgebied Volkel

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



Uitsnede uit kaart hoogtebelemmeringen als gevolg van luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen-arcering= radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

3.3 Provinciaal beleid

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

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

3.3.2 Structuurvisie

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

Deel A

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

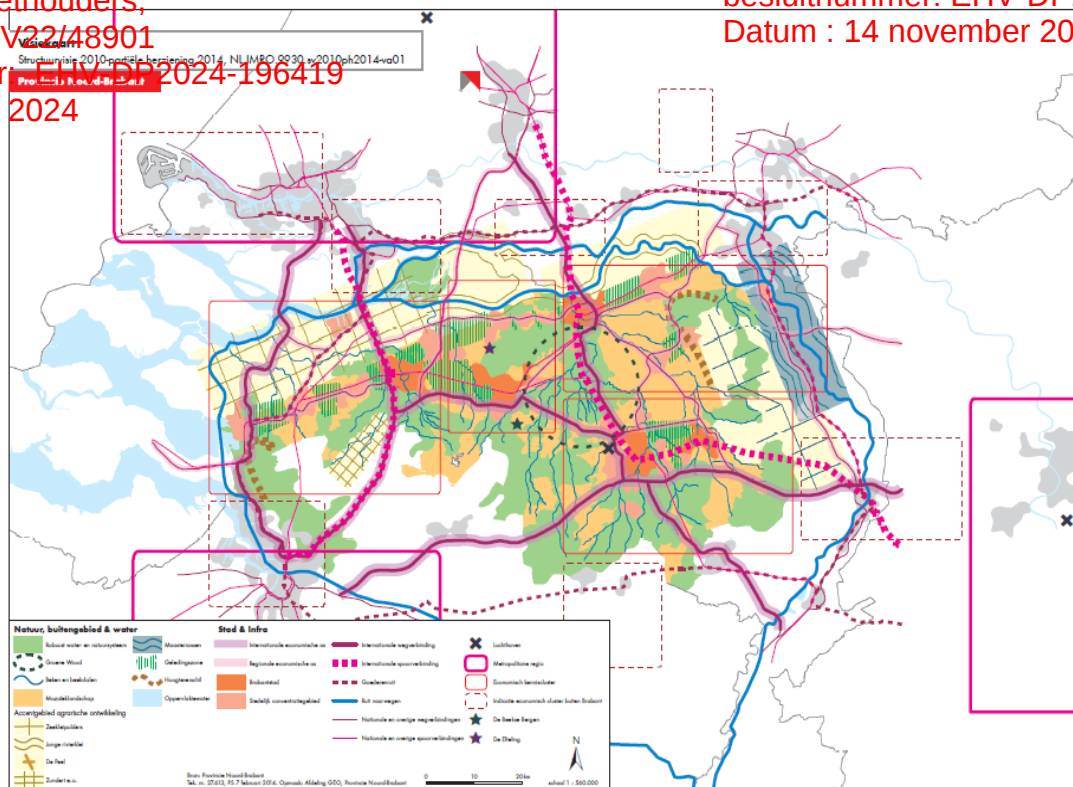
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024



Deel B

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

1. de groenblauwe structuur

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

2. het landelijk gebied

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

3. de stedelijke structuur

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

4. de infrastructuur

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

Uitwerking structuurvisie

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

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

Eindhoven vormt samen met de provincie en met de steden Breda, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg het stedelijk netwerk BrabantStad. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Sterke steden zijn een voorwaarde voor de toekomst van Noord-Brabant. Vooral in deze steden is de dynamiek van Noord-Brabant goed zichtbaar. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.



 Projectlocatie

 Stedelijk concentratiegebied

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Doelwerkingsproject (locatie)

Het projectgebied bevindt zich in binnen het 'Stedelijke concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. Dit is zichtbaar op de voorgaande afbeelding. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Dit plan voorziet in de realisatie van 9 wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie een horecagelegenheid en één bovenwoning aanwezig waren. Een dergelijke ontwikkeling is een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik als ruimtelijke kwaliteit. In de SVRO zijn deze twee aspecten aangemerkt als aandachtspunten voor het stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3 Interim omgevingsverordening

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

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

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

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

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

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

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Binnen de projectlocatie zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse regels van toepassing: Binnen de projectlocatie is voor het volgende werkingsgebied rechtstreekse regels van toepassing: Stedelijk gebied

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is de projectlocatie aangeduid als 'concentratiegebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Voor gebieden aangeduid als 'concentratiegebied' in het stedelijke gebied geldt dat hierbinnen meer mogelijkheden zijn voor ontwikkelingen dan de gebieden met een andere aanduiding, binnen of buiten een bestaande woonkern.

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

De projectlocatie is gelegen in 'Concentratiegebied' in 'Stedelijk gebied'. Hiervoor gelden de volgende regels.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Doorwerking project(locatie)

Onderhavig planvoornemen betreft een functieverandering c.q. intensivering van het gebruik van een bestaande locatie binnen de stedelijke zone. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een stedelijke kern en het toevoegen van woningen binnen stedelijke concentratiegebieden.

3.3.4 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt. De belangrijkste wijzigingen zijn:

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

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

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

3.3.4 Conclusie

De gemeente Eindhoven streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering, herontwikkeling en

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 26 juli 2024

transformatie vóór uitleg.

Onderhavig plan heeft plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten, waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant, de Verordening Ruimte en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Eindhoven

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

De omgevingsvisie is een integraal verbindende visie voor de fysieke leefomgeving die focus aanbrengt bij het inrichten van onze stad en stimuleert om samen te werken aan de stedelijke opgaven. De omgevingsvisie is gebaseerd op bestaand beleid. Het hebben van een omgevingsvisie is onder de nieuwe Omgevingswet verplicht. Omdat een omgevingsvisie allesomvattend is, willen we die lerende wijs ontwikkelen. Dat betekent concreet dat we, eerder dan wettelijk verplicht, met een omgevingsvisie komen. Maar dan wel een 'light-variant' (versie 1.0), die we één of twee jaar later gaan aanvullen en verfijnen.

Deze omgevingsvisie (versie 1.0) is gebaseerd op het bestaand beleid. Het document vervangt niet de bestaande beleidsdocumenten, maar is een aanvullend beleidsdocument. De interim structuurvisie blijft daarom nog steeds van kracht. Bij het opstellen van een omgevingsvisie versie 2.0 wordt de interim structuurvisie wel ingetrokken.

Brainportregio

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

Ambitie

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Van ambitie naar stedelijke opgaven

Als we onze ambities leggen naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen, zien we een aantal stedelijke opgaven voor de stad. Brainport Eindhoven blijft groeien, mede door de sterke economische positie.

De ambities en groei vragen om ruimte voor nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. Ruimte die we bieden door te verdichten in het gebied binnen

de Ring en door te verdichten nabij voorzieningen als HOV en winkelcentra. Met name binnen de Ring is voldoende ruimte om te verdichten, omdat er nog relatief weinig mensen wonen. Met de keuze voor verdichten binnen de Ring gaan we duurzaam om met de (groene) ruimte die de stad heeft. We behouden hiermee de kwaliteit van de groenstedelijke woonwijken, de landschapsparken en het buitengebied.

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

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

- 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

Samen werken aan de stedelijke opgaven

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

Projectlocatie

Binnen deze kleinschalige ontwikkeling zijn diverse uitgangspunten overgenomen in de planvorming en regelgeving als het bijvoorbeeld gaat over de vaststelling van milieu-hygiënische kwaliteiten (zie hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing) en het hieruit volgende nemen van eventuele maatregelen. Denk hierbij aan onderzoeken en eventuele maatregelen en oplossingen op het gebied van geluid, water en bodem.

Onderhavig planvoornemen is dus in lijn met de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

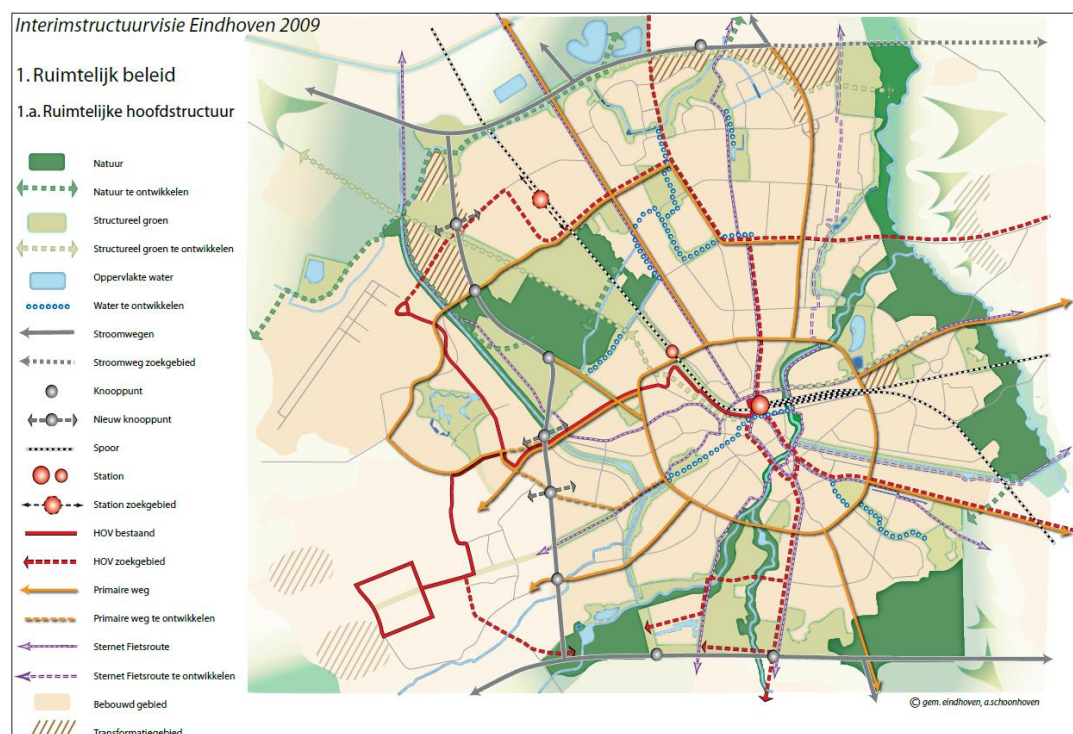
Datum : 26 juli 2024

3.4.2 Interimstructuurvisie 2009

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

3.4.2.1 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.



Figuur: Ruimtelijke hoofdstructuur Interimstructuurvisie Eindhoven

3.4.2.2 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.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

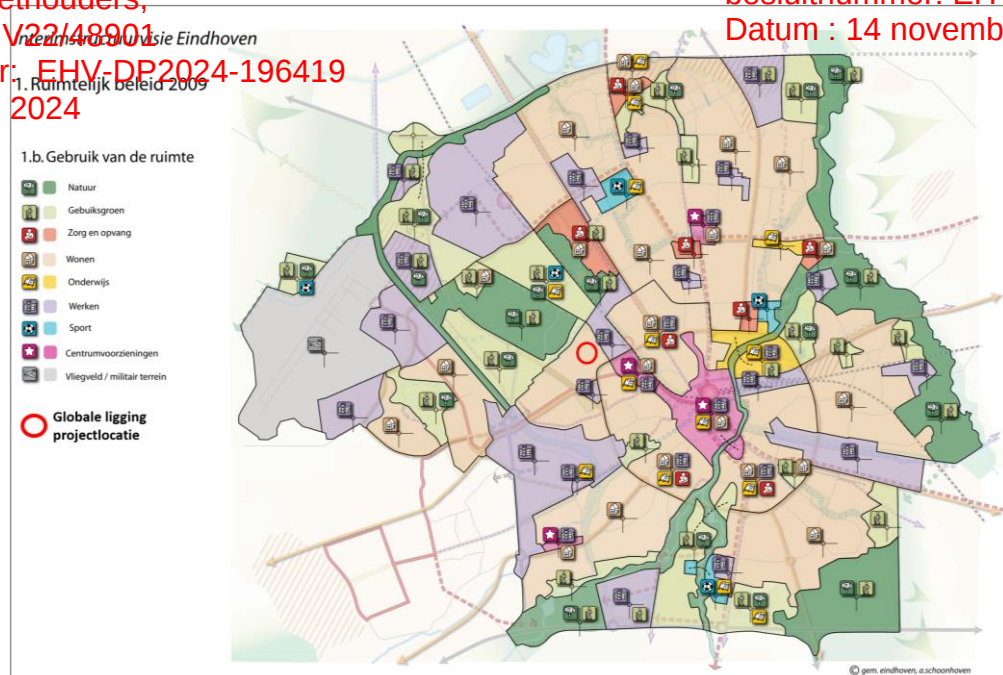
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901
Besluitnummer: EHV-DP2024-196419
Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901
besluitnummer: EHV-DP2024-242185
Datum : 14 november 2024



Figuur: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven

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

3.5 Volkshuisvesting

3.5.1 Regionaal beleid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 9 woningen mogelijk, waarvan er 8 aan het bestaande contingent worden toegevoegd, aangezien reeds sprake is van een bestaande bovenwoning. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft de gemeente Eindhoven. Samen met de acht omringende gemeenten (Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) vormt Eindhoven het Stedelijk Gebied Eindhoven. In dit verband werken de gemeenten samen aan regionale opgaven op het gebied van wonen. Het SGE is een subregio van de Metropoolregio Eindhoven, die in totaal 21 gemeenten omvat.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 26 juli 2024

Afsprakenkader wonen 2017-2022

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

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

Woondeal 2019-2023

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

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

Visie op wonen stedelijk gebied Eindhoven 2019

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

Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021

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

Kwantitatieve opgave

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

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

Kwalitatieve opgave

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

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

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

Specifieke doelgroepen

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

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

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP-2024-196419

Datum : 26 juli 2024

3.5.2 Lokaal beleid
Woonvisie 2015

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

Ambitieuze stad

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

Solidaire stad

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

Innovatieve stad

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

Woonprogramma Eindhoven 2021-2025

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

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

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP-2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING
VERLEEND

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
Besluitnummer: EHV-DP2024-196419
Datum : 26 juli 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
besluitnummer: EHV-DP2024-242185
Datum : 14 november 2024

	prijspijl 2020	aandeel in nieuwbouw-programma¹	doelgroep van de dienstverlening
sociale huur	< € 737,34	20%	Starters (jongeren), gezinnen en ouderen met lagere inkomens, doorstromers uit studentenkamers.
middenhuur laag	€ 737,34 - € 850	15%	Internationals, doorstromers uit sociale huur (schoonwoning), welgestelde ouderen.
middenhuur hoog	€ 850 tot € 1.000		
dure huur	> € 1.000	0% (bepaalde vraag)	Internationals, welgestelde ouderen.
sociale koop	< € 200.000	25%	Starters (jongeren), startende gezinnen.
middel dure koop laag	€ 200.000 - € 275.000	25%	Starters (jongeren), gezinnen (jonge en oudere), doorstromers uit sociale huur/koop, blijvende internationals.
middel dure koop hoog	€ 275.000 - € 345.000		
dure koop	> € 345.000	15%	Doorstromers uit de koop, blijvende internationals
totaal		100%	

Deze percentages hoeven niet bij elk woningbouwproject gerealiseerd te worden. De exacte invulling op projectniveau is onder meer afhankelijk van het (beoogde) woonmilieu en de bestaande woningvoorraad in het betreffende gebied. Het streefpercentage van 20% sociale huur is opgenomen in het Collegeprogramma 2018-2022. Voor de periode daarna voorzien we een noodzakelijke groei naar 30%.

3.5.3 Kamerverhuur en woningsplitsing

Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan 'parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing 2021' vastgesteld. Tot het moment van inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan, werd via de huisvestingsverordening voorkomen dat woningen zonder vergunning werden gesplitst, omgezet, onttrokken en samengevoegd. Hoewel kamerverhuur en woningsplitsing verschillend zijn en andere toetsingskaders kennen, hebben beiden wel een zelfde soort ruimtelijk effect op de omgeving en is het wenselijk om deze initiatieven soortgelijk te reguleren in bestemmingsplannen. Door de regeling in het paraplubestemmingsplan wordt kamerverhuur en woningsplitsing voortaan via één vergunning (omgevingsvergunning) geregeld. Deze regeling moet in opvolgende bestemmingsplannen zoals het onderhavige worden overgenomen om geldend te blijven voor het betreffende projectlocatie. Om die reden is de regeling uit dit paraplubestemmingsplan in dit bestemmingsplan overgenomen.

Doorwerking volkshuisvestingbeleid project(locatie)

Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en verdichting en op herstructurering en herontwikkeling. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

De ontwikkeling valt in het lage- en middenhuur segment en is daarmee in lijn met het streven van de gemeente Eindhoven naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Eindhoven.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Eindhoven.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

3.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Wettelijk en beleidsmatig karakter

Nationaal beleid

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden *in situ* bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld wanneer andere belangen zwaarder wegen, dan moeten de waarden worden opgegraven en daarmee *ex situ* worden behouden. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente het bevoegd gezag op het gebied van archeologie en cultuurhistorie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen en het toekomstig omgevingsplan houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden door het stellen van regels. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop de archeologische (te verwachten) waarden in de ondergrond zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid

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

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

Op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart zijn de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeentegrenzen aangegeven door middel van categorieën (de categorieën 1 tot en met 8). Ter bescherming van de archeologische waarden worden deze (met uitzondering van categorie 8) op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming Waarde – Archeologie. 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.

Archeologisch kader

De van oorsprong hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendeek, 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.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

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 de gemeente maakte deel uit van het operatieterrein 'Market Garden' van het geallieerde bevrijdingsleger.

Archeologisch (voor)onderzoek

Onderstaande kaart betreft een bureauonderzoek op gemeentelijk schaalniveau.

Hierbij zijn de archeologische waarden en verwachtingen omgezet in beleidscategorieën en zijn deze gecombineerd met verstoringsinformatie en de resultaten van eerdere onderzoeken binnen de gemeente. In de kaart is een indeling gemaakt in categorieën van archeologische waarden en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden. De kaart geldt als onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen en het toekomstige omgevingsplan.

Voor deze categorieën gelden verschillende vrijstellingsgrenzen van oppervlakte én diepte. De vrijstellingscategorie voor de zone met de hoogste waarde of hoogste verwachtingswaarde (en dus met de laagste ondergrenzen) is leidend voor alle ingrepen in de projectlocatie. Dit is ook het geval wanneer sprake is van bodemingrepen in verschillende zones met een waarde of verwachtingswaarde die verdeeld zijn over de projectlocatie en ook wanneer deze zones niet aan elkaar grenzen. Slechts als de hoogste waarde of verwachtingswaarde een zeer beperkt deel uitmaakt van de projectlocatie (< 10%), kan na afweging door burgemeester en wethouders worden besloten om de oppervlakteondergrens te hanteren die het grootste deel uitmaakt van de projectlocatie.

Wanneer bij bodemroerende ontwikkelingen de hierin opgenomen ondergrenzen worden overschreden dan is het verplicht om archeologisch (voor)onderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek moet voldoen aan de geldende versie van de landelijke Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en de gemeentelijke richtlijnen.

Op de projectlocatie is op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart sprake van de volgende categorie(en) en gelden de volgende ondergrenzen van diepte én oppervlakte:

- Categorie 3: terrein van archeologische waarde.
Binnen deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen verstoringen dieper dan 30 cm beneden maaiveld én en groter dan 20 m²:
- Categorie 4: gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.
Binnen deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen verstoringen dieper dan 30 cm beneden maaiveld én en groter dan 100 m²;

Onderstaande afbeelding verbeeldt de ligging van de projectlocatie op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart gemeente Eindhoven 2022.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

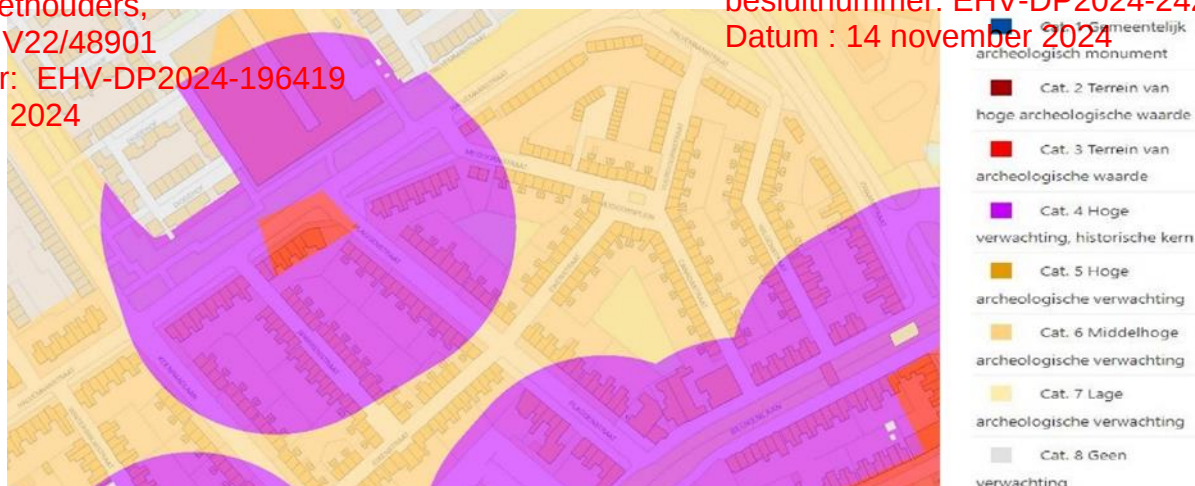
VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024



Conclusie

Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen cat. 3 - Terrein van archeologische waarde. Hier hoeft dan ook geen rekening mee gehouden te worden. Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevallsvondsten. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht art. 53 Monumentenwet 1988) direct gemeld te worden aan de Afdeling Archeologie van de gemeente Eindhoven. Vervolgens zal bepaald worden of en zo ja welke aanvullende maatregelen getroffen worden.

Advies

De gezamenlijke bodemingrepen (bouwen, werken, werkzaamheden en ondergronds slopen) overschrijden de ondergrenzen, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Cultuurhistorisch landschap

Na de vaststelling van de cultuurhistorische waardenkaart van 2008 zijn er cultuurhistorische onderzoeken uitgevoerd die een verdieping en actualisatie vormen op de geconstateerde waarden op deze kaart. Deze verdieping was noodzakelijk om tot een gedegen analyse en een goede vertaling in het bestemmingsplan te komen. Een van deze onderzoeken heeft betrekking op voorliggend plan, namelijk "Het landschap onder de stad". Een cultuurhistorisch onderzoek van het stedelijk van Eindhoven door RAAP adviesbureau. Deze onderzoeken met bijbehorende kaartbijlagen worden in november 2022 voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. Aan de Plaggenstraat en de Halvemaanstraat staat laanbeplanting die in het betreffend onderzoek een zeer hoge waarde is toegekend. Deze laanbeplanting bevindt zich echter buiten de projectlocatie. Binnen de projectlocatie bevinden zich geen waardevolle historische landschapselementen.

3.6.2 Cultuurhistorie

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

Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Op de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven is het Drents Dorp aangeduid als 'historisch stedenbouwkundige structuur'.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Het Drents Dorp betreft een tussen 1925 en 1930 op de Strijpse Heide, in opdracht van woningbouwvereniging Thuis Best (Philips) opgetrokken woonbuurt onder architectuur van C. Smit.

De woonbuurten van Thuis Best werden veelal opgetrokken als complete woon- en leegemeenschappen en daarom ook voorzien van winkels en scholen (aan de Koenraadlaan). Het Drents Dorp werd gebouwd voor nieuw aan te trekken werknemers, die voornamelijk afkomstig waren uit Drenthe en andere noordelijke en oostelijke provincies. De buurt kwam in verschillende bouwperiodes tot stand, hetgeen zichtbaar is in zowel de structuur als de architectuur van de verschillende delen. Het deel ten oosten van de Koenraadlaan werd gebouwd tussen 1925 en 1928 en bestaat uit enigszins smalle, gebogen straten met eenlaagse bouwblokken met een kap hier en daar geaccentueerd door topgevels. Centraal in dit deel van de buurt ligt het Meidoornplein met een meer gevarieerd bebouwingsbeeld. Het deel van het Drents Dorp aan de westzijde van de Koenraadlaan werd gebouwd in 1929/30. De stedenbouwkundige opzet wordt hier gekenmerkt door een meer rationele straatindeling met een ruimere opzet en het Gelderlandplein als groene ruimte. De bebouwing bestaat uit bouwblokken van zowel een als twee lagen met een kap en met verspringende rooilijn, deels met voortuinen. Opvallend is het verschil in toegepaste baksteen in beide delen van de buurt, namelijk het eerste deel is uitgevoerd in rode, het tweede deel in overwegend gele baksteen.

Ten aanzien van het eventueel aanwezige archeologische bodemarchief geldt dat de gronden reeds zijn geroerd door bodem(graaf)werkzaamheden in het verleden. De kans op aanwezigheid van het aantreffen van archeologische indicatoren is daarmee nagenoeg uitgesloten. Vervolgonderzoek daaromtrent is niet noodzakelijk. In algemene zin geldt wel altijd een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Wat betreft cultuurhistorie geldt dat de projectlocatie binnen de historisch stedenbouwkundige structuur 'Drents Dorp' valt. De vormgeving van de arbeiderswoningen in het Drents Dorp heeft een bijzondere samenhang met het onderliggende bouwplan. Om de stedenbouwkundige ruimtes te accentueren, zijn verbijzonderingen in de architectuur aangebracht. Hierbij kan gedacht worden aan dwarskappen met versierde topgevels op de koppen en in het midden van de bouwblokken en aan de bijzondere hoekoplossingen waarbij de goothoogte aan de smallere zijstraat verlaagd is. Ook de positionering van de, nooit helemaal gesloten, bouwblokken draagt bij aan het accentueren van de stedenbouwkundige ruimtes. Een voorbeeld hiervan is de verspringende rooilijn, waardoor een breder profiel in het midden van de straat- of pleinwand wordt gecreëerd. In enkele gevallen wordt dit bredere profiel verder benadrukt doordat de ontstane ruimte wordt gebruikt als voortuin of doordat deze wordt gemarkeerd door gemetselde portalen bij de ingang van de woningen. Kenmerkend in het Drents Dorp is verder dat de voorgevel van de bouwblokken veelal de knik in de woonstraat of het plein volgt.

Het bestaande pand wijkt qua architectuur, maat, nokhoogte en-richting af van de arbeiderswoningen waardoor het omringd wordt. Daarom mag hier opnieuw een nieuw accent ingepast worden. Echter, omdat de nieuwbouw bijna direct aansluit op de bestaande arbeiderswoningen, zijn 2 lagen en een kap acceptabel, zoals het bestaande pand nu ook heeft. Anders wordt het accent op die hoek van het woonblok te sterk.

In het ontwerp wordt aansluiting gezocht met het Drents Dorp (waardevol cultuurhistorisch stedenbouwkundige structuur).

Opmerkelijk in het Drents Dorp zijn de beeldbepalende schuurtjes achter de woningen, die ongeveer halverwege de tuin staan. Deze ongewone situering van de schuurtjes heeft te maken met het feit dat de tuinen vooral bedoeld waren als moestuin en niet als siertuin. Achter het schuurtje was ruimte voor de moestuin met comosthoop, zo ver mogelijk van de woning af en niet zichtbaar van daaruit. Het bloksgewijze bouwen van buurten sloot aan bij de ontwerpprincipes van het uitbreidingsplan voor Eindhoven door G.C. Kools, hoewel het stratenpatroon aanvankelijk vooral

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

werd bepaald door de aanwezige oude structuur.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Het Drents Dorp vormt een cultuurhistorisch waardevol gebied vanwege haar ontstaansgeschiedenis (zoals hierboven beschreven), de stedenbouwkundige opzet en architectonische invulling. Het Drents Dorp is een redelijk zeldzaam voorbeeld van de architectuur en stedenbouw uit de jaren '20. Het Drents Dorp wordt gewaardeerd als een typisch voorbeeld van de overgangperiode tussen de Berlagiaanse, esthetisch georiënteerde stedenbouw (met lanen, geknikte woonstraten, pleinen en gesloten bouwblokken) en de modernistische stedenbouw en de samenhang tussen stedenbouw en architectuur (met een verkeerskundig gefundeerde hiërarchie in wegen, rechthoekige wegenstructuur, strokenbouw). In het gebied ten zuiden van de Halvemaanstraat is de esthetische stedenbouw te herkennen terwijl het deel ten noorden van de Halvemaanstraat meer geënt is op modernistische stedenbouw.

Doorwerking project(locatie)

De vormgeving van de arbeiderswoningen in het Drents Dorp heeft een bijzondere samenhang met het stedenbouwkundig plan van onderhavig ontwikkeling. In overleg met de gemeente (welstand) is een plan opgesteld, waarmee de historische context van Drent Dorp in acht is genomen. Dat wil zeggen dat er wat betreft kleurstelling, vormgeving, volume, maatvoering en positie het nieuwe pand zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande omgeving. Een en ander is uitgewerkt in het stedenbouwkundige plan van dit planvoornemen, welke als bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-190419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

De Mobiliteit op Weg' is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en recent geactualiseerd (Actualisatie Eindhoven op weg 2022). Hierin is het verkeersbeleid voor de komende decennia (planhorizon 2040) vastgelegd. Deze visie vormt het bestuurlijke beleidskader voor alle verkeers- en mobiliteitsopgaven.

Autoparkeren

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

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

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

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

Fietsparkeren

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

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

Voor buitenmodelfietsen geldt het volgende: minimaal 25% moet geschikt zijn voor buitenmodel fietsen en 5% voor buitenmodel XL fietsen. Dit kan geregeld worden door tegenover het fietsparkeren van de bezoekers voor enkele ruimere vakken met fietsnietjes te realiseren.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

Doorwerking project(locatie)

Ondernavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en uitgangspunten zoals verwoord in het Actualisatie Nota Parkeernormen 2019. Er is een parkeer(druk)onderzoek uitgevoerd. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in de openbare ruimte om te voldoen aan de parkeereis van twee parkeerplaatsen. Hierbij wordt opgemerkt dat de vraag naar 9 autoparkeerplaatsen wordt afgekocht voor een totale som van 9.000 euro. De volledige rapportage is als bijlage 2 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

3.8 Groen

3.8.1 Groenbeleidsplan

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

Het groenbeleid sluit aan op de geomorfologische structuur van de stad: de structuur van dekzandruggen en beken (Dommel en Gender) die Eindhoven hebben gevormd. Op basis van de tuinstad gedachte is bij de verdere ontwikkeling van Eindhoven sterk ingezet op het behoud van de groene ruimten tussen de voormalige dorpen. Genneper Parken (tussen Stratum en Gestel), Brainport Park (tussen Strijp en Woensel) en De Karpen (tussen Woensel en Tongelre) vormen nog altijd imposante, groene wiggen, die tot diep in de stad reiken. Het behoud van de robuuste groenstructuur, die vanuit het buitengebied, via de wiggen tot aan de bomen bij de voordeur reikt, is een belangrijk uitgangspunt van het groenbeleidsplan.

Het Groenbeleidsplan heeft in principe betrekking op al het groen van Eindhoven, dus niet alleen het groen in eigendom van de gemeente. Omdat niet al het groen bescherming krijgt door een specifieke groenbestemming en de gemeente enkel directe invloed heeft op haar eigen eigendommen, is niet al het groen automatisch beschermd.

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

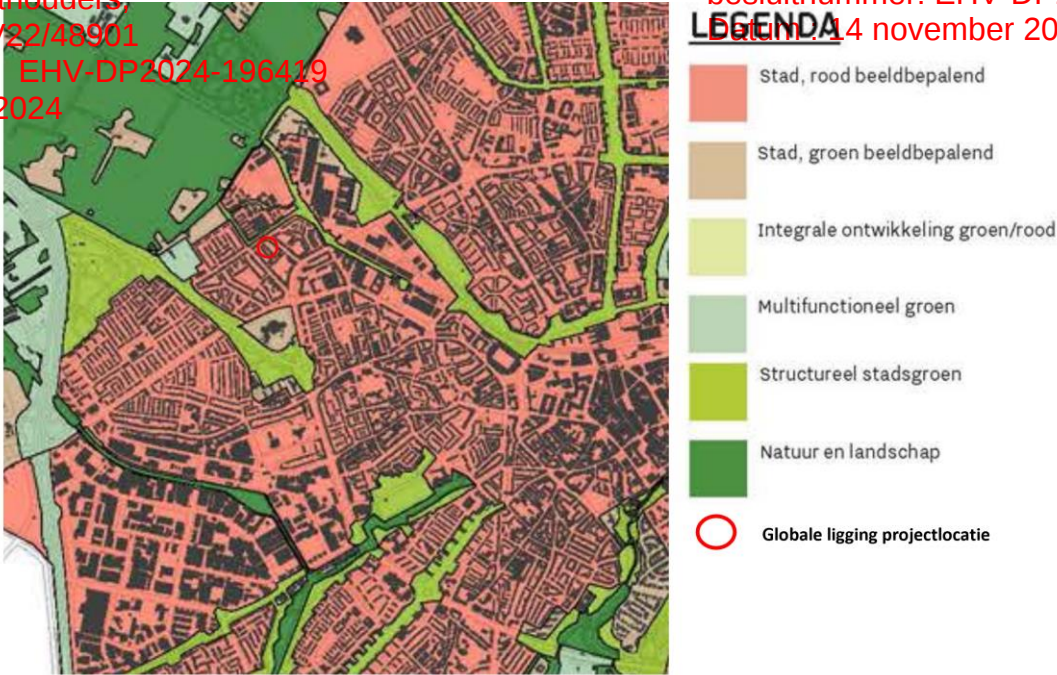
Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING
VERLEEND

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
Besluitnummer: EHV-DP2024-196419
Datum : 26 juli 2024

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
besluitnummer: EHV-DP2024-242185
Datum : 14 november 2024



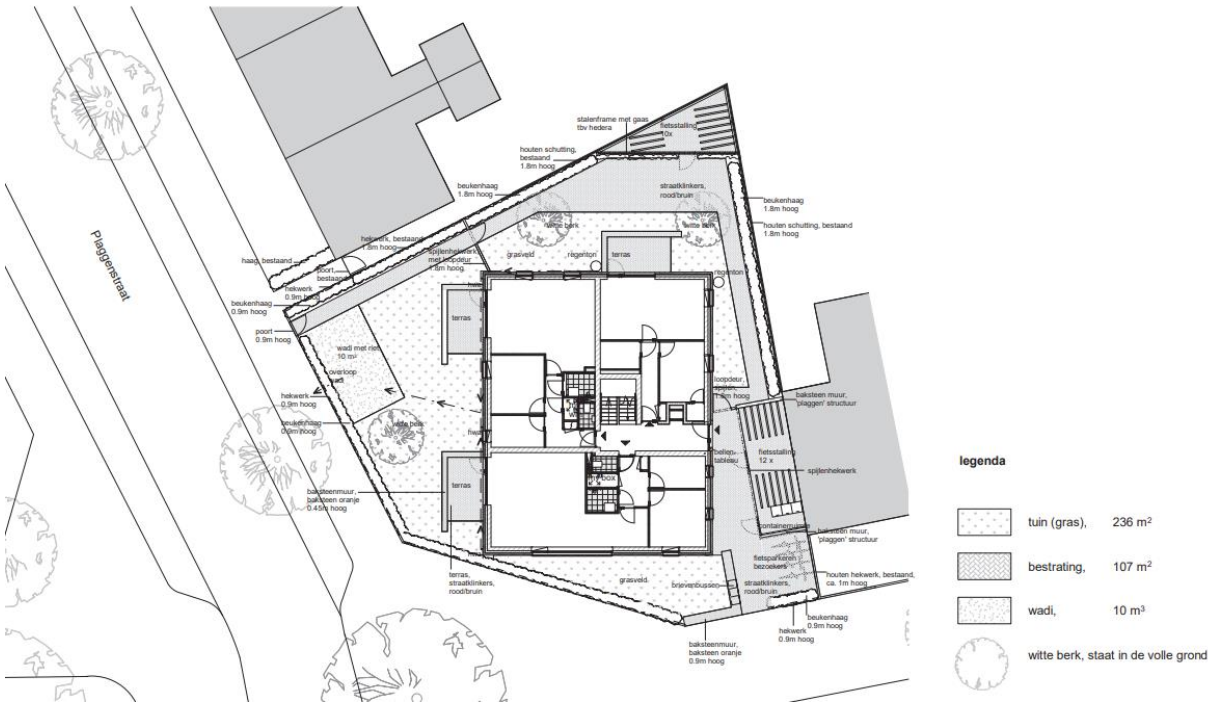
Figuur: Ruimtelijke Strategieënkaart

Doorwerking project(locatie)

Binnen onderhavige projectlocatie is ingevolge het Groenbeleidsplan 2017 enkel de strategie 'Stad, rood beeldbepalend' van toepassing. In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen. Binnen de aangeduide groenarme buurten wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal.

Onderhavig plan tast de aanwezige groenstructuren niet aan. Er is sprake van herontwikkeling op een bestaande stedelijk locatie.

Figuur: Groen & waterberging (zie ook bijlage 4.2)



ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Op 13 april 2022 is de Regeling Groencompensatiefonds' vastgesteld. Bij deze regeling hoort de 'Beleidsregel Groencompensatie'. Deze beleidsregel is bedoeld als afwegingskader bij aanvragen voor (ruimtelijke) ontwikkelingen die kunnen leiden tot aantasting van groen. Bij aantasting en verlies van groen is compensatie vereist, de Beleidsregel geeft hiervoor de richtlijnen.

3.8.2 Beleid Bomen

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

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

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

Verordening Bomen 2021

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

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

- bomen vanaf 45 cm stamomtrek op gemeentegrond of op particuliere percelen groter dan 250 m²;
- een houtopstand die voor de eerste keer wordt teruggesnoeid tot op de hoofdtakken of stam;
- een houtopstand, ongeacht de stamomtrek, die is aangelegd op grond van een herplant-, compensatie en/of instandhoudingsplicht op grond van artikel 6 of een overeenkomst met het college.
- voor het voorhanden of in voorraad hebben dan wel het vervoeren van een gekapte houtopstand of delen ervan met een plantenziekte is een omgevingsvergunning vereist, voor zover deze plantenziekte zich kan verspreiden is wel een vergunning nodig.

Groene kaart

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

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

De informatie op de groene kaart is nodig om:

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 26 juli 2024

zowel interne als externe gebruikers.

Compensatieplicht bomen

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

Nadere regels voor compensatie

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

De projectlocatie

Wanneer binnen de projectlocatie sprake is van activiteiten met betrekking tot kappen en compensatie van bomen, is de bescherming van bomen niet geregeld in het bestemmingsplan. De bomenverordening 2021 is in die gevallen van toepassing.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is tevens een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Het rapport (met de bijbehorende bijlagen) is als bijlage 7 toegevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de hoofdvraag van de Bomen Effect Analyse per boom beantwoord. De hoofdvraag luidt: kunnen de aanwezige bomen, in de huidige verschijningsvorm en op de huidige standplaats, in relatie tot de voorgenomen werkzaamheden, duurzaam behouden worden? Voor alle bomen is aangegeven of ze binnen de bestaande plannen te behouden zijn, zie navolgende afbeelding en bijlage 4 bij de Bomen Effect Analyse.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
Besluitnummer: EHV-DP2024-196419
Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V22/48901
besluitnummer: EHV-DP2024-242185
Datum : 14 november 2024



Boom 1 en 2 zijn in relatie tot de voorgenomen werkzaamheden duurzaam te behouden, mits er boombeschermende maatregelen worden getroffen. Daarnaast dient er bij boom 2 snoei plaats te vinden om de minimale obstakelvrije zone boven een weg, rijbaan, inrit of parkeerplaats (4,5 m) te bereiken.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

3.9 Kabels, leidingen en straalpaden

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

3.10 Conclusie gemeentelijk beleid voor (bouw)plan

De gemeente Eindhoven streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten, waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de diverse beleidsstukken van de gemeente Eindhoven.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 4.

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

Hoofdstuk 4 Milieuparagraaf

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Wettelijk kader

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

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

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

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

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

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Op de projectlocatie wordt de realisatie van 9 wooneenheden (netto: 8) mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.

2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. De projectlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort de projectlocatie niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Onderhavig planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in bijlage II categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage.

4.1.2 Conclusie

De projectlocatie zal wat bebouwing betreft niet worden geïntensiveerd, maar slechts herontwikkeld. Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van de projectlocatie (niet in de buurt van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

4.2.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

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

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

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand.

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Voor dit bestemmingsplan is de staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG aangepast. Bedrijven die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten niet passend zijn op een bedrijventerrein, zijn niet in de staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen (denk bijvoorbeeld aan bioscopen, dierentuinen, sporthallen, kantoren, etc.). Daarnaast worden bedrijven die gezien hun aard en activiteiten niet in onderhavig projectlocatie thuishoren en/of voor kunnen komen, uitgesloten (bijvoorbeeld visserij- en visteeltbedrijven, aardolie- en gaswinning, etc.). Vervolgens is een selectie gemaakt van de bedrijven behorende tot de voor de projectlocatie, al dan niet met ontheffing, toegelaten milieucategorie (categorieën 1 t/m 4.2).

Doorwerking project(locatie)

Geurhinder (Wgv)

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven), industrielawaai

De projectlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van de projectlocatie komen enkel woondoeleinden voor. Deze functie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

In de directe omgeving zijn verder geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarmee vormt dit onderdeel ook geen belemmering voor het plan.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

4.2.2 Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

projectlocatie geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan. Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.3 Geluid

4.3.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.3.2 Wegverkeerslawaaï

Doorwerking project(locatie)

Ten behoeve van voorliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï voor het onderliggende bouwplan uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 6 bij de plantoelichting opgenomen.

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig omdat de berekende geluidsniveaus komend van de Beukenlaan onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB bij de beoogde appartementen. Voor de geveldelen van de gewenste appartementen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $57 - 33 = 24$ dB. Op basis van de opbouw van de desbetreffende gevel (relatief kleine ramen en een groot steen oppervlakte) is de verwachting dat aan deze vereiste geluidwering zal worden gedaan.

Het bevoegd gezag zal bepalen of een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen noodzakelijk is.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen wordt evenwel als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Railverkeerslawaa
In de directe omgeving van de projectlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaa is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaa

De projectlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaa is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

4.3.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie is gewaarborgd.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

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

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

4.4.2 Besluit niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

Samengevat

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

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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

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

4.4.4 Goede ruimtelijke ordening

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

4.4.5 Planbeschrijving en toetsing

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Verder geldt dat de projectlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de projectlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Eindhoven ook geen negatieve invloed op de projectlocatie. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij de projectlocatie globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ($40 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

Voor de projectlocatie gelden de volgende concentraties NO₂, PM10 en PM2,5 (gegevens zijn afkomstig van de NSL-monitoringstool):

- NO₂: $17,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$

- PM10: $18,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$

- PM2,5: $11,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$

De immissienormen voor deze stoffen volgen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer en bedragen:

- NO₂: $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$

- PM10: $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$

- PM2,5: $25,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Op een afstand van 10 meter van de weg (de rekenpunten uit de NSL-monitoringstool) wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Gesteld kan worden dat verderop in de projectlocatie sprake is van een nog betere luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de projectlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Eindhoven ook geen negatieve invloed op de projectlocatie.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het plan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.4.6 Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.5 Externe veiligheid

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

4.5.1 Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Doorwerking project(locatie)

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

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan.

Externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van de projectlocatie geen bronnen aanwezig zijn, welke een mogelijke belemmering opleveren voor onderhavig plan.

Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

De projectlocatie ligt aan de Halvemaanstraat te Eindhoven. Deze weg is echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10^{-6} contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaat geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Voorliggende projectlocatie kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Dit zijn locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel de ontwikkeling van woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten.

Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5.2 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.6 Duurzaamheid

De gemeente Eindhoven verlangt van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord c.q. energieneutraal bouwen.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;

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

1. CO2 reductie

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-106419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

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

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

1B) Duurzame mobiliteit

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

1C) warmte- en energiebesparing

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

1D) duurzame energie opwekking

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

2 Circulaire Economie

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

2A) duurzame materialen

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

2B) geen afval

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP-2024-198419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP-2024-242185

Datum : 14 november 2024

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

2D) deeleconomie/ as a service concepten

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

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

3) Natuur

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

3A) biodiversiteit

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

3B) oppervlakte groen

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

4. Sociale basisbehoeften

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

4A) Klimaatadaptatie

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

4B) gezonde verstedelijking

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

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

We betrekken onze inwoners graag bij de ontwikkelingen en veranderingen die hen aangaan. Dit leidt tot meer draagvlak en betere eindresultaten. Onze ambities op gebied van duurzame mobiliteit mogen niet leiden tot een geringere bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen.

Specifiek Eindhoven

Daarnaast is er nog een aantal factoren die we specifiek op dit moment en in deze stad belangrijk

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

vinden en die we extra waarderen. Het gaat dan om de zichtbaarheid van de duurzame successen, de duurzaamheid van de betrokken partijen zelf (hun MVO beleid) en het aansluiten bij het DNA van Eindhoven: TDK (technologie, design en kennis). Wat dat laatste betreft sluit innovatie daar dus goed bij aan.

Doorwerking project(locatie)

Met onderhavig planvoornemen wordt getracht een zo duurzaam mogelijke locatie op te richten. Ten aanzien van de oprichting, het materiaalgebruik, de inpassing en het toekomstige gebruik zal initiatiefnemer trachten zoveel mogelijk aan te sluiten op de duurzaamheidsambities van de gemeente Eindhoven en tracht initiatiefnemer de duurzame levenswijze van toekomstige bewoners zoveel mogelijk te stimuleren.

Het Materiaalgebruik:

- Keuze van producten die hoger gewaardeerd worden dan het huidige aanbod hierbij staat circulariteit centraal
- Duurzaamheid woningen A+++ / A++
- Binnenkozijnen/houtwerk, afbouw-timmerwerk met FSC-keurmerk
- Toepassen van verduurzaamde houten (rabbat) delen
- Duurzame gevelsteen voorzien van doorstrijkwerk
- Toepassen van gerecycled aluminium bij Reynaers buitenkozijnen
- Aluminium is na sloop voor 100% recyclebaar
- In de toe te passen aluminium delen is al 53% gerecycled materiaal gebruikt
- Toepassen van gerecycled beton waardoor het verbruik van natuurlijke hulpbronnen met 30% wordt verminderd (vermalen bouwafval).
- Tegelwerk keuze Mosa. Mosa is het eerste keramische tegelbedrijf ter wereld dat erin is geslaagd om de gehele tegelcollectie Cradle to Cradle Certified® Gold te laten certificeren.
- E-installaties energiezuinige apparatuur en ledverlichting
- Energiezuinige/milieu vreindelijke warmtepomp, WTW ventilatiebox; Ducobox Silent
- Totaal gasloos

Flora en Fauna:

De ambities vertalen zichzelf niet alleen naar het pand maar ook naar de directe omgeving het terrein wordt verder vergroend waardoor de bestaande en nieuwe flora en fauna verbinden.

Hierdoor zal de omliggende ecologie verbinden en stimuleren.

- Toepassen van een Wadi.
- Zwaluwkasten 4 stuks, ingemetseld

Duurzame levenswijze bewoners:

- Samenvoegen van de appartementen tot één groter appartementen is in de toekomst mogelijk
- Gescheiden afval inzameling bewoners
- Te openen ramen tbv ventilatie

De aannemer zal, eventueel met gelijkwaardige (meer duurzame) alternatieven voorstellen komen.

4.6.1 Conclusie

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-Bodem-4-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Voor de projectlocatie is bodemonderzoek verricht. Uit deze bodemonderzoeken zijn geen bodemverontreinigingen van betekenis gebleken.

PFAS

Volgens de notitie 'Aanvulling bodemkwaliteitskaart gemeente Eindhoven voor PFAS-verbindingen en grondstromenbeleid PFAS-houdende grond', is Pfas voor een groot gedeelte van het Eindhovens grondgebied geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor onderhavige ontwikkeling betreft Pfas geen belemmering.

NGE's

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

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

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Doorwerking project(locatie)

Ten behoeve van het planvoornemen is door MILON een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 5 bij de plantoelichting opgenomen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten en concentraties aangetoond. Baserend op de grotere onderzoeksinspanning worden de resultaten van het nader asbestonderzoek als betrouwbaarder aangezien dan de resultaten van het verkennend asbestonderzoek. De verontreiniging met asbest is niet bevestigd bij het nader asbestonderzoek. Derhalve wordt geconcludeerd dat op de locatie geen sprake is van een asbestverontreiniging. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat geen belemmeringen voor de voorgenomen werkzaamheden aanwezig zijn.

4.7.1 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Als het nodig is om grond af te voeren van de locatie dan zal onderzoek naar PFAS nodig zijn om de hergebruikskwaliteit van de grond te bepalen.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Per 1 januari 2021 is de Wet natuurbescherming (Wnb) en het bijbehorende Besluit natuurbescherming (Bnb) en de Regeling natuurbescherming (Rnb) in werking getreden. Door de inwerkingtreding van deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet komen te vervallen. Het is de bedoeling dat deze nieuwe wet en de bijbehorende Bnb en Rnb uiteindelijk opgaan in de nieuwe Omgevingswet waarvan verwacht wordt dat die in 2021 in werking treedt. Met het van kracht worden van deze wet komen vrijwel alle verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen.

4.8.1 Wet natuurbescherming

De nieuwe wet beoogt zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de Europese kaders (o.a. vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Volgens de wetgever is hiermee sprake van een hoog beschermingsniveau van de natuur. De Europese beschermingskaders zijn met het oog op een goede doorwerking en duidelijkheid over de consequenties daarvan zo veel mogelijk één-op één opgenomen in de wet zelf. Alleen voor zover nodig voor een adequate bescherming van natuurwaarden die niet beschermd worden door Europese regelgeving, voorziet de Wnb in een aanvullende bescherming. Dit betreft bijvoorbeeld de bescherming van diersoorten die niet vallen onder de Europese beschermingskaders. De Wnb voorziet in een instrumentarium in de vorm van beheerplannen en programma's voor gebieden en soorten, teneinde de samenhang tussen gebieds- en soortenbescherming mogelijk te maken. Verder is gekozen voor één vergunning- en ontheffingprocedure en is tegen besluiten rechtsbescherming in twee instanties mogelijk. Zoals eerder al gezegd zijn de provincies in hoofdzaak verantwoordelijk voor de uitvoering van het natuurbeschermingsbeleid.

Gelijktijdig met de in werkingtreding van Wnb veranderen de lijsten met beschermde soorten. Zo zijn een aantal plantensoorten (o.a. orchideeën) en insecten- en vissoorten (o.a. kleine modderkruiper en bittervoorn) niet langer meer beschermd. Andersom zijn dieren die voorheen niet beschermd waren (o.a. haas, bosmuis en kleine ereprijs) nu wel beschermd. Voor de soorten die beschermd zijn geldt een verbod om die opzettelijk te verstoren als dat van wezenlijke invloed is op de gunstige staat van instandhouding.

Door de integratie van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet in de nieuwe Wnb is er nog maar één natuurvergunning nodig van één bevoegd gezag.

Houtopstanden

De regeling zoals die was vervat in de voormalige Boswet is grotendeels ongewijzigd overgenomen in de Wnb en is gericht op het behoud van het bosareaal en is van toepassing op alle bossen en houtopstanden buiten de door de gemeenteraad in dat kader vastgestelde grenzen van de bebouwde kom, die een grotere oppervlakte beslaan dan 1000 m² en op rijbeplantingen van meer dan 20 bomen. De begrenzing van de bebouwde kom als bedoeld in artikel 4.1 Wnb hoeft niet samen te vallen met de bebouwde kom in het kader van de wegenverkeerswet. De op grond van de Boswet vastgestelde bebouwde kom grens blijft ook onder de nieuwe Wnb gelden totdat deze opnieuw wordt vastgesteld. Naar verwachting zal de gemeenteraad in 2017 een nieuwe grens vaststellen. Op onderdelen zal die afwijken van de huidige begrenzing.

De Wnb (artikel 4.1) vindt geen toepassing als het gaat om onder andere:

- houtopstanden op erven en tuinen
- windschermen langs boomgaarden
- wegbeplantingen en eenrijige beplanting van populier of wilg op of langs landbouwgronden en waterwegen
- fruitbomen
- naaldbomen (bedoeld als kerstbomen niet ouder dan 20 jaar)
- kweekgoed.

Voor het (doen) vellen van een houtopstand (geheel of gedeeltelijk) die onder de Nbw valt, moet eerst een melding bij gedeputeerde staten worden ingediend. Verder moet de eigenaar (of degene die een beperkt genotsrecht heeft op de grond) er voor zorgdragen dat binnen drie jaar nadat tot velling is overgegaan het betreffende perceel opnieuw en op bosbouwkundig

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

verantwoorde wijze is herplant. Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen teneinde de herplantplicht uit te voeren op een ander perceel dan het perceel waar de velling heeft plaatsgevonden.

Artikel 4.6 Wnb verklaart provincies en gemeenten niet bevoegd om op grond van andere aan hen toegekende bevoegdheden regels te stellen ter bescherming van buiten de grenzen van de bebouwde kom gelegen houtopstanden. De gemeente is (ingevolge het bepaalde in 2^e lid van dit artikel) nog wel bevoegd om regels te stellen ter bescherming van de hieronder opgesomde houtopstanden, mits die geen deel uitmaken van een bij het Bosschap geregistreerde bosbouwonderneming:

- houtopstanden van meer of minder dan 1000 m² op erven en tuinen;
- houtopstanden van minder dan 1000 m² - voor zover die bestaan uit:
 - a. fruitbomen (al dan niet hoogstam), geknotte populieren of wilgen en windschermen rond boomgaarden
 - b. naaldbomen (kerstbomen) niet ouder dan 20 jaar
 - c. kweekgoed
 - d. wegbeplantingen bestaande uit populieren of wilgen of beplanting lang waterwegen of eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- rijbeplantingen van minder dan 20 bomen;
- te dunnen houtopstanden al dan niet groter dan 1000 m² of rijbeplantingen van al dan niet meer dan 20 bomen;
- beplantingen al dan niet groter dan 1000 m² bestaande uit populieren, wilgen, essen of elzen die zijn aangelegd na 1 januari 2013 en zijn bedoeld voor productie van houtige biomassa en mits die eens per 10 jaar worden geoogst en bestaan uit tenminste 10.000 stoven per hectare per aaneengesloten, niet door onbeplante stroken van meer dan 2 meter breed doorsneden, beplantingseenheid.

Wnb en onderscheid in gebieden

De Wnb gaat uit van vijf gebiedssoorten te weten: Natura 2000-gebieden, het Natuur Netwerk Nederland, bijzondere nationale natuurgebieden, nationale parken, bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen. De Wnb verplicht tot het tot stand brengen van het Natuur Netwerk Nederland en tot het aanwijzen van Natura 2000-gebieden, die beide van cruciaal belang zijn voor het nakomen van de verplichtingen uit de Habitatrichtlijn.

De provincies kunnen voor de bescherming van het Natuur Netwerk Nederland, de bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen zorg dragen door die gebieden op te nemen in de provinciale ruimtelijke verordeningen door daarin te bepalen dat die in de door de gemeente vast te stellen bestemmingsplannen dienen te worden beschermd. Voor de Natura 2000-gebieden en bijzondere nationale natuurgebieden voorziet de Wnb zelf in verschillende beschermingsregimes, waaronder een vergunningenregime, een toetsingsregime voor (bestemmings)plannen aan de zorgplicht, het programma en het beheerplan. Het aanwijzen van andere soorten natuurgebieden is op grond van deze Wnb niet uitgesloten.

In Nederland waren 64 gebieden aangewezen tot 'beschermd natuurmonument' als bedoeld in de NBW1998. Die status is komen te vervallen door de inwerkingtreding van de Wnb per 1 januari 2016. Op grond van de Wnb is het ook niet meer mogelijk om gebieden aan te wijzen teneinde te voldoen aan internationale verplichtingen en komt de beschermde status ook van die gebieden te vervallen. In Nederland betreft dit 49 gebieden (wetlands) die tevens de status van Natura 2000-gebieden bezitten. Daarom blijft de wettelijke bescherming hiervan gewaarborgd. De bevoegdheid om gebieden aan te wijzen teneinde te voldoen aan internationale verplichtingen, mits die hun grondslag vinden in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, blijft nog wel mogelijk.

Artikel 1.12, lid 2 Wnb ziet op het tot stand brengen en het in stand houden van het Natuur Netwerk Nederland. Dit netwerk stond voorheen bekend onder de benaming 'Ecologische hoofdstructuur (EHS)'. Het Natuur Netwerk Nederland is zowel voor de soortenbescherming als voor de gebiedsbescherming van belang. In het Natuurpact zijn de afspraken vastgelegd tussen de rijksoverheid en de provincies over de omvang van het netwerk. De gebieden die tot dit netwerk

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

behoren zijn inmiddels door de provincies als zodanig aangewezen. Deze gebieden gelden op grond van het overgangsrecht. (artikel 9.11 Wnb) als gebieden die behoren tot het natuurnetwerk Nederland.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

Zowel de Wnb als het Barro bevatten bepalingen die gericht zijn op de aanwijzing en de bescherming van het Natuur Netwerk Nederland. Opgemerkt moet worden dat deze regelingen niet eenduiding zijn als het gaat om het bestuursorgaan dat bevoegd is om tot aanwijzing te besluiten.

Uitgangspunt voor bestemmingsplannen waarin gebieden zijn begrepen die behoren tot het Natuur Netwerk Nederland is dat deze geen mogelijkheden mogen bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen die (per saldo) een significante aantasting tot gevolg hebben van de wezenlijke waarden en/of kermerken en/of een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden en/of van de samenhang tussen die gebieden. Alleen als sprake is van een groot openbaar belang én er geen reële alternatieven zijn én mits de negatieve effecten worden gecompenseerd kan van dit uitgangspunt worden afgeweken.

Provincies en gemeenten zijn voorts bevoegd om het beschermingsregime verder te laten reiken dan de gebieden die behoren tot dit netwerk. Het gaat dan om ingrepen die weliswaar buiten die gebieden plaatsvinden maar die wel gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke waarden en kenmerken ervan. Ook al is een dergelijk aanvullend beschermingsregime niet van kracht dan nog dient een ruimtelijke ingreep die plaatsvindt buiten de begrenzing van het natuurnetwerk beoordeeld te worden of die zich al dan niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening.

Bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen

Gedeputeerde staten zijn op grond van artikel 1.12, 3^e lid Wnb bevoegd om gebieden die niet tot het Natuur Netwerk Nederland behoren aan te wijzen als bijzonder provinciaal natuurgebied of als bijzonder provinciaal landschap. Immers ook buiten het Natuur Netwerk Nederland komen gebieden voor met natuurwaarden of landschappelijke waarden, met inbegrip van hun cultuurhistorische kenmerken, die bijzonder zijn en die bijdragen aan hetgeen Nederland mooi en authentiek maakt. Als een provincie een dergelijk gebied van provinciaal belang acht en bijzonder beschermingswaardig vindt, kan het worden aangewezen als bijzonder provinciaal natuurgebied of bijzonder provinciaal landschap.

Nationale parken

Artikel 8.3 Wnb bepaalt dat gedeputeerde staten de minister van EZ kunnen verzoeken gebieden als 'nationaal park' aan te wijzen. In Nederland gaat het om een twintigtal van dergelijke gebieden die die status al hadden op grond van de Regeling aanwijzing nationale parken. Die status blijft ook ingevolge de Wnb onverkort van kracht. De Nbw voorziet niet in bescherming van nationale parken. Provincies zijn zelf verantwoordelijk voor de bescherming en het beheer daarvan. Zij kunnen de benodigde bescherming bieden onder andere door gebruik te maken van de mogelijkheden die de Wro biedt.

Maakt een nationaal park deel uit van een Natura 2000-gebied of van het Natuur Netwerk Nederland dan is de beschermingsregeling die geldt voor die specifieke gebieden van toepassing. De gebieden die al zijn aangewezen tot nationaal park maken allemaal al deel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Het door de minister van EZ vastgestelde Programma Nationale Parken de daarvan deel uitmakende standaard streeft 'Nationale Parken nieuwe stijl' na waar integratie van natuur en sociaal economische ontwikkeling centraal staat. Het is niet uitgesloten dat dit programma wijziging brengt in de omvang van die gebieden of in het aantal nationale parken.

Bijzondere nationale natuurgebieden

Met uitzondering van Natura 2000-gebieden is de minister van EZ bevoegd om gebieden aan te wijzen tot 'bijzonder nationaal natuurgebied'. Een dergelijke aanwijzing is bedoeld voor gebieden waarvan het aannemelijk is dat die in de toekomst de status van Natura 2000-gebied zullen krijgen en die in afwachting daarvan bescherming behoeven. De voorwaarden/redenen om tot aanwijzing te besluiten zijn opgesomd in artikel 2.11, lid 1 Wnb. Op grond van de Wnb is het mogelijk voor die gebieden een programma vast te stellen dat tot doel heeft de belasting van natuurwaarden te verminderen en de instandhoudingsdoelstellingen te realiseren. Verder kan het programma voorzien in de aanschrijvingsbevoegdheid, het toegangsbeperkingsbesluit, het treffen van feitelijke

behoud- of herstelmaatregelen en in instrumenten ter bescherming van deze gebieden.

Natura 2000-gebieden worden aangewezen door de minster van EZ. Hij is ook bevoegd om eerder genomen besluiten geheel of gedeeltelijk te wijzigen of in te trekken. Behoudens ingeval het gaat om wijzigingen van ondergeschikte aard dienen de besluiten tot stand te komen met inachtneming van afdeling 3.4 Awb. In het aanwijzingsbesluit dient beschreven te worden voor welke vogel- en habitatsoorten en habitattypen het gebied wordt aangewezen alsmede de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (voor zover nodig ter uitvoering van de Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (voor zover nodig ter uitvoering van de Habitatrichtlijn). In Nederland zijn op grond van de Nbw 1998 163 gebieden aangewezen tot Natura 2000-gebied. Deze aanwijzingsbesluiten zijn ook 'overgenomen' in de nieuwe Wnb. Wel is het zo dat de Natura 2000-gebieden die ingevolge de Nbw 1998 tevens waren aangewezen tot beschermd natuurmonument niet langer bescherming bieden ten aanzien van de doelen die ten grondslag hebben gelegen aan die aanwijzing tot natuurmonument.

Beschermingsregimes voor bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden

De Nbw kent een aantal instrumenten die zowel voor de 'bijzondere nationale natuurgebieden' als voor de Natura 2000-gebieden gelden; het betreft:

- de zorgplicht
- de mogelijkheid programma's vast te stellen die tot doel hebben de belasting van natuurwaarden te verminderen en de instandhoudingsdoelstellingen te realiseren
- de aanschrijvingsbevoegdheid
- het toegangsbeperkingsbesluit
- en het treffen van feitelijke behoud- of herstelmaatregelen.

Voor Natura 2000-gebieden staan ook nog de volgende instrumenten ter beschikking:

- het beheer plan
- het treffen van instandhoudings- en passende maatregelen
- een vergunningen- en toetsingsregime voor handelingen en projecten die verslechterende of significant verstorende effecten voor een Natura 2000-gebied kunnen hebben.

De zorgplicht

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

Natuurgebieden in de Wnb	Bevoegd gezag	Aanwijzing	Beschermingsregime / -instrumenten
natuurnetwerk Nederland	gedeputeerde staten	verplicht	Wro
bijzonder provinciaal natuurgebied / landschap	gedeputeerde staten	kan	Wro
Natura 2000-gebied	minister EZ	verplicht	Wnb
bijzonder nationaal natuurgebied	minister EZ	kan	Wnb
nationaal park	minister EZ	kan	geen

Het programma

Artikel 1.13 Wnb bevat de algemene grondslag voor het vaststellen van programma's door het rijk

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum: 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum: 14 november 2024

of provincies voor de programmatische aanpak van de verbetering van natuurwaarden in Natura 2000-gebieden of de instandhouding van soorten. Een landelijk programma kan bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld terwijl een provinciale verordening de basis moet zijn voor een provinciaal programma. Projecten en/of andere handelingen die zijn beschreven in het programma en die dienovereenkomstig zullen worden gerealiseerd, mogen zonder vergunning (gebieden) en/of ontheffing (soorten) worden uitgevoerd. Ook kan in het programma worden bepaald dat geen vergunning nodig is voor projecten en handelingen mits die een zekere grenswaarde niet overschrijden.

Tegen een besluit tot vaststelling van een programma kan beroep worden ingesteld. Dit beroep moet dan beperkt blijven tot de daarin beschreven projecten en handelingen waarvoor geen vergunning- en/of ontheffingsplicht geldt.

De programmatische aanpak stikstof (PAS)

Het Bnb en de Rnb bevatten de eerste invulling van de uitwerking van een programmatische aanpak stikstof. Daarmee wordt de stikstofbelasting op Natura 2000-gebieden gereguleerd. In feite is dit de voortzetting van de programmatische aanpak stikstof waarin de Nbw 1998 voorzag. Het op basis van die regeling vastgestelde Programma Aanpak Stikstof 2015-2021, geldt op grond van artikel 9.3 Wnb als een programma als bedoeld in artikel 1.13 Wnb.

Volgens de PAS zijn ontwikkelingen die gepaard gaan met stikstofdeposities tot de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr zonder meer toegestaan. Projecten of handelingen die de vastgestelde grenswaarde van 1 mol N/ha/jr niet overschrijden zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. De grenswaarde daalt naar 0,05 mol N/ha/jr, zodra 5% of minder van de beschikbaar gestelde depositieruimte voor 'grenswaarde-gevallen' over is. De grenswaarde kan, na een daartoe strekkend besluit van de ministers van EZ en I&M weer worden verhoogd naar 1 mol N/ha/jr. Een meldingsplicht geldt voor bepaalde projecten en handelingen die gebruik maken van de grenswaarderegeling. Verder mag de verlaging van de grenswaarde geen gevolgen hebben voor de toedeling van ontwikkelingsruimte voor zogenaamde segment 1 projecten, voor projecten en handelingen waarvoor een melding is gedaan op een moment waarop de grenswaarde van 1 mol N/ha/jr gold, en voor projecten en andere handeling waarvoor de meldingsplicht niet geldt als de realisatie aanvang of de handeling voor de eerste keer werd verricht op het moment dat de grenswaarde 1 mol N/ha/jr was. Voor projecten en handelingen die stikstofdepositie boven de grenswaarde veroorzaken geldt de vergunningplicht onverkort. Als deze projecten en handelingen leiden tot een toename van stikstofdepositie, dan kan een vergunning worden verleend als voor het project of de handeling ontwikkelingsruimte beschikbaar wordt gesteld. Voor zogenoemde prioritaire projecten is ontwikkelingsruimte binnen het programma gereserveerd (segment 1).

Het beheerplan

Voor Natura 2000-gebieden dienen door gedeputeerde staten van de provincie waarbinnen het gebied zich bevindt, beheersplannen te worden vastgesteld die gericht dienen te zijn op het behoud of het herstel van een gunstige staat van instandhouding van de soorten en typen waarvoor het betreffende Natura 2000 gebied is aangewezen. Artikel 2.3 Wnb bepaalt dat in het beheerplan in elk geval de instandhoudingsmaatregelen en de passende maatregelen en het beoogde resultaat daarvan moeten worden beschreven. Hoewel dit niet expliciet in de wet is bepaald kan het beheerplan ook gericht zijn op de soortenbescherming. In het beheerplan kunnen projecten en andere handelingen worden beschreven waarvoor dan geen (Natura 2000) vergunningplicht of soortenontheffingsbesluit meer nodig is. Met de (tijds) uitvoering van de in het beheerplan beschreven instandhoudings- en passende maatregelen zijn de besturen belast die daarmee hebben ingestemd. De op grond van de Nbw 1998 vastgestelde beheersplannen worden beheersplannen als bedoeld in de Wnb en blijven van kracht totdat de daaraan gekoppelde geldigheidsduur is verstreken.

De aanschrijvingsbevoegdheid, het toegangsbeperkingsbesluit en het treffen van feitelijke maatregelen

Gedeputeerde staten zijn op grond van artikel 2.4 Wnb bevoegd om degene die een handeling verricht of het voornemen daartoe heeft te verplichten informatie te verstrekken, de nodige preventieve of herstelmaatregelen te treffen, de handeling overeenkomstig daarbij gegeven

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

voorschriften uit te voeren of de handeling niet uit te voeren of te staken. Deze verplichtingen kunnen bij beschikking of voor bepaalde categorieën van handelingen bij provinciale verordening of bij algemene maatregel van bestuur, worden opgelegd. De bevoegdheid kan niet worden toegepast ten aanzien van projecten en handelingen waarvoor een natuurvergunningplicht geldt.

De Wnb (artikel 2.5) maakt het mogelijk om de toegang tot een Natura 2000-gebied te verbieden of te beperken op grond van een toegangsbeperkingsbesluit. Het uitgangspunt is dat de natuurgebieden zoveel mogelijk toegankelijk zijn voor bezoekers, maar bijvoorbeeld in het broedseizoen kan worden bepaald dat het gebied waar vogels broeden niet toegankelijk is. Verder kunnen feitelijke maatregelen worden getroffen in zowel Natura 2000-gebieden als ook gronden die daarbuiten zijn gelegen, mits die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor die Natura 2000-gebieden nodig zijn.

De natuurvergunning

Zowel op grond van de Wnb als de Wabo (annex het Bor) is het verboden om zonder vergunning projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die een nadelig of significant verstrend effect kunnen hebben op een Natura 2000-gebied. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. De verhouding tussen de beide wettelijke verboden is geregeld in het Bor. Het in de Wabo/Bor opgenomen verbod is alleen van toepassing als voor de Natura 2000 activiteit tevens een omgevingsvergunning is vereist op een van de andere gronden genoemd in artikel 2.1 en artikel 2.2 Wabo en voor die handeling of dat project geen vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 Wnb is aangevraagd of verleend. Met andere woorden: voorzien is in het facultatief aanhaken van de Natura 2000 activiteit aan de omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo. Gedeputeerde staten van de provincie waarin het project wordt uitgevoerd of de handeling wordt verricht zijn bevoegd om een natuurvergunning te verlenen, terwijl de minister daartoe bevoegd is in de gevallen genoemd in het Bnb.

Artikel 2.8 Wnb bevat het beoordelingskader voor een vergunning voor een project of voor een andere handeling. Een vergunning voor een project dat significante gevolgen kan hebben wordt uitsluitend verleend nadat blijkt een passende beoordeling zeker is dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Als die zekerheid niet is verkregen, dan kan een vergunning uitsluitend worden verleend indien er geen alternatieven zijn en wanneer dwingende redenen van groot openbaar belang gemoeid zijn met het project en onder de voorwaarde dat de schade wordt gecompenseerd.

Bij de verlening van een vergunning voor andere handelingen dan de hiervoor bedoelde projecten wordt uitsluitend rekening gehouden met de gevolgen die de handeling kan hebben voor een Natura 2000-gebied, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied.

Artikel 2.9 Wnb bevat een opsomming van de uitzonderingen op de vergunningplicht. Het betreft handelingen en projecten die zijn beschreven in en worden verricht overeenkomstig een beheerplan of een programma. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Een uitzondering op de vergunningplicht is ook mogelijk krachtens een algemene maatregel van bestuur of provinciale verordening.

De Natura 2000 plantoets

Plannen die al dan niet in samenhang met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied, mogen uitsluitend alleen worden vastgesteld indien blijkt een passende beoordeling zeker is dat die de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Ingeval die zekerheid niet wordt gekregen en er geen alternatieven bestaan, maar wel sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang dan kan het plan toch worden vastgesteld mits de schade wordt gecompenseerd. Voor plannen geldt als toetsingscriterium 'significante gevolgen' en voor vergunningen 'verslechtering/significante verstoring'.

Onder plannen worden bestemmingsplannen begrepen. Voorzien die plannen in nieuwe ruimtelijke

ontwikkelingen dan zal een zogenoemde voortoets moeten worden gemaakt waarin wordt gezien of op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan significante gevolgen heeft. Zijn die uitgesloten dan is de Wnb niet van toepassing. Kunnen significante gevolgen niet worden uitgesloten, dan dient een passende beoordeling gemaakt te worden. In dat geval geldt op grond van artikel 7.2a Wet milieubeheer tevens dat voor het plan een milieueffectrapport voor plannen wordt gemaakt.

Wnb beschermingsregime	bijzonder nationaal natuurgebied	Natura 2000-gebied
zorgplicht	x	x
programma	x	x
aanschrijvingsbevoegdheid	x	x
toegangsbeperkingsbesluit	x	x
feitelijke maatregelen	x	x
beheerplan		x
instandhoudings/passende maatregelen		x
vergunningstelsel		x
toetsingsregime voor plannen		x

Beroepsmogelijkheden

Tegen besluiten op grond van de Wnb is beroep in twee instanties mogelijk, namelijk beroep bij de rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Doorwerking project(locatie)

beplantingen zijn niet aanwezig en de bebouwing is reeds gesloopt. De aanwezigheid van beschermde flora kan redelijkerwijs worden uitgesloten. (Opgaande) Voor grondgebonden zoogdieren en vogels algemeen heeft de projectlocatie door het ontbreken van schuilmogelijkheden en broedplaatsen (houtopstanden) niets te betekenen. De aanwezigheid van standplaatsen (flora) of vaste rust- of verblijfplaatsen (fauna) van strikter beschermde soorten kan dus redelijkerwijs worden uitgesloten. Mogelijk maakt de projectlocatie zelf onderdeel uit van het leefgebied van de omgeving gebonden strikter beschermde soorten als uilen en vleermuizen. Het oppervlak is echter dermate gering dat op voorhand geen sprake kan zijn van een wezenlijk / essentieel leefgebied. Beschermde soorten in deze context zijn reeds gewend aan menselijke activiteit en de daarbij behorende objecten. Negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten in de omgeving kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten.

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op geen van de Natura-2000 gebieden groter is dan 0,00 mol per hectare per jaar. Hieruit blijkt dat het realiseren en het gebruik van de appartementen geen gevolgen heeft voor deze Natura-2000 gebieden.

4.8.2 Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstof zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

Hoofdstuk 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 binnen de projectlocatie beschreven als de watereisen waaraan ontwikkelingen (binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan) moeten voldoen. Ruimtelijke plannen moeten onder meer worden getoetst aan het criterium "hydrologisch neutraal" conform het landelijke en lokale waterbeleid.

Het bestemmingsplan Format bestemmingsplan januari 2023 heeft een conserverend karakter. Mogelijke ontwikkelingen binnen de planperiode spelen zich daarom hoofdzakelijk af binnen bestaande (water)structuren. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder b en c van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Beleid

5.2.1 Rijksbeleid

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

5.2.1.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

De Waterwet vereist dat de Rijksoverheid eens per zes jaar een Nationaal Waterplan voor het nationale waterbeleid en een Beheer- en ontwikkelplan voor het beheer van de rijkswateren (Bprw) opstelt. 'In de geest' van de nieuwe Omgevingswet worden deze plannen nu al in samenhang beschreven in één Nationaal Waterprogramma voor beleid en beheer. Voor het waterbeleid is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft moet dit plan worden gezien als een structuurvisie en is het bindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) vervangt het Nationaal Waterplan 2016-2021, inclusief alle tussentijdse wijzigingen en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (Brpw) 2016-2021. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid voor de periode 2022-2027: waterveiligheid, waterkwaliteit en klimaatadaptatie. Het beschrijft tevens de uitvoering daarvan en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarswegen. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, de woningbouw en de transitie landelijk gebied is noodzakelijk. Voor een integrale aanpak van de opgaven wordt het water- en bodemsysteem meegenomen als leidend principe.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

5.2.2 Provinciaal beleid

5.2.2.1 Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

De Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027 is op 3 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2021 in werking getreden. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Het doel is niet alleen meer wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Wettelijke taken

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

Integrale en gezamenlijke aanpak

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

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

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

5.2.3 Beleid Waterschap

5.2.3.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige

leefomgeving

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

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

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

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

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

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

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 26 juli 2024

5.2.3.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

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

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

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

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

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

5.2.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

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

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

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

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

5.2.4 Gemeentelijk beleid

5.2.4.1 Gemeentelijk Rioleringsplan (2019-2022)

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

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

5.2.5 Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente Eindhoven, Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en het (drink)waterleidingbedrijf Brabant Water. Het plan omvat drie delen. Het "Visiedocument" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2004) geeft het gezamenlijke streefbeeld van de waterpartijen weer. De onderdelen "Taken en Bevoegdheden" en "Maatregelen" zijn achterhaald.

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.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

5.3.1 Klimaatadaptatiebeleid

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

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

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

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

5.3.2 Waterbergingsnorm

5.3.2.1 Minimale en maximale ontwerpnormen waterberging openbaar terrein

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

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

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

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 26 juli 2024

5.3.2.2 Ontwerpnorm waterberging privaat terrein

De gemeente Eindhoven heeft afspraken 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 de projectlocatie en kleinere ontwikkelingen tot 150 m² verharding binnen de projectlocatie. 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.

5.3.2.3 Stimulans klimaatadaptatiebeleid

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

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

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

5.3.3 Toelichting rekentool

De gemeente Eindhoven maakt bij de beoordeling van de voor een nieuwe ontwikkeling in een projectlocatie voorgestelde maatregelen gebruik van een rekentool. Deze rekentool klimaatopgave, beschikbaar op rekentool.eindhovenduurzaam.nl, maakt het een ontwikkeling mogelijk interactief haar projectlocatie 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 de projectlocatie 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.

5.3.3.1 Principewerking van de rekentool

De rekentool klimaatopgave vraagt de klimaatrobuuste maatregelen te specificeren die zijn voorzien in het ontwerp binnen de projectlocatie 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 de projectlocatie 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 de projectlocatie voor hun rekening nemen.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

Datum : 14 november 2024

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 de projectlocatie gerealiseerd?
- Hoe lost u de resterende waterbergingsopgave op?
- Download het resultaat. Als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voeg dit resultaat dan, inclusief uitwerking, bij die aanvraag.

5.4 Beschrijving watersysteem projectlocatie

Als bijlagen 4, 4.1 en 4.2 zijn de waterbergingsgegevens van het bouwplan in relatie tot de locatie toegevoegd.

De dimensionering van de infiltratie- of bergingsvoorziening, zoals opgenomen in de watertoets (bijlage 4) is de volgende:

De watertoets wordt uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen.

Tabel. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m² (circa)	Toekomstig m² (circa)	vergelijking
Dakoppervlak	0	208	+ 208
Verharding	0	107	+107
Halfverharding	0	0	-
Groen	573	258	- 315
Totaal plangebied	573	573	=

De ontwikkeling op de locatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 315 m².

Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

De benodigde compensatie is berekend met de rekentool van gemeente Eindhoven. Door de plaatsing van 2 regentonnen, 4 faunavoorzieningen en het planten van 3 bomen blijft er een restopgave over van 10 m3 . De ingevulde rekentool is toegevoegd als bijlage 4.

Initiatiefnemer heeft aangegeven aan de restopgave te willen voldoen door een wadi aan te leggen aan de oostzijde van de projectlocatie. Aan deze zijde is voldoende groene ruimte beschikbaar om de volledige bergingsopgave op te vangen in de wadi. Aanbevolen wordt om hemelwater afkomstig van het appartementencomplex via een ondergrondse IT-leiding (400 mm Ø) op de wadi te lozen.

In bijlage 5 (bij de watertoets) is een dimensionering van de wadi gemaakt waaruit blijkt dat ter

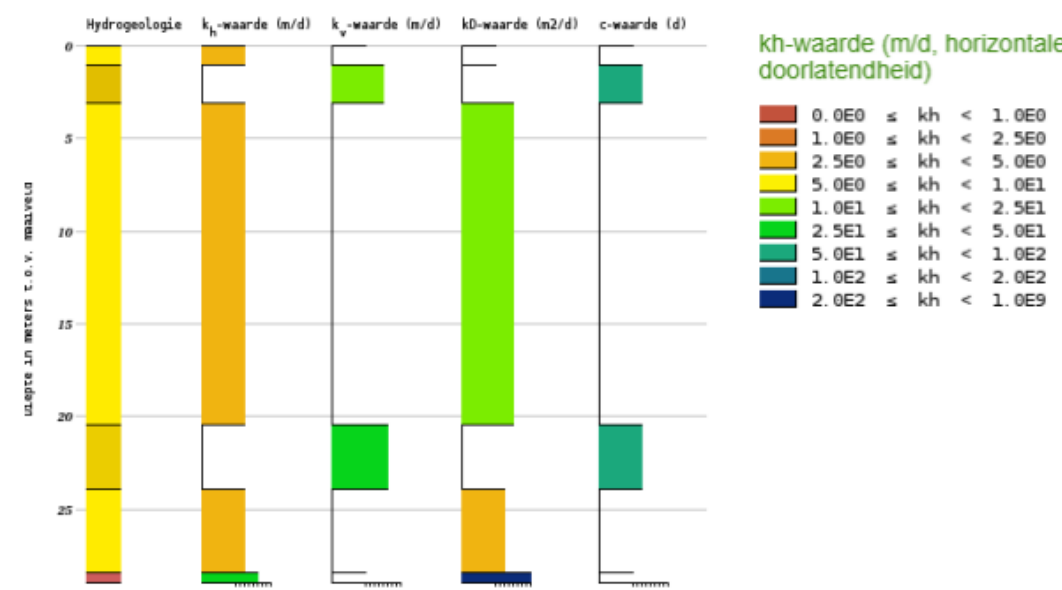
plaats voldoende ruimte beschikbaar is om te voorzien in de bergingsopgave.

In bijlage 5 (bij de watertoets) is een dimensionering van de wadi gemaakt waaruit blijkt dat ter plaatse voldoende ruimte beschikbaar is om te voorzien in de bergingsopgave. De bergingscapaciteit is wat ruimer ingetekend zodat er bij de aanleg ruimte over is om de wadi landschappelijk op een natuurlijke wijze in te passen. Onder de volledige wadi wordt tot 1,5 m onder het oppervlak drainagezand gebruikt (10m/d) gebruikt om een goede infiltratiecapaciteit te garanderen. De bovenlaag wordt afgewerkt met teelaarde.

De wadi wordt voorzien van een overstortconstructie. Deze wordt aangesloten op rioolkolk aan de Plaggenstraat die in het verlengde van de wadi is gelegen, zodat hemelwater ook ten tijde van extreem weer het plangebied kan verlaten. Met een lichte natuurlijke ophoging óf door bandjes te plaatsen op de erfgrans, wordt voorkomen dat bij hevige regenval hemelwater naar de Plaggenstraat 2 kan stromen.

Onderbouwing leegloop wadi

De onderstaande gegevens afkomstig van dinoloket.nl laten zien dat de horizontale doorlatendheid van de zandlagen ter plaatse is gelegen op 1 tot 2,5 meter per dag. De verticale doorlatendheid van de kleilagen is gelegen op 10 tot 25 meter per dag. Derhalve kan aangenomen worden dat de wadi binnen 48 uur, mogelijk zelfs al binnen 24 uur leeg zal zijn.



Infiltratiecapaciteit bodem (bron: Dinoloket)

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er, rekening houdend met de bevindingen zoals vermeld in de watertoets, geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

ONTWERP-VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

Besluitnummer: EHV-DP2024-196419

Datum : 26 juli 2024

Hoofdstuk 6 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V22/48901

besluitnummer: EHV-DP2024-242185

op 14 november 2024

De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld. Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Omgevingsdialoog

Uit de reeds gevoerde 'omgevingsdialoog' is gebleken dat de directe omgeving de ontwikkelingen kritisch volgt, maar er heerst geen negatieve grondhouding ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 8 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.