

Ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Eindhoven - Schellenskwartier e.o.

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Eindhoven heeft het ontwerp van de wijziging van het "Omgevingsplan gemeente Eindhoven" vrijgegeven voor de terinzagelegging.

De tekstinhoud van Omgevingsplan gemeente Eindhoven wordt op een later moment vastgesteld.

Artikel I

De wijziging van het "Omgevingsplan gemeente Eindhoven" opgenomen in Bijlage A wordt als ontwerp vrijgegeven.

Artikel II

Deze wijziging betreft de herontwikkeling van het Schellenskwartier en de omgeving. Het doel is het gebied beter te verbinden met de Dommelzone en de binnenstad van Eindhoven. De ontwikkeling voorziet in een gemengd stedelijk programma van maximaal 749 appartementen (sociale huur, middenhuur en dure huur), horeca (waaronder de uitbreiding van het hotel en café/restaurant) en commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Een onderbouwing van de wijziging wordt omschreven in de Motivering

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.8 Meet- en rekenregels

1. Ter plaatse van ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking zijn de meet- en rekenbepalingen zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan van toepassing op de ruimtelijke regels over gebruik en bouwwerken.
2. Op het bepalen van de bruto-vloeroppervlakte is de NEN 2580 van toepassing.
3. Als in een regel een norm is gegeven die geldt ter plaatse van een locatie, geldt de betreffende norm per afzonderlijke locatie.
4. Op het bepalen van de geluidsbelasting op een gevel zijn de meet- en rekenvoorschriften, gesteld bij en krachtens de Omgevingswet, van toepassing.
5. De waarden die in dit omgevingsplan in m of m² zijn uitgedrukt worden op de volgende wijze gemeten:
 - a. afstanden loodrecht:
 - b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en
 - c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 1 m buiten beschouwing blijven.
6. Voor de toepassing van het vijfde lid, aanhef en onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.
7. De goothoogte van een bouwwerk: vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat de goothoogte van een woonwagen/woonwagenwoning wordt gemeten vanaf aansluitend terrein.
8. De bouwhoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, installatieruimtes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een woonwagen/woonwagenwoning wordt gemeten vanaf het aansluitend terrein.
9. Dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.
10. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
11. De inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken dakkapellen.
12. Overschrijding van het bouwvlak met maximaal 1 meter: door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, gevelisolatie, ventilatiekanalen, reclameaanduidingen, luifels, erkers, balkons en overstekende daken e.d..
12. De hoogte van een windturbine: vanaf het straatpeil tot aan de (wieken)as.
- 13.

B

Artikel 3.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.22 ~~Regels over omvang~~ Omvang en situering bedrijf

1. Ter plaatse van minimum bruto-vloeroppervlak bedrijf is de minimum bruto vloeroppervlakte die ten behoeve van het bedrijf moet worden benut, de daar bepaalde waarde.
2. De maximum bruto-vloeroppervlakte-overige groothandel ten behoeve van 'overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)' is de daar bepaalde waarde.
3. Ter plaatse van maximum bruto-vloeroppervlakte-bedrijf is de maximale bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van het bedrijf mag worden gebruikt, de daar bepaalde waarde.
4. Ter plaatse van bouwlaag bedrijf is bedrijf alleen toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

C

Artikel 3.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.37 ~~Omvang en situering cultuur en ontspanning~~ Omvang en situering cultuur en ontspanning

1. Ter plaatse van ~~maximum bruto-vloeroppervlakte cultuur en ontspanning~~ maximum bruto vloeroppervlakte-cultuur en ontspanning is de maximale bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van cultuur en ontspanning mag worden gebruik de daar bepaalde waarde.
2. Ter plaatse van bouwlaag cultuur en ontspanning is cultuur en ontspanning alleen toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

D

Artikel 3.41 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.41 ~~Omvang en situering detailhandel~~ Omvang en situering detailhandel

1. Ter plaatse van ~~maximum bruto-vloeroppervlakte detailhandel~~ maximum bruto-vloeroppervlakte-detailhandel is de maximale bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van detailhandel mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.
2. In aanvulling op het eerste lid mag, indien ter plaatse van detailhandel - centrum geen maximum bruto-vloeroppervlakte is aangegeven, het verkoopvloeroppervlak niet meer dan 800 m² per detailhandelsvestiging bedragen.
3. Ter plaatse van bouwlaag detailhandel is detailhandel alleen toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

E

Artikel 3.48 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.48 ~~Omvang en situering dienstverlening~~ Omvang en situering dienstverlening

1. Ter plaatse van ~~maximum bruto-vloeroppervlakte dienstverlening~~ maximum bruto-vloeroppervlakte-dienstverlening is de maximale bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van dienstverlening mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.
2. Ter plaatse van bouwlaag dienstverlening is dienstverlening alleen toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

F

Artikel 3.55 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.55 Omvang en situering horeca

1. Ter plaatse van ~~maximum bruto vloeroppervlakte-horeca~~ maximum bruto-vloeroppervlakte horeca is de maximale bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van horeca mag worden gebruikt de daar bepaalde waarde.

G

Artikel 3.58 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.58 Omvang en situering horecabedrijf

1. Ter plaatse van bouwlaag horeca is horeca uitsluitend toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.
2. Ter plaatse van maximum hotelkamers is het maximum aantal hotelkamers de daar bepaalde waarde.

H

Artikel 3.60 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.60 Omvang en situering kantoren

1. ~~Gereserveerd voor toekomstige aanvullingen.~~
Ter plaatse van maximum bruto-vloeroppervlakte-kantoor is de maximale bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van van zelfstandige kantoor mag worden gebruikt, de daar bepaalde waarde.
2. ~~Gereserveerd voor toekomstige aanvullingen.~~
Ter plaatse van bouwlaag kantoor zijn zelfstandige kantoren alleen toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

I

Artikel 3.71 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.71 Omvang en situering maatschappelijke voorzieningen

1. Ter plaatse van bouwlaag maatschappelijk zijn maatschappelijke voorzieningen uitsluitend toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.
2. Ter plaatse van maximum bruto vloeroppervlakte-maatschappelijk is de maximale bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van maatschappelijk mag worden gebruikt, de daar bepaalde waarde.

J

Subparagraaf 5.2.4.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 5.2.4.6 Windhinder

Artikel 5.41 Beoordelingsregel windhinder

1. ~~Gereserveerd voor toekomstige aanvullingen.~~
Ter plaatse van windklimaat wordt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken alleen verleend als vaststaat dat wordt voorzien in een acceptabel windklimaat.

Aan de hand van de Beleidsregels gemeentelijke normen windhinder wordt bepaald of hieraan is voldaan.

2. Als de onder het eerste lid genoemde beleidsregeling wordt gewijzigd, wordt aan de hand van de nieuwe beleidsregeling bepaald of sprake is van een acceptabel windklimaat.

Artikel 5.42 Instandhouding acceptabel windklimaat

Gereserveerd voor toekomstige aanvullingen.

De te nemen maatregelen, indien van toepassing, voor een acceptabel windklimaat dienen voor de ingebruikname van het gebouw/de gebouwen gerealiseerd te zijn en vervolgens in stand gehouden te worden.

Artikel 5.43 Aanvraagvereisten windhinder

Gereserveerd voor toekomstige aanvullingen.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden gegevens en bescheiden verstrekt waarin is opgenomen wat het windklimaat is, en indien van toepassing, welke maatregelen worden getroffen en waar de maatregelen worden getroffen.

K

Na artikel 5.48 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 5.49 Overschrijding van de standaardwaarde waarbij het gezamenlijk geluid is vastgelegd

Wanneer het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in artikel 5.48 bedoelde standaardwaarde, is het geluid aanvaardbaar als:

- a. het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de ter plaatse van gezamenlijk geluid bepaalde waarde, en;
- b. minimaal 1 geluidluwe gevel aanwezig is per woning/studio of compenserende maatregelen zijn getroffen.

L

Artikel 5.49 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.49~~ 5.50 Overschrijding van de standaardwaarde

1. Wanneer het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in artikel 5.48 bedoelde standaardwaarde, kan het geluid aanvaardbaar zijn als:
 - a. het gaat om de realisatie van 10 of minder geluidgevoelige gebouwen (woningen/appartementen);
 - b. het gaat om de realisatie van 11 of meer geluidgevoelige gebouwen (woningen/appartementen) en de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt, waarbij de regels met betrekking tot financiële doelmatigheid volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving worden gevolgd, dan wel er met redenen omkleed geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
 - c. minimaal 1 geluidluwe gevel aanwezig is per woning/studio of er worden compenserende maatregelen getroffen; en
 - d. het geluid op het geluidgevoelige gebouw niet hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in tabel ~~5.49~~ 5.50.

Tabel ~~5.49~~ 5.50: Grenswaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsort

Geluidbronsort	Grenswaarde
Provinciale wegen en rijkswegen	60 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	70 L _{den}

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen | 65 L _{den} |
| | 55 L _{den} |
| Industrieterreinen | 45 L _{night} |
2. Artikel 5.78u, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving is van overeenkomstige toepassing.
 3. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
 - a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
 - b. wordt in tabel ~~5.495.50~~ gelezen voor «L_{den}»: »L_{de}».
 4. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de avondperiode en de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
 - a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
 - b. wordt in tabel ~~5.495.50~~ gelezen voor «L_{den}»: «L_{day}».

M

Artikel 5.50 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.50~~ 5.51 Overschrijding grenswaarde bij zwaarwegende maatschappelijke belangen

Wanneer het geluid op de gevel van het geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in artikel ~~5.495.50~~ bedoelde grenswaarde kan het geluid aanvaardbaar zijn als:

- a. sprake is van zwaarwegende maatschappelijke belangen;
- b. door middel van onderzoek aangetoond wordt dat:
 1. het doel in redelijke verhouding staat tot de afwijking van de grenswaarde;
 2. het afwijken van de grenswaarde geschikt is om het doel te behalen;
 3. het initiatief niet anders uitgevoerd kan worden en maatregelen en compensatie niet mogelijk zijn en monitoring mogelijk noodzakelijk is;
 4. maatschappelijk draagvlak voor het afwijken van de grenswaarde aanwezig is; en
- c. Minimaal 1 geluidluwe gevel aanwezig is of minimaal 1 gedeeltelijk geluidluwe gevel aanwezig is en hierbij compenserende maatregelen worden getroffen.

N

Artikel 5.51 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.51~~ 5.52 Overschrijding grenswaarde - niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen

Wanneer het geluid op de gevel van het geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in artikel ~~5.495.50~~ bedoelde grenswaarde kan het geluid aanvaardbaar zijn als:

- a. de uitwendige scheidingsconstructie van de gevel waarop de grenswaarde wordt overschreden geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van de vluchtroute die door een gemeenschappelijke verkeersruimte voert; of
- b. aan het gebouw zodanige bouwkundige maatregelen worden getroffen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie niet hoger is dan de grenswaarde.

O

Artikel 5.52 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.52~~ 5.53 Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

1. Bij de toepassing van de artikelen ~~5.49~~5.50 en ~~5.52~~5.53 wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld.
2. Bij het bepalen van het gecumuleerde geluid wordt in ieder geval betrokken:
 - a. voor een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein: het geluid door die geluidbronsoort;
 - b. voor een geluidgevoelig gebouw binnen de $48 L_{den}$ geluidcontour of, voor zover de geldende geluidcontouren in Kosteneenheden zijn uitgedrukt, binnen de 20 Kosteneenheden geluidcontour van een luchthaven waarvoor op grond van de Wet luchtvaart een luchthavenindelingbesluit, een luchthavenbesluit of een besluit beperkingengebied buitenlandse luchthaven is vereist: het geluid door luchtvaart;
 - c. voor een geluidgevoelig gebouw waarop het geluid door een windturbine of een windpark op een industrieterrein hoger is dan $43 L_{den}$: het geluid door die windturbine of dat windpark; en
 - d. voor een geluidgevoelig gebouw waarop het geluid door een civiele buitenschietsbaan, een militaire buitenschietsbaan of een militair springterrein op een industrieterrein hoger is dan $50 dB_{B_s}$ dan: het geluid door die buitenschietsbaan of dat springterrein.
3. Het gecumuleerde geluid wordt niet aanvaardbaar geacht indien dit de grenswaarde van 70 dB overschrijdt.
4. Een geluidgevoelig gebouw wordt aanvaardbaar geacht indien onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitwijst dat op basis van het gezamenlijke geluid aan de binnenwaarde zoals genoemd in artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt voldaan.
5. Op het bepalen van het gecumuleerde geluid zijn de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

P

Artikel 5.53 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.53~~ 5.54 Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid - zwaarwegende belangen

1. Bij de toepassing van de artikelen ~~5.49~~5.50 wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld.
2. Bij het bepalen van het gecumuleerde geluid wordt in ieder geval betrokken:
 - a. voor een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein: het geluid door die geluidbronsoort;
 - b. voor een geluidgevoelig gebouw binnen de $48 L_{den}$ geluidcontour of, voor zover de geldende geluidcontouren in Kosteneenheden zijn uitgedrukt, binnen de 20 Kosteneenheden geluidcontour van een luchthaven waarvoor op grond van de Wet luchtvaart een luchthavenindelingbesluit, een luchthavenbesluit of een besluit beperkingengebied buitenlandse luchthaven is vereist: het geluid door luchtvaart;
 - c. voor een geluidgevoelig gebouw waarop het geluid door een windturbine of een windpark op een industrieterrein hoger is dan $43 L_{den}$: het geluid door die windturbine of dat windpark; en
 - d. voor een geluidgevoelig gebouw waarop het geluid door een civiele buitenschietsbaan, een militaire buitenschietsbaan of een militair springterrein op een industrieterrein hoger is dan $50 dB_{B_s}$ dan: het geluid door die buitenschietsbaan of dat springterrein.
3. Het gecumuleerde geluid wordt niet aanvaardbaar geacht indien dit de grenswaarde van 75 dB overschrijdt.
4. Een geluidgevoelig gebouw wordt aanvaardbaar geacht indien onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitwijst dat op basis van het gezamenlijke geluid aan de binnenwaarde zoals genoemd in artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt voldaan.

5. Op het bepalen van het gecumuleerde geluid zijn de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

Q

Het opschrift van artikel 5.54 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.54~~ 5.55 Vergunningvoorschriften

R

Het opschrift van artikel 5.55 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.55~~ 5.56 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling geluidgevoelige gebouwen

S

Het opschrift van artikel 5.56 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.56~~ 5.57 Toepassingsbereik en oogmerk

T

Artikel 5.57 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.57~~ 5.58 Beoordelingsregel en vergunningvoorschriften

1. De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als de veiligheid van de in artikel ~~5.56~~5.57 derde lid bedoelde buisleiding niet wordt geschaad.
2. Voordat wordt besloten over een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wint het bevoegd gezag schriftelijk of elektronisch advies in bij de beheerder van de in artikel ~~5.56~~5.57 derde lid bedoelde buisleiding, over de vraag of door de voorgenomen omgevingsplanactiviteit bouwwerken de veiligheid van de buisleiding wordt geschaad en welke voorschriften indien nodig kunnen worden gesteld ter voorkoming daarvan.
3. Met het oog op de waarborging van de veiligheid van de in artikel ~~5.56~~5.57 derde lid bedoelde buisleiding, kunnen aan de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voorschriften worden verbonden.

U

Het opschrift van artikel 5.58 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.58~~ 5.59 Aanvraagvereisten

V

Het opschrift van artikel 5.59 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.59~~ 5.60 Groen en waterberging

W

Het opschrift van artikel 5.60 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.60~~ 5.61 Aanvraagvereisten bij waterbergingsopgave

X

Het opschrift van artikel 5.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.61~~ 5.62 Trillingen

Y

Het opschrift van artikel 5.62 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.62~~ 5.63 Aanvraagvereisten trillingen

Z

Het opschrift van artikel 5.63 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.63~~ 5.64 Toepassingsbereik

AA

Het opschrift van artikel 5.64 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.64~~ 5.65 Beoordelingsregels

BB

Het opschrift van artikel 5.65 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.65~~ 5.66 Vergunningvoorschriften

CC

Het opschrift van artikel 5.66 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.66~~ 5.67 Aanvraagvereisten cultuurlandschappen

DD

Het opschrift van artikel 5.67 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.67~~ 5.68 Toepassingsbereik

EE

Het opschrift van artikel 5.68 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.68~~ 5.69 Beoordelingsregels

FF

Het opschrift van artikel 5.69 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.69~~ 5.70 Aanvraagvereisten Natuur Netwerk Brabant

GG

Het opschrift van artikel 5.70 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.70~~ 5.71 Overgangsregeling: vergunningvoorschriften over archeologische monumentenzorg

HH

Het opschrift van artikel 5.71 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.71~~ 5.72 Overige gegevens en bescheiden

II

Het opschrift van artikel 5.72 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.72~~ 5.73 Beoordelingsregel mobiele verontreinigingssituatie

JJ

Het opschrift van artikel 5.73 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.73~~ 5.74 Aanvraagvereisten

KK

Artikel 5.74 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.74~~ 5.75 Gegevens en bescheiden naar Gedeputeerde Staten

Het bevoegd gezag stuurt een kopie van de gegevens en bescheiden, bedoeld in artikel ~~5.73~~5.74, aan Gedeputeerde Staten.

LL

Het opschrift van artikel 5.75 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.75~~ 5.76 Start bouwactiviteit

MM

Het opschrift van artikel 5.76 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.76~~ 5.77 Toepassingsbereik

NN

Het opschrift van artikel 5.77 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.77~~ 5.78 Beoordelingsregels

OO

Het opschrift van artikel 5.78 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.78~~ 5.79 Vergunningvoorschriften

PP

Het opschrift van artikel 5.79 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.79~~ 5.80 Aanvraagvereisten

QQ

Het opschrift van artikel 5.80 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.80~~ 5.81 Toepassingsbereik

RR

Het opschrift van artikel 5.81 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.81~~ 5.82 Beoordelingsregels

SS

Het opschrift van artikel 5.82 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.82~~ 5.83 Vergunningvoorschriften

TT

Het opschrift van artikel 5.83 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.83~~ 5.84 Aanvraagvereisten

UU

Het opschrift van artikel 5.84 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.84~~ 5.85 Toepassingsbereik

VV

Het opschrift van artikel 5.85 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.85~~ 5.86 Beoordelingsregels

WW

Het opschrift van artikel 5.86 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.86~~ 5.87 Vergunningvoorschriften

XX

Het opschrift van artikel 5.87 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.87~~ 5.88 Aanvraagvereisten

YY

Het opschrift van artikel 5.88 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.88~~ 5.89 Toepassingsbereik

ZZ

Het opschrift van artikel 5.89 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.89~~ 5.90 Beoordelingsregels

AAA

Het opschrift van artikel 5.90 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.90~~ 5.91 Vergunningvoorschriften

BBB

Het opschrift van artikel 5.91 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.91~~ 5.92 Aanvraagvereisten

CCC

Het opschrift van artikel 5.92 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.92~~ 5.93 Toepassingsbereik

DDD

Het opschrift van artikel 5.93 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.93~~ 5.94 Beoordelingsregels

EEE

Het opschrift van artikel 5.94 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.94~~ 5.95 Vergunningvoorschriften

FFF

Het opschrift van artikel 5.95 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.95~~ 5.96 Aanvraagvereisten

GGG

Het opschrift van artikel 5.96 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.96~~ 5.97 Toepassingsbereik

HHH

Het opschrift van artikel 5.97 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.97~~ 5.98 Beoordelingsregels

III

Het opschrift van artikel 5.98 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.98~~ 5.99 Vergunningvoorschriften

JJJ

Het opschrift van artikel 5.99 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.99~~ 5.100 Aanvraagvereisten

KKK

Het opschrift van artikel 5.100 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.100~~ 5.101 Toepassingsbereik

LLL

Het opschrift van artikel 5.101 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.101~~ 5.102 Beoordelingsregels

MMM

Het opschrift van artikel 5.102 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.102~~ 5.103 Vergunningvoorschriften

NNN

Het opschrift van artikel 5.103 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.103~~ 5.104 Aanvraagvereisten

OOO

Het opschrift van artikel 5.104 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.104~~ 5.105 Toepassingsbereik

PPP

Het opschrift van artikel 5.105 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.105~~ 5.106 Beoordelingsregels

QQQ

Het opschrift van artikel 5.106 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.106~~ 5.107 Aanvraagvereisten

RRR

Het opschrift van artikel 5.107 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.107~~ 5.108 Toepassingsbereik

SSS

Het opschrift van artikel 5.108 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.108~~ 5.109 Beoordelingsregels

TTT

Het opschrift van artikel 5.109 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.109~~ 5.110 Aanvraagvereisten

UUU

Het opschrift van artikel 5.110 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.110~~ 5.111 Toepassingsbereik en oogmerk

VVV

Het opschrift van artikel 5.111 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.111~~ 5.112 Vergunningplicht sloopactiviteiten

WWW

Artikel 5.112 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.112~~ 5.113 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, bedoeld in artikel ~~5.115~~.112 geldt niet als de bedoelde activiteiten:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. onlosmakelijk voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- c. plaatsvinden ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit regelonderdeel;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

XXX

Het opschrift van artikel 5.113 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.113~~ 5.114 Beoordelingsregels

YYY

Het opschrift van artikel 5.114 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.114~~ 5.115 Aanvraagvereisten

ZZZ

Artikel 5.115 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.115~~ 5.116 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit slopen binnen wederopbouwgebied van nationaal belang worden de voorschriften verbonden die nodig zijn met het oog op het beschermen van het in artikel ~~5.110~~ 5.111, derde lid, genoemde belang.

AAAA

Het opschrift van artikel 5.116 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.116~~ 5.117 Toepassingsbereik en oogmerk

BBBB

Het opschrift van artikel 5.117 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.117~~ 5.118 Vergunningplicht sloopactiviteiten

CCCC

Artikel 5.118 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.118~~ 5.119 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, bedoeld in artikel ~~5.117~~ 5.118 geldt niet voor activiteiten die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. onlosmakelijk voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- c. plaatsvinden ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- d. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit regelonderdeel;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

DDDD

Het opschrift van artikel 5.119 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.119~~ 5.120 Beoordelingsregels

EEEE

Het opschrift van artikel 5.120 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.120~~ 5.121 Aanvraagvereisten

FFFF

Artikel 5.121 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.121~~ 5.122 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit slopen karakteristiek bouwwerk worden de voorschriften verbonden die nodig zijn met het oog op het beschermen van het in artikel ~~5.116~~ 5.117, derde lid, genoemde belang.

GGGG

Het opschrift van artikel 5.122 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.122~~ 5.123 Toepassingsbereik

HHHH

Het opschrift van artikel 5.123 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.123~~ 5.124 Maatwerkvoorschriften

IIII

Het opschrift van artikel 5.124 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.124~~ 5.125 Repressief welstand

JJJJ

Het opschrift van artikel 5.125 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.125~~ 5.126 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit

KKKK

Het opschrift van artikel 5.126 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.126~~ 5.127 Aansluiting op distributienet voor gas

LLLL

Het opschrift van artikel 5.127 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.127~~ 5.128 Aansluiting op distributienet voor warmte

MMMM

Het opschrift van artikel 5.128 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.128~~ 5.129 Aansluiting op distributienet voor drinkwater

NNNN

Artikel 5.129 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.129~~ 5.130 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid ligt een ondergrondse doorvoer van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.

2. De gebouwaansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of een andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft.
3. Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid:
 - a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting;
 - b. heeft een vloeiend beloop;
 - c. is waterdicht;
 - d. heeft een voldoende inwendige middellijn; en
 - e. bevat geen beer- of rottingput.
4. Bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel ~~5.123~~5.124 kan in ieder geval worden bepaald:
 - a. als voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een ander passend systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is waarop kan worden aangesloten: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op dat riool of systeem noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd;
 - b. als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; en
 - c. of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.

OOOO

Het opschrift van artikel 5.130 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.130~~ 5.131 Bluswatervoorziening

PPPP

Het opschrift van artikel 5.131 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.131~~ 5.132 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

QQQQ

Artikel 5.132 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.132~~ 5.133 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid zijn bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m² en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090; of

- d. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen opstelplaatsen vereist.
3. De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
4. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de hoogte en breedte, bedoeld in artikel ~~5.131~~5.132, derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.
5. Hekwerken die een opstelplaats afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

RRRR

Artikel 6.48 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.48 Aanwijzing niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen

1. De gevel ter plaatse van niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Totdat de in het eerste lid bedoelde naam aan een locatie is gegeven, is als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving tevens aangewezen een gevel waarover met toepassing van artikel ~~5.51~~5.52, tweede lid, in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken het voorschrift is verbonden dat het een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is.
3. Ter plaatse van geluidgevoelig gebouw met niet-geluidgevoelige gevel dienen aan een geluidgevoelig gebouw maatregelen te worden getroffen en in stand gehouden die:
 - a. bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
 - b. borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.
4. Ter plaatse van bouwlaag met niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen geldt dat het eerste lid alleen van toepassing is op de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

SSSS

Na afdeling 21.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.4 Ontwikkeling Schellenskwartier e.o.

Paragraaf 21.4.1 Aanvullende regels afdeling 3.4 en paragraaf 6.3.6

Artikel 21.10 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing ter plaatse van Schellenskwartier.

Artikel 21.11 Maximum bruto-vloeroppervlakte Schellenskwartier

Ter plaatse van maximum bruto-vloeroppervlakte-Schellenskwartier mag de gezamenlijke maximum bruto-vloeroppervlakte van de op deze locatie toegestane gebruiksdoelen samen niet meer bedragen dan de daar bepaalde waarde.

Artikel 21.12 Vleermuisvriendelijke verlichting

Ter plaatse van vleermuisvriendelijke verlichting mag de buitenverlichting niet op de Dommel en haar oevers gericht te zijn. Daarnaast moet de buitenverlichting vleermuisvriendelijk zijn.

Artikel 21.13 Cultuurhistorisch gebied Schellenskwartier

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als ter plaatse van cultuurhistorisch gebied Schellenskwartier naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken. Hiervoor wordt advies ingewonnen van de gemeentelijk cultuurhistorisch adviseur en/of Adviescommissie Omgevingskwaliteit Eindhoven.

Paragraaf 21.4.2 Afwijkende regels paragraaf 3.4.14 en 6.3.3

Artikel 21.14 Hoogteaccent 1

Ter plaatse van hoogteaccent 1 geldt in afwijking van het bepaalde in artikel 6.14, eerste lid voor een maximum oppervlak (footprint) van 650 m² een maximum bouwhoogte van 78 meter.

Artikel 21.15 Hoogteaccent 2

Ter plaatse van hoogteaccent 2 geldt in afwijking van het bepaalde in artikel 6.14, eerste lid voor een maximum oppervlak (footprint) van 600 m² een maximum bouwhoogte van 67 meter.

Artikel 21.16 Bouwlaag horeca categorie 5

Ter plaatse van bouwlaag horeca geldt in afwijking van het bepaalde in artikel 3.58, eerste lid dat ter plaatse van horeca categorie 5 het gebruik ten behoeve van horeca categorie 5 op alle bouwlagen is toegestaan.

TTTT

Het opschrift van artikel 22.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.4 Maatwerkvoorschriften [vervangen door artikelen 4.21, 5.2 en ~~5.1235.124~~]

UUUU

Paragraaf 22.2.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 22.2.3 Bouwen en in stand houden van bouwwerken

[Vervallen]

Artikel 22.7 Repressief welstand [vervangen door artikel ~~5.1245.125~~]

[Vervallen]

Artikel 22.8 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit [vervangen door artikel ~~5.1255.126~~]

[Vervallen]

Artikel 22.9 Aansluiting op distributienet voor gas [vervangen door artikel ~~5.1265.127~~]

[Vervallen]

Artikel 22.10 Aansluiting op distributienet voor warmte [vervangen door artikel ~~5.1275.128~~]

[Vervallen]

Artikel 22.11 Aansluiting op distributienet voor drinkwater [vervangen door artikel ~~5.1285.129~~]

[Vervallen]

Artikel 22.12 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater [vervangen door artikel 5.1295.130]

[Vervallen]

Artikel 22.13 Bluswatervoorziening [vervangen door artikel 5.1305.131]

[Vervallen]

Artikel 22.14 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten [vervangen door artikel 5.1315.132]

[Vervallen]

Artikel 22.15 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen [vervangen door artikel 5.1325.133]

[Vervallen]

VVVV

Het opschrift van artikel 22.34 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.34 Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken [vervangen door artikel 5.705.71]

WWWW

Het opschrift van artikel 22.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.35 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken [vervangen door artikelen 5.10, 5.31, 5.36, 5.40 en 5.715.72]

XXXX

Het opschrift van artikel 22.302 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.302 Omgevingsplanactiviteit: slopen van een bouwwerk in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht [vervangen door artikel 5.1145.115]

YYYY

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Begrippen

<i>aaneegebouwde woning</i>	een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.
<i>aanlegactiviteit</i>	omgevingsplanactiviteit bestaande uit het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
<i>aanlegactiviteit aardkundig waardevol gebied</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.98 eerste lid.
<i>aanlegactiviteit archeologische beschermingszone</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.2, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit attentiezone waterhuishouding</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.73, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit behoud en herstelwatersystemen</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.79, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit belemmeringengebied buisleiding met gevaarlijke stoffen</i>	aanlegactiviteit bedoeld in artikel 7.23, eerste lid, van dit omgevingsplan.
<i>aanlegactiviteit beschermingszone bovengrondse hoogspanningsverbinding</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.9, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit beschermingszone buisleiding met gevaarlijke stoffen</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel <u>PM</u> :
<i>aanlegactiviteit beschermingszone ondergrondse hoogspanningsverbinding</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.16, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit boringsvrije zone</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.69, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit cultuurlandschappen</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.30, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit ecologische verbindingzone</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.92, eerste lid
<i>aanlegactiviteit groenblauwe waarde</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.111, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit grondwaterbeschermingsgebied</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.62, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit natuur</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.42, eerste lid
<i>aanlegactiviteit Natuur Netwerk Brabant</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.86, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit regionale waterberging</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.104, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit water</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.48, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit waterwingebied</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.55, eerste lid.
<i>aanlegactiviteit wederopbouwgebied van nationaal belang</i>	aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 7.36, eerste lid.
<i>aansluitafstand</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt.
<i>Aanvullingsbesluit geluid</i>	Besluit van 9 december 2020 tot wijziging van het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Invoeringsbesluit Omgevingswet en enkele andere besluiten met het oog op de beheersing van geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen;

<i>aardkundige waarden</i>	landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukeurmerken, zoals geologie, geomorfologie, reliëf, grondwaterhuishouding, (kwelgebieden), bodemopbouw/bodemsamenstelling, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.
<i>abiotische waarde</i>	geheel van waarden in verband met het abiotische milieu (=niet levende natuur), in de vorm van specifieke aardkundige verschijnselen zoals steilranden en bodemovergangen.
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<i>agrarisch bedrijf</i>	<p>een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.</p> <p><u>glastuinbouwbedrijf:</u> een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend is gericht op het telen van gewassen in kassen en/of hoge tunnels, welke ter plaatse (overwegend) permanent aanwezig zijn.</p> <p><u>grondgebonden agrarisch bedrijf:</u> een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf.</p> <p><u>intensieve veehouderij:</u> een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden vee, anders dan melkvee, weidevee of paarden, en/of het houden van pluimvee en/of pelsdieren de hoofdzaak is en waarbij dientengevolge sprake is van specifieke belasting van de leefomgeving en het natuurlijk milieu door stank/geur, mest en ammoniak.</p> <p><u>niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:</u> een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf.</p> <p><u>paardenhouderij:</u> een agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het africhten van paarden dan wel het bieden van verblijf aan paarden (bijvoorbeeld paardenpension).</p>
<i>archeologisch onderzoek</i>	onderzoek verricht door een daartoe gecertificeerde instantie en werkend volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
<i>archeologische verwachting</i>	de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten (resten uit het verleden).
<i>archeologische waarde</i>	de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten (resten uit het verleden).
<i>AS SIKB 2000</i>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018.
<i>bebouwing</i>	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

<i>bebouwingsgebied</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.
<i>bed & breakfast</i>	een accommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend nachtverblijf met het serveren van ontbijt. Het is gevestigd in een huis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal 2 verhuurde kamers.
<i>bedrijf aan huis</i>	het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend (niet zijnde prostitutie).
<i>bedrijfsgebouw</i>	een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
<i>bedrijfswoning</i>	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kenmerkend slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op het gebruiksdoel van het gebouw of het terrein wenselijk is.
<i>behoud ex situ</i>	behoud van archeologische informatie door middel van een opgraving.
<i>behoud in situ</i>	behoud van archeologische resten op dezelfde plaats door planaanpassing (behoudsmaatregelen).
<i>Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven</i>	beleidsregel over groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals vastgesteld op 18 juni 2024, gepubliceerd op 16 juli 2024 en in werking getreden op 17 juli 2024.
<i>Beleidsregels gemeentelijke normen windhinder</i>	Beleidsregels over windhinder, gepubliceerd op 4 juni 2020 en in werking getreden op 5 juni 2020.
<i>Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing 2026</i>	Beleidsregels over kamerbewoning en woningsplitsing, vastgesteld op 11 november 2025 en in werking getreden op 1 januari 2026.
<i>Beleidsregels kwaliteitseisen in pandige fietsenstallingen</i>	Bij collegebesluit van 20 april 2021 vastgestelde nadere regels ter uitwerking van de Actualisatie Nota Parkeernormen (2019).
<i>belemmeringenstrook</i>	een strook grond ten behoeve van het onderhoud van een buisleiding waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht en/of werken en werkzaamheden (niet zijnde bouwen) mogen worden uitgevoerd die van invloed kunnen zijn op de ongestoorde ligging van de buisleiding.
<i>beroep aan huis</i>	een vrij beroep, dat in of bij een woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Bijvoorbeeld gastouderopvang; detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis; of het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf. Onder vrije beroepen worden verstaan: (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, sociaal-maatschappelijke, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.
<i>Besluit activiteiten leefomgeving</i>	Besluit van 3 juli 2018, houdende regels over activiteiten die in de fysieke leefomgeving, met inbegrip van de wijzigingen die nadien zijn aangebracht.
<i>Besluit bouwwerken leefomgeving</i>	Besluit van 3 juli 2018, houdende regels over bouwwerken in de fysieke leefomgeving, met inbegrip van de wijzigingen die nadien zijn aangebracht.

<i>Besluit kwaliteit leefomgeving</i>	Besluit van 3 juli 2018, houdende regels over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de uitoefening van taken en bevoegdheden, met inbegrip van wijzigingen die na-dien zijn aangebracht.
<i>bestaand</i>	bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van het wijzigingsbesluit, dan wel bouwwerken zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning; bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit.
<i>bevoegd gezag</i>	het college van burgemeester en wethouders, tenzij op grond van of krachtens de Omgevingswet een ander bestuursorgaan als bevoegd gezag is aangewezen.
<i>bodemgevoelig gebouw</i>	gebouw als bedoeld in artikel 5.89g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
<i>bodemgevoelige locatie</i>	locatie als bedoeld in artikel 5.89h van het besluit kwaliteit leefomgeving.
<i>boerderij</i>	een boerderij is een gebouw waarin de woonfunctie van een boerenbedrijf is gevestigd, in combinatie met interne bedrijfsruimte.
<i>bouwlaag</i>	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond (=bouwlaag 1) en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.
<i>BRL SIKB 2000</i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013.
<i>BRL SIKB 7000</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015.
<i>bromfiets</i>	hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1, eerste lid, RVV 1990
<i>buisleiding met gevaarlijke stoffen</i>	buisleiding als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving.
<i>buitenplanse omgevingsvergunning</i>	omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.
<i>buitenschoolse opvang (BSO)</i>	het in georganiseerd verband opvangen van meer dan 6 kinderen in de leeftijdscategorie 4 tot 13 jaar voor en na schooltijd, in de middagpauze en tijdens schoolvakanties.
<i>cafeteria/snackbar/afhaalservice</i>	een bedrijf gericht op het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken.
<i>café</i>	horeca, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.
<i>coffeeshop</i>	een bedrijf gericht op het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied.
<i>cultuurhistorische waarde</i>	de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of gebied.
<i>dagrecreatie</i>	Een vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag (zonder overnachting), dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld kamperen en dergelijke waarbij men zich voor meerdere dagen van huis begeeft.
<i>dak</i>	iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
<i>detailhandel</i>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt ook begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum, internetwinkel/webwinkel, afhaalpunten en supermarkt.
<i>dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling</i>	bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen kapperszaken, belwinkels, internetcafé, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
<i>dienstverlening</i>	het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.
<i>discotheek of dancing</i>	een bedrijf hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, in combinatie met het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen, feesten en daarmee vergelijkbare evenementen.
<i>distributienet voor warmte</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater.
<i>ecologische waarden en kenmerken</i>	aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, mate van stilte, donkerte, openheid, landschapsstructuur en belevingswaarde.
<i>eengezinswoningen</i>	als type eengezinswoning wordt beschouwd: elke woning welke tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen.
<i>erotisch getinte vermaakfunctie</i>	een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
<i>extensief recreatief medegebruik</i>	die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

<i>garagebox</i>	gebouwen voor de stalling van auto's en andere voertuigen.
<i>gedeeltelijk geluidluwe gevel</i>	een deel van een gevel (geveldeel) dat niet rechtstreeks wordt belast met een geluidniveau boven de standaardwaarde.
<i>geluidaandachtgebied</i>	geluidaandachtgebied als bedoeld in artikel 3.20 van het besluit kwaliteit leefomgeving.
<i>geluidgevoelig gebouw</i>	geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
<i>geluidgevoelige ruimte</i>	geluidgevoelige ruimte als bedoeld in artikel 3.22 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
<i>geluidluwe gevel</i>	Een gevel waarop het gezamenlijke geluidniveau maximaal 53 dB bedraagt.
<i>gemeentelijk adviseur archeologie</i>	een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen aantoonbaar ervaringsdeskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
<i>geurgevoelig object</i>	<ol style="list-style-type: none">a. gebouw:<ol style="list-style-type: none">1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; ofb. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i>gevoelig gebouw</i>	Een gebouw waarin personen langdurig verblijven, met een minimaal verblijf van 14 uur, of gebouwen waarin kinderen verblijven. Dit zijn in ieder geval woningen, scholen, kinderdagverblijven, verpleeghuizen of instellingen voor mensen met een beperking.
<i>gezoneerd industrieterrein</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
<i>groothandel</i>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, dan wel instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
<i>horeca</i>	een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
<i>hotel</i>	een bedrijf hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van logies (per nacht) met - al dan niet - als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.
<i>huishouden</i>	een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is, die duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voeren.

<i>hyperscale datacenterum</i>	het exploiteren van een rekencentrum of datacenterum, als bedoeld in artikel 3.235 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om een bebouwd vloeroppervlakte van meer dan 10 ha en een elektrisch aansluitvermogen van 70 MW of meer. Een hyperscale datacenterum omvat ook andere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die het hyperscale datacenterum functioneel ondersteunen.
<i>internetwinkel</i>	Internetwinkels worden aangemerkt als een specifieke vorm van detailhandel waarbij: a de transactie via internet of andere media tot stand komt, en; b de goederen ter plaatse kunnen worden afgehaald; en/of c de goederen ter plaatse kunnen worden afgerekend; en/of d de goederen ter plaatse kunnen worden bekeken of geprobeerd.
<i>inwoning</i>	- woonvorm, waarbij de volledig eigenaar/volledig eigenaren van de woning die gedurende de inwoning door hem/hen en eventueel zijn/hun gezin ten minste één jaar in ongewijzigde samenstelling (behoudens naar algemene maatstaven passende wijzigingen) wordt bewoond, in die woning één (of meerdere) kamer(s) in gebruik geeft/geven aan maximaal één persoon en maximaal twee minderjarige kinderen van die persoon; - woonvorm, waarbij de hoofdhuurder van de woning van een woningcorporatie die gedurende de inwoning door hem en eventueel zijn gezin ten minste één jaar in ongewijzigde samenstelling (behoudens naar algemene maatstaven passende wijzigingen) wordt bewoond, in die woning één (of meer) kamer(s) in gebruik geeft aan maximaal één persoon en maximaal twee minderjarige kinderen van die persoon.
<i>ISO 11423-1</i>	ISO 11423-1:1997: Water - Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden - Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997.
<i>kamerbewoning</i>	woonvorm - niet zijnde inwoning - waarbij sprake is van woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten, die geen eigen afzonderlijke toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche/bad en/of toilet) buiten die onzelfstandige woonruimte, met dien verstande dat hieronder niet wordt verstaan maatschappelijke voorzieningen in de vorm van beschermd en/of verzorgd wonen. De huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren wordt niet als kamerbewoning aangemerkt.
<i>kantoor</i>	een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor het bestuurlijk/ambtelijk of bedrijfsmatig uitoefenen van juridische, financiële, administratieve en naar de aard daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, zoals sociaal wetenschappelijke onderzoek of een architectenbureau.
<i>kleinschalig kamperen</i>	Kleinschalig kamperen is een kampeerfunctie, uitsluitend als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf.
<i>koffie-/theehuis</i>	een bedrijf gericht op het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.

<i>kunstobject</i>	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.
<i>kunstwerk</i>	bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civiel-technische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.
<i>landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
<i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
<i>landschappelijke waarden</i>	gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.
<i>lijst van bedrijfsactiviteiten</i>	de Lijst van bedrijfsactiviteiten ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG en opgenomen in Bijlage III behorende bij deze regels.
<i>lijst van horeca-activiteiten</i>	lijst met een onderverdeling van horeca-activiteiten naar de mate van mogelijke overlast voor de omgeving zoals opgenomen in Bijlage III Lijst van horeca-activiteiten behorende bij deze regels.
<i>lunchroom</i>	een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet-alcoholische dranken.
<i>maatschappelijke voorzieningen</i>	educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en daarbij behorende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar bestuur. Onder maatschappelijke voorzieningen zijn tevens begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang.
<i>manege</i>	een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden.
<i>meergezinswoningen</i>	als meergezinswoning wordt beschouwd: elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.
<i>moestuin</i>	perceel of deel van een perceel dat bedoeld is om gewassen te telen voor eigen consumptie.
<i>motorvoertuig</i>	hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1 van het RVV 1990

<i>natuurwaarde</i>	de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
<i>NEN 5725</i>	NEN 5725:2017: Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017.
<i>NEN 5740</i>	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016.
<i>NEN 6090</i>	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017.
<i>NEN 6578</i>	NEN 6578:2011: Water - Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011.
<i>NEN 6589</i>	NEN 6589:2005/C1:2010: Water - Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010.
<i>NEN 6600-1</i>	NEN 6600-1:2019: Water - Monsterneming - Deel 1: Afvalwater, versie 2019.
<i>NEN 6965</i>	NEN 6965:2005: Milieu - Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruatens - Atomaire absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005.
<i>NEN 6966</i>	NEN 6966:2006: Milieu - Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruatens - Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006.
<i>NEN-EN 858-1/A1</i>	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) - Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004.
<i>NEN-EN 858-2</i>	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) - Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003.
<i>NEN-EN 872</i>	NEN-EN 872:2005: Water - Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen - Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
<i>NEN-EN 1825-1</i>	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten - Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
<i>NEN-EN 1825-2</i>	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten - Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002.
<i>NEN-EN 12566-1</i>	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE - Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016.
<i>NEN-EN 12673</i>	NEN-EN 12673:1999: Water - Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999.
<i>NEN-EN 16693</i>	NEN-EN 16693:2015: Water - Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015.

<i>NEN-EN-ISO 2813</i>	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen - Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014.
<i>NEN-EN-ISO 5667-3</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water - Monsterneming - Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018.
<i>NEN-EN-ISO 5815-1</i>	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019.
<i>NEN-EN-ISO 5815-2</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water - Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) - Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003.
<i>NEN-EN-ISO 9377-2</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water - Bepaling van de minerale-olie-index - Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000.
<i>NEN-EN-ISO 9562</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water - Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water - Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen - Gaschromatografische methoden, versie 1997.
<i>NEN-EN-ISO 10523</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water - Bepaling van de pH, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 11885</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water - Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009.
<i>NEN-EN-ISO 12846</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water - Bepaling van kwik - Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012.
<i>NEN-EN-ISO 14403-1</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water - Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) - Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012.
<i>NEN-EN-ISO 14403-2</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water - Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) - Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012.
<i>NEN-EN-ISO 15587-1</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water - Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water - Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002.
<i>NEN-EN-ISO 15587-2</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water - Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water - Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002.
<i>NEN-EN-ISO 15680</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water - Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechlorideerde verbindingen met 'purge-and-trap' en thermische desorptie, versie 2003.
<i>NEN-EN-ISO 15682</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water - Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001.
<i>NEN-EN-ISO 15913</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water - Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massa-

	spectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003.
<i>NEN-EN-ISO 17294-2</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water - Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma - Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016.
<i>NEN-EN-ISO 17852</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water - Bepaling van kwik - Methode met atomaire fluorecentiespectrometrie, versie 2008.
<i>NEN-EN-ISO 17993</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water - Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004.
<i>NEN-ISO 15705</i>	NEN-ISO 15705:2003: Water - Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) - Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003.
<i>NEN-ISO 15923-1</i>	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit - Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie - Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013.
<i>nevenactiviteiten</i>	het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen.
<i>Nota parkeernormen 2024</i>	parkeernormen gepubliceerd op 15 april 2025 en in werking getreden op 16 april 2025.
<i>nutsvoorzieningen</i>	voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals: voorzieningen / installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.
<i>omgevingsplanactiviteit (spoor)weg</i>	activiteit, bedoeld in artikel 8.4, onder a tot en met e, van dit omgevingsplan.
<i>omgevingsplanactiviteit bouwwerken</i>	omgevingsplanactiviteit bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.
<i>omgevingsplanactiviteit gemeentelijke monumenten</i>	omgevingsplanactiviteit bestaande uit het verrichten van activiteiten in, aan, op of bij een gemeentelijk monument of een voorbeschermde gemeentelijk monument.
<i>omgevingsplanactiviteit slopen</i>	omgevingsplanactiviteit bestaande uit het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.
<i>omgevingsplanactiviteit slopen binnen wederopbouwgebied van nationaal belang</i>	omgevingsplanactiviteit slopen binnen een wederopbouwgebied van nationaal belang.
<i>omgevingsplanactiviteit slopen karakteristiek bouwwerk</i>	omgevingsplanactiviteit slopen karakteristieke bouwwerken.
<i>omgevingsplanactiviteit wijziging gebruik</i>	omgevingsplanactiviteit bestaande uit het wijzigen van het bestaand gebruik van gronden of bouwwerken.
<i>Omgevingsregeling</i>	Regeling van 11 november 2019, houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving, met inbegrip van wijzigingen die nadien zijn aangebracht.
<i>omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken</i>	omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, bedoeld in artikel 5.8 van dit omgevingsplan.
<i>onzelfstandige woonruimte</i>	woonruimte (kamer) in een (deel van een) gebouw, die door de aard van de inrichting en het gebruik het privédoo-

	mein van de bewoner is, die (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke wezenlijke voorzieningen elders in dat (deel van het) gebouw.
<i>openbaar water</i>	wateren die voor het publiek bevaarbaar of op een andere wijze toegankelijk zijn
<i>openbare plaats</i>	wat in artikel 1 van de Wet openbare manifestaties daar- onder wordt verstaan
<i>pension</i>	een bedrijf hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het ver- strekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten.
<i>productiegebonden detailhandel</i>	detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaar- digd, bewerkt of hersteld, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
<i>prostitutiebedrijf</i>	een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin tegen vergoeding seksuele handelingen worden verricht.
<i>Protocol Bodemonderzoek Zivest/zinkas- senerven</i>	voor het projectgebied de Kempen geldende onderzoeks- protocol, versie juni 2019.
<i>recreatiewoning</i>	een gebouw of woning (geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde) bedoeld voor re- creatief gebruik in de vorm van recreatief nachtverblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.
<i>restaurant</i>	een bedrijf uitsluitend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenac- tiviteit het verstrekken van dranken.
<i>ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan</i>	ruimtelijk besluit of ruimtelijke besluiten, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, die bij wijze van overgangsrecht als tijdelijk deel onderdeel zijn van dit omgevingsplan, totdat deze bij wijzigingsbesluit voor een locatie zijn vervallen.
<i>seksinrichting</i>	een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
<i>showroom</i>	een uitstallingsruimte van groothandels - of productiebe- drijven ten behoeve van wederverkopers of afnemers voor het gebruik in eigen bedrijf of instelling.
<i>siertuin zoals opgenomen in paragraaf 10.4.4</i>	perceel of deel van een perceel waar geen gewassen worden of zullen worden geteeld voor eigen consumptie en waar geen beweiding van landbouwhuisdieren plaatsvindt.
<i>stacaravan</i>	een permanent kampeermiddel in de vorm van een cara- van, die als een gebouw valt aan te merken.
<i>straatpeil</i>	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet di- rect aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
<i>TAM-omgevingsplan</i>	besluit tot wijziging van dit omgevingsplan waarvoor toepassing is gegeven aan artikel 11.1, tweede lid, Besluit elektronische publicaties.

teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- a. laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekkolies, acryldoek, lage tunnels;
- b. laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
- c. hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 3,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoe-gankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- d. hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 2,5 m met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen;
- e. overig: vraatnetten, boomteelthekken.

tuincentrum

een kwekerij en/of een verkoopplaats waar artikelen voor verwerking/gebruik in tuin en huis, daaronder ook begrepen dierbenodigdheden voor huisdieren, direct aan particulieren ter verkoop worden aangeboden, van welke verkoopplaats een koffiehok deel kan uitmaken ter ondersteuning van de tuincentrumfunctie.

verdieping

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn.

verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

vloerpeil

de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer.

voertuig

voertuig als bedoeld in artikel 1 van het RVV 1990 met uitzondering van kleine wagens, zoals kruiwagens en kinderwagens en rolstoelen

voorgevel

de naar de weg of aan het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

voorkeurswaarde grondwater

concentratie aan verontreinigende stof waarboven er sprake is van verontreiniging van het grondwater;

warmteplan

Besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.

<i>water</i>	al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.
<i>waterberging</i>	voorziening voor het tijdelijk vasthouden van regenwater dat afstroomt vanaf de oppervlakte van een bouwwerk.
<i>waterhuishoudkundige voorzieningen</i>	voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit (zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen etc.).
<i>weg</i>	weg, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994; de -al dan niet met enige beperking- voor het publiek toegankelijke parkeerterreinen en parkeergebouwen; de -al dan niet met enige beperking- voor publiek toegankelijke stegen, pleinen, open plaatsen, parken, plantsoenen, speelweiden, bossen en andere natuurterreinen, ijsvlakten, veerponten en aanlegplaatsen voor vaartuigen; de voor het publiek toegankelijke stoepen, trappen, portieken, gangen, passages en galerijen die uitsluitend tot voor bewoning in gebruik zijnde ruimten toegang geven en niet afsluitbaar zijn; andere voor het publiek toegankelijke -al dan niet afsluitbare- stoepen, trappen, portieken, gangen, passages en galerijen; de afsluitbare alleen gedurende de tijd dat zij niet door of vanwege degene die daartoe naar burgerlijk recht is bevoegd zijn afgesloten.
<i>winkel</i>	een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
<i>woning</i>	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. Een woonwagen wordt niet tot een woning gerekend.
<i>woongebouw</i>	een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
<i>woonwagen</i>	een voor bewoning bestemd gebouw, niet zijnde een woning, dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
<i>woonwagenwoning</i>	een op traditionele wijze gebouwd voor bewoning bestemd hoofdgebouw dat is geplaatst op een standplaats.
<i>zinkassen</i>	restproduct van de thermische zinkertsverwerkende bedrijven of voormalige thermische zinkertsverwerkende bedrijven in de Nederlandse en Belgische Kempen.
<i>zinkassengebied De Kempen</i>	gebied waarbij zinkassen in de bodem aanwezig zijn of waarbij de bodem verontreinigd is geraakt door de aanwezigheid van zinkassen in het verleden.

ZZZZ

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

<i>aantal woningen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/d086906d98574248b0ae3f0e0393c3a6/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/d086906d98574248b0ae3f0e0393c3a6/nld@2026-06-16;10424952
<i>aardkundige waarde</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/12c8ff3bea3f49d5a60cbcd17af019b4/nld@2025-05-21;06235231
<i>Aardkundige Waarde</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/d0b3e2de93354977b2a481941306b203/nld@2025-05-21;06235231
<i>afweging geluid bij bouwplan noodzakelijk</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/5c305b59177a4f8a8d5d0a29b5706be6/nld@2026-05-28;09185621
<i>afweging geluid bij wijziging gebruik</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/40b7b4e6c15d43cfa8fb8088d84915b4/nld@2026-05-28;09185621
<i>archeologische (verwachtings-)waarde</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/b76baa22ea45491fad516b5547ed9c0d/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/b76baa22ea45491fad516b5547ed9c0d/nld@2026-06-16;10424952
<i>attentiezone waterhuishouding</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/513071ee205a44f6a7d7bec6da97fb27/nld@2026-05-28;09185621
<i>Attentiezone Waterhuishouding</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/f319e24305eb459180f03c95989cd2cc/nld@2026-05-28;09185621
<i>bebouwingscontour houtkap</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/21d2288a864f41e7bae9ae2d48fdc178/nld@2026-05-28;09185621
<i>bebouwingscontour jacht</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/acc3cff8a41149e18584eebed611f021/nld@2026-05-28;09185621
<i>bedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/b7b69b32008a4e0ca8198c617d774515/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/b7b69b32008a4e0ca8198c617d774515/nld@2026-06-16;10424952
<i>bedrijf die in aanzienlijke mate geluid kan veroorzaken</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/9db588eb0c894de4be3d1cfb520dd490/nld@2025-05-21;06235231
<i>bedrijfsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/fc13332513da405c8797fba9f0762825/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/fc13332513da405c8797fba9f0762825/nld@2026-06-16;10424952

<i>bedrijfswoning</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/186c6730076049ed913cce0c2e1106e5/nld@2026-05-28;09185621
<i>bedrijventerrein - afwijkende geluidwaarde</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/396cee6d14f14c3a9da90f3e28f1dad1/nld@2026-05-28;09185621
<i>begraafplaats</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/9717036c93cf4d51b086248e116ec44b/nld@2026-05-28;09185621
<i>behoud en herstel watersystemen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/5e30638289fc43b2b6870287e597021a/nld@2026-05-28;09185621
<i>Behoud en Herstel Watersystemen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/865bcb27238f4abfb8d143b92809558f/nld@2026-05-28;09185621
<i>belemmeringsgebied buisleiding gevaarlijke stoffen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/8d5969d3459f4c73a50ab9bc4b74af05/nld@2026-05-28;09185621
<i>beperkingen grootschalige logistiek</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/375e91736fb04cf6b34f0dcdbc580ce6/nld@2026-05-28;09185621
<i>Beperkingen Grootschalige Logistiek</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/6d3a63af03454aff83e543b31b06a711/nld@2026-05-28;09185621
<i>beschermde wonen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/10d4a736aed842d189592a7a5b478356/nld@2026-05-28;09185621
<i>beschermingszone archeologie</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/0532658ff-ed44503b807c33a786aba80/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/0532658ff-cd44503b807c33a786aba80/nld@2026-06-16;10424952
<i>beschermingszone bovengrondse hoogspanningsverbinding</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/68d544b612444e459db0bc514b960d77/nld@2026-05-28;09185621
<i>beschermingszone ondergrondse hoogspanningsverbinding</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/a8f8f35b68f14cb3994b1b39da7d86f1/nld@2026-05-28;09185621
<i>bestaande milieuhinder categorie 1 en 2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/4746140942f5455786c0bdcebb6d8b31/nld@2025-05-21;06235231
<i>bestaande milieuhinder categorie 3.1 en 3.2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/32a050ea17034472a333fa94c9cc-cfd4/nld@2025-05-21;06235231
<i>bijbehorende bouwwerken bij woongebouw</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/ba418dde4a82469db649c21b11d3bb-da/nld@2026-05-28;09185621
<i>bijbehorende bouwwerken maatschappelijk</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/266275ed994a4ed493b61cfb360d9083/nld@2026-05-28;09185621
<i>bijbehorende bouwwerken wonen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/dc4b266f110343bab4e884f6199ce82c/nld@2026-05-28;09185621
<i>boringsvrije zone</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/69c727682124423c8b0d2925343c8301/nld@2026-05-28;09185621

<i>bouwlaag bedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/53984cf9cf034d42b643e6e992f11add/nld@2026-06-16;10424952
<i>bouwlaag cultuur en ontstopping</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/a169e1b4543e4c71a22b24f0f1ffe-da9/nld@2026-06-16;10424952
<i>bouwlaag detailhandel</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/8a45570dd7e84b23847e4d7fef067c4c/nld@2026-06-16;10424952
<i>bouwlaag dienstverlening</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/003c3868976d4ee59884b6b318848fe9/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2025/003c3868976d4ee59884b6b318848fe9/nld@2026-06-16;10424952
<i>bouwlaag horeca</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/dd43b2c14d6c4504b738aa8000a776f/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/dd43b2c14d6c4504b738aa8000a776f/nld@2026-06-16;10424952
<i>bouwlaag kantoor</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/c3e4923cfb4e43cc8cfeac-fa32326f83/nld@2026-06-16;10424952
<i>bouwlaag maatschappelijk</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/e2dc9df-cd17b45c0a0a08ad27fa34464/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2025/e2dc9df-cd17b45c0a0a08ad27fa34464/nld@2026-06-16;10424952
<i>bouwlaag met niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/948105daa5114452bc78ffb53e51f1df/nld@2025-05-21;06235231
<i>bouwlaag wonen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/65c31a30ed8d4ab1a3a507140a86bad0/nld@2026-05-28;09185621
<i>bouwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/93bb20df981146cf861ac1933a602394/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/93bb20df981146cf861ac1933a602394/nld@2026-06-16;10424952
<i>bovengrondse hoogspanningsverbinding 110 of 150 kV</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/443ba-de222054f94aa87e43845eca70a/nld@2026-05-28;09185621
<i>bovengrondse hoogspanningsverbinding tenminste 220 kV</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/f19843bec03e46ee-bff7299f1b817fc5/nld@2026-05-28;09185621
<i>brandvoorschiftengebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/fc5953e3a5a5433984d7f3454c041424/nld@2026-05-28;09185621
<i>buisleiding met gevaarlijke stoffen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/ec60a35d853e431a871f524a7f136f0c/nld@2026-05-28;09185621
<i>cafeteria</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/6c0183d38a8d4eacafd40ca7700216a4/nld@2025-05-21;06235231
<i>casino</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/d4013cc-fe7dd4fa1b68f76046312543e/nld@2025-05-21;06235231

<i>categorie 1: gemeentelijk archeologisch monument</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/fb16bbbd4cd84ff2a943cf79345a1efc/nld@2026-05-28;09185621
<i>categorie 2: terrein van hoge archeologische waarde</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/12601224e3b94895a0d8849e86090281/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2026/12601224e3b94895a0d8849e86090281/nld@2026-06-16;10424952
<i>categorie 3: terrein van archeologische verwachtingswaarde</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/75975c7cac654b56b85bd78cb203de/nld@2026-05-28;09185621
<i>categorie 4: hoge verwachting, historische kern</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/13eee8d372164b389f938c47d2e55710/nld@2026-05-28;09185621
<i>categorie 5: hoge archeologische verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/756b2b8eae94484baf1409a3d531dfa9/nld@2026-05-28;09185621
<i>categorie 6: middelhoge archeologische verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/cc476b1c846c4737b88497502e866e71/nld@2026-05-28;09185621
<i>categorie 7: lage archeologische verwachting</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/9029924abc54499088939e7d1cd2c6b8/nld@2026-05-28;09185621
<i>centrumgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/61e2828574df43be963a742f9c1750cd/nld@2026-05-28;09185621
<i>complex bedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/3bea26add2e848e0a5027d3974bf0fd1/nld@2025-05-21;06235231
<i>cultuur en ontspanning</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/1f0a10c733ca403b9bc7f7b746925d5e/nld@2025-05-21;06235231 /join/id/regdata/gm0772/2024/1f0a10c733ca403b9bc7f7b746925d5e/nld@2026-06-16;10424952
<i>cultuur en ontspanningsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/9e82d7f7af5f446084b5401fd998ffe3/nld@2025-05-21;06235231 /join/id/regdata/gm0772/2024/9e82d7f7af5f446084b5401fd998ffe3/nld@2026-06-16;10424952
<i>cultuurhistorisch gebied Schellenskwartier</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/2c8261b963464736bffcebac4d60f224/nld@2026-06-16;10424952
<i>cultuurhistorische gebieden</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/fcf26234c0944a8caeebf32ab8c81a60/nld@2026-05-28;09185621
<i>cultuurlandschappen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/8e0fd0f19d99494b960b0b62c507d27f/nld@2026-05-28;09185621
<i>cultuurlandschappengebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/da9fa082c5c946baad581569c043f39e/nld@2026-05-28;09185621
<i>dagrecreatie</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/05b7692fc56e46c8afe6b1813d1c7c92/nld@2025-05-21;06235231

<i>dagrecreatie gebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/259524344bc147718eac9c84f1094d0b/nld@2025-05-21;06235231
<i>dansschool</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/c8f898628c6c4e26a25676122de93de2/nld@2026-05-28;09185621
<i>De Majoor</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/b842e9ba-ce0846c7b786b577c5cce4db/nld@2026-05-28;09185621
<i>detailhandel</i>	<u>/join/id/regdata/gm0772/2024/fa780def67a94a0888f6b4e14bffe6dd/nld@2026-05-28;09185621</u> <u>/join/id/regdata/gm0772/2024/fa780def67a94a0888f6b4e14bffe6dd/nld@2026-06-16;10424952</u>
<i>detailhandel - centrum</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/0b7db965ac60438c907ed21d8dac45e9/nld@2025-05-21;06235231
<i>detailhandelsgebied</i>	<u>/join/id/regdata/gm0772/2024/fc1cb515628b4c7c8dfd8a454d7d4b96/nld@2026-05-28;09185621</u> <u>/join/id/regdata/gm0772/2024/fc1cb515628b4c7c8dfd8a454d7d4b96/nld@2026-06-16;10424952</u>
<i>dienstverlening</i>	<u>/join/id/regdata/gm0772/2024/e61c3e63be5340db885b25465f646614/nld@2026-05-28;09185621</u> <u>/join/id/regdata/gm0772/2024/e61c3e63be5340db885b25465f646614/nld@2026-06-16;10424952</u>
<i>dienstverleningsgebied</i>	<u>/join/id/regdata/gm0772/2024/dbff411488014559be4b75a002e38b8a/nld@2026-05-28;09185621</u> <u>/join/id/regdata/gm0772/2024/dbff411488014559be4b75a002e38b8a/nld@2026-06-16;10424952</u>
<i>dierenweide</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/f974057251804c1bbdf53d79d4ce1c5/nld@2025-05-21;06235231
<i>educatie</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/4a015cae18234dd09d7bf22192c8ebc3/nld@2026-05-28;09185621
<i>explosievoorschriftengebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/fb13f528e0e54cbc9913115be2edd1ad/nld@2026-05-28;09185621
<i>garagebox</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/bd9b530e2d364baa9f3fa18ab8811f4c/nld@2026-05-28;09185621
<i>geluidgevoelig gebouw met niet-geluidgevoelige gevel</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/45593686c48544ef899819ec96cf2741/nld@2025-05-21;06235231
<i>geluidwerende voorzieningen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/3a36406035ef4b64b50c6c1d9f8dac65/nld@2025-05-21;06235231
<i>Gen. De Collaertpad 2 - Gen. Coenderslaan 59</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/7b7cb2d61ce8432e826409b51f8b7a1a/nld@2026-05-28;09185621

<i>geurzone RWZI</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/83be0e4493ba4592951a2c1b2d24b61b/nld@2026-05-28;09185621
<i>gezamenlijk geluid</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/838724b541274c3595190d0318fd1ec3/nld@2026-06-16;10424952
<i>groen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/779ecec24a05a4ee5934e29820a8ab7aa/nld@2026-05-28;09185621
<i>groenblauwe waarden</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/328a07a5d66849ffa0d964463778f4eb/nld@2026-05-28;09185621
<i>Groenblauwe Waarden</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/9fc71ab0172b4695a651e5c2ede6ef16/nld@2026-05-28;09185621
<i>groengebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/95fca57db0e46f59af29897ffd2ec18/nld@2026-05-28;09185621
<i>grondwaterbeschermingsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/cb3c79c5144641a0a96d76adcf959da9/nld@2026-05-28;09185621
<i>handel in auto's, motorfietsen en scooters</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/e1daed53809449f1bc09d42294147725/nld@2026-05-28;09185621
<i>hogere waardenbesluit Onze Lieve Vrouwstraat</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/647c00ba9e434108baaca84f4031f2b3/nld@2026-05-28;09185621
<i>hoogteaccent 1</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/9f5cfd5d0779418589f2097a6ebaaf7d/nld@2026-06-16;10424952
<i>hoogteaccent 2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/266e8461a37d47d093b689c2f87f4a87/nld@2026-06-16;10424952
<i>hoogtes monumenten</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/baa5f198d1da4714809982ec2c5a9375/nld@2026-05-28;09185621
<i>horeca</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/d285f0e482044b04b90546e07fa14f3e/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/d285f0e482044b04b90546e07fa14f3e/nld@2026-06-16;10424952
<i>horeca categorie 1a</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/bc113fe2d75e46808cd49ae2e898be0f/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/bc113fe2d75e46808cd49ae2e898be0f/nld@2026-06-16;10424952
<i>horeca categorie 1b</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/00d95c7661554afd87d02c7221dbbfe4/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/00d95c7661554afd87d02c7221dbbfe4/nld@2026-06-16;10424952
<i>horeca categorie 2a</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/f71277d877124499bef967043551a08b/nld@2026-05-28;09185621

	/join/id/regdata/gm0772/2025/f71277d877124499bef967043551a08b/nld@2026-06-16;10424952
<i>horeca categorie 2b</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/bf07f4880cda4868aa92c7d76d3a2082/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2025/bf07f4880cda4868aa92c7d76d3a2082/nld@2026-06-16;10424952
<i>horeca categorie 3</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/adae159181bb4e2ab3d081aebf160645/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2025/adae159181bb4e2ab3d081aebf160645/nld@2026-06-16;10424952
<i>horeca categorie 4a</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/f76b1169ee6941f8ad-be2f4163928b93/nld@2026-05-28;09185621
<i>horeca categorie 4b</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/b2b468d13e244213ada65870b5c96ad7/nld@2026-05-28;09185621
<i>horeca categorie 5</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/f35e90eac15d44b98c643550ed484bf1/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2025/f35e90eac15d44b98c643550ed484bf1/nld@2026-06-16;10424952
<i>horecagebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/1b1a252d314447bda38ab823e6b16a7b/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/1b1a252d314447bda38ab823e6b16a7b/nld@2026-06-16;10424952
<i>kantoor</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/302974912111456b91a5a609d77791c2/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2025/302974912111456b91a5a609d77791c2/nld@2026-06-16;10424952
<i>kantorengebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/a3f3bd0476e948b4924b47eb400e46e4/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/a3f3bd0476e948b4924b47eb400e46e4/nld@2026-06-16;10424952
<i>karakteristiek</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/8155d7a26849404aa8a2df6e491a0bf6/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/8155d7a26849404aa8a2df6e491a0bf6/nld@2026-06-16;10424952
<i>Karakteristiek</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/ba4ab099b03b44af8002c04c2ccb67be/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2025/ba4ab099b03b44af8002c04c2ccb67be/nld@2026-06-16;10424952
<i>kinderopvang</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/320894afa2b941ddae35f558131af8b6/nld@2026-05-28;09185621

<i>laboratorium met opslagruimte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/0974b32c2de445b696a2de16d51ce01e/nld@2026-05-28;09185621
<i>levensbeschouwelijke voorzieningen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/3a392e9fdffb4b8189986ca5bbf5e6bc/nld@2026-05-28;09185621
<i>maatschappelijk gebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/06164eae34c041289cd095fa9ce025c0/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/06164eae34c041289cd095fa9ce025c0/nld@2026-06-16;10424952
<i>maximale bebouwde oppervlakte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/6a41472644e24b4b8efc9e4d5144cc8f/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum bebouwingspercentage</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/d2b12d5c1e1a49d7bddfaa96dda800d8/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/d115abdfdb514e6c80aa1d7d26c05835/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/d115abdfdb514e6c80aa1d7d26c05835/nld@2026-06-16;10424952
<i>maximum breedte woonwagen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/0b9ebd3089a3422283a28c9fc6a83b29/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum bruto vloeroppervlakte-cultuur en ontspanning</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/5ae5ff99ac7d4db897b55769c3f37293/nld@2026-06-16;10424952
<i>maximum bruto vloeroppervlakte-horeca</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/aa9dd7ff858f422fbd33482bcc48e8dd/nld@2026-06-16;10424952
<i>maximum bruto vloeroppervlakte-maatschappelijk</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/996ff73e19df4a1591433dd5f0393362/nld@2026-06-16;10424952
<i>maximum bruto-vloeroppervlakte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/8e8678440c704b1f820083f5e63c6421/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum bruto-vloeroppervlakte-bedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/12d1c85e5dbb44639d82f2bd5569787a/nld@2026-06-16;10424952
<i>maximum bruto-vloeroppervlakte-detailhandel</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/01936aeb80104492a55b547d551f0da0/nld@2026-06-16;10424952
<i>maximum bruto-vloeroppervlakte-dienstverlening</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/7a859cd430ad4396b582e616ff2453e6/nld@2026-06-16;10424952
<i>maximum bruto-vloeroppervlakte-kantoor</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/45d7478b72a1400daf02117b10dc92e1/nld@2026-06-16;10424952
<i>maximum bruto-vloeroppervlakte-Schellenskwartier</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/5a6257ad55cc48be8d261f7f680d37f4/nld@2026-06-16;10424952
<i>maximum bruto-vloeroppervlakte-supermarkt</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/1b577326f78a4583b885aeda54c58bf7/nld@2026-05-28;09185621

<i>maximum goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/5963ae-ca62734486aeea3cb892d68945/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum hotelkamers</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/2dc37131430b42169e5c5b37f64fa55e/nld@2026-06-16;10424952
<i>medische voorzieningen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/0ee53b61271b4b58ba878f6963eb-cfdc/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 1</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/c26582afb19747fcaec29c83c3193687/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/c26582afb19747fcaec29c83c3193687/nld@2026-06-16;10424952
<i>milieuhindercategorie 2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/ebe39a0162c048ebae03cc2b03fd21e2/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/ebe39a0162c048ebae03cc2b03fd21e2/nld@2026-06-16;10424952
<i>milieuhindercategorie 3.1</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/de7b1aa8bf7248e79110930f09b5d775/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 3.2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/6a02cb594db14bd1ad8517e1a25f2744/nld@2025-05-21;06235231
<i>milieuhindercategorie 4.1</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/ad3f5bfd08ba459a9dbfbf28abd7fe45/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 4.2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/d8c3dff05e54a83b6d8eaba14cad87e/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 5.1</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/c4a7cf90aa4044be850a79d2e915d85b/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 5.2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/3dcc0f3d2b984166933262bbe5961b67/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 5.3</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/be6c6401cc874529945c71c162e164df/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 6</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/11e28d7c7bb74f7587148140949d6d7b/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale afstand zijdelingse perceelsgrens</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/91735573d96540aa82885cab852891a6/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale bebouwde oppervlakte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/61609d403f12481ea760d25aca39e481/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale bebouwingspercentage</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/70bf910b073543e7aaab011dff2ba649/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/9fb3bfe25ec54ac5bed0f738892c10a5/nld@2026-05-28;09185621

<i>minimale bouwhoogte onderdoorgang</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/5bda2d96036b4a69aa05af1922a48016/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/db6fe8e264c74882ba89af8c710fded3/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimum bruto vloeroppervlakte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/4881a90be3a34757bc01105dab66eaf8/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimum bruto-vloeroppervlak bedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/d9a097e448f84c359e6782f7ff6b2f63/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimum vloeroppervlakte bedrijf 5.000 m2 bij milieucategorie 2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/de9a95e7fd724c91b084189b781a1594/nld@2026-05-28;09185621
<i>mogelijke toepassing overschrijding grenswaarde vanwege zwaarwegende belangen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/3e820543a11e4d0e9aad0ef0be40cb20/nld@2025-05-21;06235231
<i>natuur</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/6dd87daf7e7c4d42b959f90598f90dc9/nld@2026-05-28;09185621
<i>natuurgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/5868811e900e42578a6149f416869ec5/nld@2026-05-28;09185621
<i>niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/3a470c24fc064e66902f569c061bb6c3/nld@2025-05-21;06235231
<i>nutsvoorziening</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/798d626517bb4695a9700395d8d5e734/nld@2026-05-28;09185621
<i>onderdoorgang</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/768b400b3eba42d5aa7d3a8d09725072/nld@2026-05-28;09185621
<i>ondergrondse hoogspanningsverbinding tenminste 220 kV</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/e74918d1a62f48c8a19e96eece03d89f/nld@2026-05-28;09185621
<i>Onze Lieve Vrouwestraat</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/4a2d043086984079b7ce46aa2c7514a1/nld@2026-05-28;09185621
<i>openbaar vervoerstation</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/8eb04571591947ee9806f0f58d317bda/nld@2026-05-28;09185621
<i>openbare dienstverlening en openbaar bestuur</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/b6e88c0d730b426db5df142e870bebbd/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/b6e88c0d730b426db5df142e870bebbd/nld@2026-06-16;10424952
<i>overkapping</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/4255c494221d484f881eabcde507ad25/nld@2026-05-28;09185621
<i>perifere detailhandel</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/01f314459a1a4b56ba3a9d75ceb105cb/nld@2025-05-21;06235231
<i>plaatsgebonden risicocontour</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/74dc-ca430a7c4a949dc6197ccefb4402/nld@2026-05-28;09185621

<i>Plaatsgebonden risicocontour</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/f563b95bbab64729812d4e1ccd020a6a/nld@2026-05-28;09185621
<i>regionale waterberging</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/10f7643b90bb43d79b3f27ea88bdf48f/nld@2026-05-28;09185621
<i>Regionale Waterberging</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/8dc5e605d03b463b845d9be0cfff2cc8/nld@2026-05-28;09185621
<i>Rie-bedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/96af306695d2461b807a44ea8be48c1c/nld@2025-05-21;06235231
<i>risicobedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/73ac3554c7b74c17bd4614def8881e98/nld@2025-05-21;06235231
<i>risicogebied externe veiligheid</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/bb01bfa816b34274b3d12c228eab573f/nld@2026-05-28;09185621
<i>ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/fb7234bb3230470a861729b0115792d8/nld@2026-05-28;09185621
<i>ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/70131200172b4fd7b17ba0d2daffd4d6/nld@2026-05-28;09185621
<i>ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/940e4bbb013940db9f131b70630d5697/nld@2026-05-28;09185621
<u>Schellenskwartier</u>	/join/id/regdata/gm0772/2026/47b4f19383054f38bd933f9b2b114444/nld@2026-06-16;10424952
<i>seksinrichting</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/6318d1500a9147b2ae471a9a7f1e4d95/nld@2025-05-21;06235231
<i>sociaal-culturele voorzieningen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/04196ae005d44416b7b5cf165601d9fa/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/04196ae005d44416b7b5cf165601d9fa/nld@2026-06-16;10424952
<i>sport</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/4af-fee9aa2144f419020cd19cfef0ba4/nld@2026-05-28;09185621
<i>sport en sportieve recreatie</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/fb23477249bd49afa52cbedec6921a66/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/fb23477249bd49afa52cbedec6921a66/nld@2026-06-16;10424952
<i>sportgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/15169fd7e5fe469fb7c084c1d46022e1/nld@2026-05-28;09185621
<i>sportschool</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/3f90af89c9c8429f9b5157aa78fd7c32/nld@2026-05-28;09185621
<i>supermarkt</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/949b7a0ee-bb74ee39722c280ed3baf09/nld@2025-05-21;06235231

<i>verblijf</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/9cee8c3a166b4b139acc939dfb73d8b3/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/9cee8c3a166b4b139acc939dfb73d8b3/nld@2026-06-16;10424952
<i>verblijfsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/a1d105e6207e4998a60a657a2941c328/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/a1d105e6207e4998a60a657a2941c328/nld@2026-06-16;10424952
<i>verkeer</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/5c441ac77f54461c920f2641674c5478/nld@2026-05-28;09185621
<i>verkeersgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/6028b4d6d23a4da682878c58e982e389/nld@2026-05-28;09185621
<i>verkooppunt LPG</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/722615c48d064f92bd628baff26b900/nld@2025-05-21;06235231
<i>verkooppunt motorbrandstoffen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/77e44c7325e74f2b975cb00bb87b3d93/nld@2026-05-28;09185621
<i>verzorgd wonen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/d01105e251304341b339324165ffe4c5/nld@2026-05-28;09185621
<i><u>vleermuisvriendelijke verlichting</u></i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/62be4ecff3a946808bee89a2f28a635a/nld@2026-06-16;10424952
<i>volumineuze detailhandel</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/5675a23360984aa5a3825828e5a6e4df/nld@2025-05-21;06235231
<i>voormalige functionele binding - geur</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/d39873b9723e4057a8863d6969a070f5/nld@2025-05-21;06235231
<i>voormalige functionele binding - trilling</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/8a90c20c0432417ab36f8e919f2609d5/nld@2025-05-21;06235231
<i>water</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/8758b835eea945b5b8ea8b8c51fb2ec0/nld@2026-05-28;09185621
<i>watergebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/e3d5d390df034c9e81b910aac987e9d5/nld@2026-05-28;09185621
<i>waterwingebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/385110373e47434ea5c0454dc15d3b2f/nld@2026-05-28;09185621
<i>wederopbouwgebied van nationaal belang</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/4d6594048d6b44b0955314ab73df7e18/nld@2026-05-28;09185621
<i>werken bij wonen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/388b9f7eeb1349819afdc4e3cf097781/nld@2025-05-21;06235231
<i>werkplaats</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/616a7e5cbe32485aae336edb73296db2/nld@2025-05-21;06235231

windklimaat	/join/id/regdata/gm0772/2026/38976f2828a14badbb8eaf492869737c/nld@2026-06-16;10424952
wonen	/join/id/regdata/gm0772/2024/5f03b36188384d74b5f87a411a5f1a41/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/5f03b36188384d74b5f87a411a5f1a41/nld@2026-06-16;10424952
woongebied	/join/id/regdata/gm0772/2024/ccca60aa563a44510921b952fad970960/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/ccca60aa563a44510921b952fad970960/nld@2026-06-16;10424952
woonstudio	/join/id/regdata/gm0772/2025/1628fa9ed4a74a97b83c61b27ee5dd64/nld@2025-05-21;06235231
woonwagenstandplaats	/join/id/regdata/gm0772/2025/e95c1876feb441c6bd03e7ee8cedf0c2/nld@2026-05-28;09185621
zwembad	/join/id/regdata/gm0772/2024/3ce8807f33fd430cba37b8c3c3532bd/nld@2025-05-21;06235231

AAAAA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.22 Regels over omvang Omvang en situering bedrijf

Artikel 3.22 bevat regels over de omvang en situering van een bedrijf.

Eerste lid:

Met het eerste lid kunnen locatiegericht beperkingen worden gesteld aan de omvang van het totale bedrijvenprogramma in een groter gebied of per perceel. Deze regels zijn alleen van toepassing voor zover de betreffende aanduiding op een locatie van toepassing is. Is geen aanduiding opgenomen, dan gelden de betreffende beperkingen niet. Daarnaast kan het bedrijf dan nog in omvang zijn beperkt vanwege de maxima die gelden voor de bebouwing (maximum bouwhoogte, bebouwingspercentage of bouwvlak).

Derde lid:

Het derde lid bepaalt dat ter plaatse van 'maximum bruto-vloeroppervlakte bedrijf' geldt dat de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van bedrijf mag worden gebruikt de ter plaatse van die locatie bepaalde waarde is. Deze beperking geldt uitsluitend voor bedrijf. De waarde bepaalt het maximum oppervlak. Gelet op artikel 1.8 geldt dat maximum per afzonderlijk vlak.

Vierde lid:

Het vierde lid bepaalt dat ter plaatse van 'bouwlaag bedrijf' geldt dat bedrijf uitsluitend is toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen. Deze beperking geldt uitsluitend voor bedrijf. De waarde bepaalt in welke bouwlaag of bouwlagen bedrijf is toegestaan.

BBBBB

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.37 Omvang en situering cultuur en ontspanning

Artikel 3.37 bevat regels over de omvang en situering van cultuur en ontspanning. Met dit artikel kunnen locatiegericht beperkingen zijn gesteld. Deze regels zijn alleen van toepassing voor zover deze norm op een locatie van toepassing is. Is geen locatie opgenomen, dan gelden de betreffende beperkingen niet.

Eerste lid:

Het eerste lid bepaalt dat ter plaatse van 'maximum bruto-vloeroppervlakte cultuur en ontspanning' geldt dat de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van cultuur en ontspanning mag worden gebruikt de ter plaatse van die locatie bepaalde waarde is. Deze beperking geldt uitsluitend voor cultuur en ontspanning. De waarde bepaalt het maximum oppervlak. Gelet op artikel 1.8 geldt dat maximum per afzonderlijk vlak.

Tweede lid:

~~gereserveerd~~

Het tweede lid bepaalt dat ter plaatse van 'bouwlaag cultuur en ontspanning' geldt dat cultuur en ontspanning uitsluitend is toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen. Deze beperking geldt uitsluitend voor cultuur en ontspanning. De waarde bepaalt in welke bouwlaag of bouwlagen cultuur en ontspanning is toegestaan.

CCCCC

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.41 Omvang en situering detailhandel

Artikel 3.41 bevat regels over de omvang en situering van detailhandel. Met dit artikel kunnen locatiegericht beperkingen zijn gesteld. Deze regels zijn alleen van toepassing voor zover deze norm op een locatie van toepassing is. Is geen locatie opgenomen, dan gelden de betreffende beperkingen niet.

Eerste lid:

Het eerste lid bepaalt dat ter plaatse van 'maximum bruto-vloeroppervlakte' geldt dat de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van detailhandel mag worden gebruikt de ter plaatse van die locatie bepaalde waarde is. Deze beperking geldt uitsluitend voor detailhandel. De waarde bepaalt het maximum oppervlak. Gelet op artikel 1.8 geldt dat maximum per afzonderlijk vlak.

Tweede lid:

Dit lid is specifiek opgenomen voor een aantal detailhandelslocaties in Woensel Noord. Indien er geen bruto-vloeroppervlakte is aangegeven voor de detailhandelsvestiging binnen 'detailhandelscentrum', geldt een maximaal verkoopvloeroppervlak van 800 m² per detailhandelsvestiging.

~~Tweede Derde lid:~~

~~Het tweede lid bepaalt dat ter plaatse van 'bouwlaag detailhandel' geldt dat detailhandel uitsluitend is toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen. Deze beperking geldt uitsluitend voor detailhandel. De waarde bepaalt in welke bouwlaag of bouwlagen detailhandel is toegestaan.~~

DDDDD

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.60 Omvang en situering kantoren

~~Gereserveerd voor toekomstige aanvullingen.~~

Dit artikel regels over de omvang en situering van kantoor. Met dit artikel kunnen locatiegericht beperkingen zijn gesteld. Deze regels zijn alleen van toepassing voor zover deze norm op een locatie van toepassing is. Is geen locatie opgenomen, dan gelden de betreffende beperkingen niet.

Eerste lid:

Het eerste lid bepaalt dat ter plaatse van 'maximum bruto-vloeroppervlakte kantoor' geldt dat de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van kantoor mag worden gebruikt de ter plaatse van die locatie bepaalde waarde is. Deze beperking geldt uitsluitend voor kantoor. De waarde bepaalt het maximum oppervlak. Gelet op artikel 1.8 geldt dat maximum per afzonderlijk vlak.

Tweede lid:

Het tweede lid bepaalt dat ter plaatse van 'bouwlaag kantoor' geldt dat kantoor uitsluitend is toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen. Deze beperking geldt uitsluitend voor kantoor. De waarde bepaalt in welke bouwlaag of bouwlagen kantoor is toegestaan.

EEEE

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.71 Omvang en situering maatschappelijke voorzieningen

Dit artikel regels over de omvang en situering van de (sub) categorie maatschappelijk. Met dit artikel kunnen locatiegericht beperkingen zijn gesteld. Deze regels zijn alleen van toepassing voor zover deze norm op een locatie van toepassing is. Is geen locatie opgenomen, dan gelden de betreffende beperkingen niet.

Eerste lid:

In dit artikel is aangegeven binnen welke bouwlaag maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Tweede lid:

Het tweede lid bepaalt dat ter plaatse van 'maximum bruto-vloeroppervlakte maatschappelijk' geldt dat de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van de opgenomen (sub)categorie maatschappelijk mag worden gebruikt de ter plaatse van die locatie bepaalde waarde is. Deze beperking geldt uitsluitend voor de (sub)categorie maatschappelijk. De waarde bepaalt het maximum oppervlak. Gelet op artikel 1.8 geldt dat maximum per afzonderlijk vlak.

FFFF

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.41 Beoordelingsregel windhinder

~~Gereserveerd voor toekomstige aanvullingen~~ Dit artikel is van toepassing op de locaties die zijn aangeduid met 'windklimaat'. Dit zijn locaties waar wordt voorzien in hoogbouw. Voor hoogbouw geldt dat dit alleen is toegestaan als sprake is van een acceptabel windklimaat. In de beleidsregel gemeentelijke normen windhinder is aangegeven wanneer sprake is van een acceptabel windklimaat.

GGGG

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.48 Geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar wanneer wordt voldaan aan de standaardwaarde

Met artikel 5.48 wordt uitvoering gegeven aan de instructieregel zoals opgenomen in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Die instructieregel bepaalt dat een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorziet dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Die instructieregel

schrijft niet voor hoe en op welk moment toetsing aan die norm moet plaatsvinden. Het is aan de gemeente om dit concreet in te vullen. De toetsing kan plaatsvinden bij de vaststelling van het omgevingsplan zelf. Maar het feitelijke toetsen van het geluid kan ook worden doorgeschoven naar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit waarmee het gebouw daadwerkelijk wordt toegelaten. In het omgevingsplan is voor dit laatste gekozen.

Eerste lid:

Artikel 5.48 neemt als uitgangspunt dat aan de voorwaarde van aanvaardbare geluidbelasting in elk geval is voldaan wanneer het geluid op de gevel van het geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.48. Die waarden zijn gelijk aan de standaardwaarden, bedoeld in tabel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Wanneer aan de standaardwaarde wordt voldaan, dan vormt de geluidbelasting geen reden om de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.8, te weigeren.

Als het geluid initieel niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. In artikel ~~5.54~~5.55 is bepaald dat aan de vergunning voorschriften kunnen worden verbonden over het treffen van geluidbeperkende maatregelen. Daarmee kan worden geborgd dat noodzakelijke maatregelen om te voldoen aan de standaardwaarde ook daadwerkelijk worden genomen. Het kan daarbij uiteraard alleen gaan om maatregelen waarbij het in de macht van de vergunninghouder ligt om die te nemen.

Tweede lid:

In het tweede lid wordt het tweede lid van artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving van overeenkomstige toepassing verklaard. Er wordt verwezen naar de daarop van toepassing zijnde artikelsgewijze toelichting.

Derde en vierde lid:

Het derde en vierde lid geven uitvoering aan hetgeen is bepaald in artikel 5.78t, derde en vierde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er wordt verwezen naar de daarop van toepassing zijnde artikelsgewijze toelichting.

HHHHH

Na sectie ' Geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar wanneer wordt voldaan aan de standaardwaarde' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 5.49 Overschrijding van de standaardwaarde waarbij het gezamenlijk geluid is vastgelegd

Dit artikel is opgenomen voor ontwikkelingen waarvoor een wijziging van het omgevingsplan nodig is. In het kader van deze wijziging wordt namelijk de overschrijding van de standaardwaarde al beoordeeld en afgewogen of dit aanvaardbaar is. Indien een hogere waarde dan de standaardwaarde aanvaardbaar is, moet de maximale toegestane geluidwaarde vastgelegd worden in het omgevingsplan. Dat wordt met dit artikel gedaan. De op de kaart aangeduide waarde betreft dan de maximale waarde die geldt op de gevel van een geluidgevoelig gebouw.

IIII

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.49~~5.50 Overschrijding van de standaardwaarde

Artikel ~~5.49~~5.50 bepaalt dat ook een hogere geluidbelasting aanvaardbaar kan zijn.

Met dit artikel wordt binnenplans invulling gegeven aan de mogelijkheid die artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving biedt. Dat artikel maakt mogelijk dat als het geluid op een toe te laten geluidgevoelig gebouw hoger is dan de standaardwaarde, besloten kan worden om meer geluid dan de standaardwaarde toe te laten. De in het omgevingsplan opgenomen voorwaarden sluiten aan bij de bepalingen uit het 'Geluidbeleid - Geluid in geluidaanachtsgebieden' van de gemeente Eindhoven.

Eerste lid:

Hierin staan de voorwaarden opgenomen waaronder kan worden afgeweken van de standaardwaarden.

Afwijken is mogelijk is tot ten hoogste de grenswaarden van tabel ~~5.495.50~~. Die zijn gelijk aan de grenswaarden zoals opgenomen in artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Dit artikel biedt dus flexibiliteit tussen de standaardwaarde en de grenswaarde. Net als in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving is in artikel 5.78u van dat besluit bepaald dat het omgevingsplan erin moet voorzien dat aan de grenswaarde wordt voldaan. De instructieregel schrijft niet voor hoe en op welk moment toetsing aan die norm moet plaatsvinden. Het is aan de gemeente om dit concreet in te vullen. De toetsing kan plaatsvinden bij de vaststelling van het omgevingsplan zelf. Maar het feitelijke toetsen van het geluid kan ook worden doorgeschoven naar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Met dit artikel is voor dat laatste gekozen.

Tweede lid:

In het tweede lid wordt het tweede lid van artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving van overeenkomstige toepassing verklaard. Korteidshalve wordt verwezen naar de daarop van toepassing zijnde artikelsgewijze toelichting.

Derde en vierde lid:

Het vijfde en zesde lid geven uitvoering aan hetgeen is bepaald in artikel 5.78u, vierde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Korteidshalve wordt verwezen naar de daarop van toepassing zijnde artikelsgewijze toelichting.

JJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.505.51~~ Overschrijding grenswaarde bij zwaarwegende maatschappelijke belangen

KKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.515.52~~ Overschrijding grenswaarde - niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen

LLLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.525.53~~ Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

Artikel ~~5.525.53~~ bevat een aanvullend beoordelingscriterium dat analoog is aan artikel 5.78ac van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Artikel ~~5.495.50~~ voorziet in de mogelijkheid tot het toelaten van geluid dat de standaardwaarde overschrijdt. Het kan zijn dat het geluidgevoelige gebouw ook wordt belast door geluid afkomstig van andere geluidbronsoorten. Bijvoorbeeld een woning die wordt belast door geluid afkomstig van een gemeenteweg en tegelijkertijd ook door geluid afkomstig van een industrieterrein. Als zo'n woning binnen het geluidaanachtsgebied van beide geluidbronsoorten wordt toegelaten, moet uiteraard getoetst worden aan de standaard- en grenswaarden van beide geluidbronsoorten.

Eerste lid:

In het eerste lid is bepaald dat de gemeente bij het toepassen van de artikelen waarmee de standaardwaarde overschreden kan worden, ook de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op de betreffende geluidgevoelige gebouwen moet beoordelen.

Het artikel beoogt (in navolging van artikel 5.78ac van het Besluit kwaliteit leefomgeving) dezelfde werking als artikel 3.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In de begripsbepaling van bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voor de uitleg van dit begrip ook verwezen naar artikel 3.38 van dat besluit. Vanwege artikel 1.1, tweede lid, van dit omgevingsplan is die begripsbepaling ook van toepassing op dit omgevingsplan.

Tweede en vijfde lid:

Het gecumuleerde geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld met correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Daarbij wordt in artikel 3.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving tevens aangegeven welke geluidbronsoorten bij het bepalen van het gecumuleerde geluid in ieder geval worden betrokken (tweede lid) en dat op het bepalen van het gecumuleerde geluid de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing zijn (derde lid). Hoewel dit uit de begripsbepaling kan worden opgemaakt, zijn artikel 3.38, derde en vierde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, overgenomen in respectievelijk het tweede en vijfde lid. Voor meer informatie over het bepalen en beoordelen van de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid wordt verwezen naar de toelichting op artikel 3.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en en de daarin opgenomen toelichting op het begrip 'gecumuleerd geluid' (Staatsblad 2020, nr. 557).

Derde lid:

Het gecumuleerde geluid wordt in ieder geval niet aanvaardbaar geacht indien dit de grenswaarde van 70 dB overschrijdt. Dit sluit aan bij de regeling 'Geluidbeleid - Geluid in geluidaanachtsgebieden', zoals vastgesteld door het college van B&W van Eindhoven.

Vierde lid:

Een geluidgevoelig gebouw, dat is gelegen in de geluidaanachtsgebieden van meerdere verkeers- en/of spoorwegen wordt aanvaardbaar geacht, indien onderzoek naar de geluidwering van de gevels, uitwijst dat op basis van het gezamenlijk geluid aan de binnenwaarde zoals genoemd in artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt voldaan.

MMMMM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.535.54~~ Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid - zwaarwegende belangen

Artikel ~~5.535.54~~ bevat een aanvullend beoordelingscriterium dat analoog is aan artikel 5.78ac van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Artikel ~~5.505.51~~ voorziet in de mogelijkheid tot het toelaten van geluid dat de grenswaarde overschrijdt vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het kan zijn dat het geluidgevoelige gebouw ook wordt belast door geluid afkomstig van andere geluidbronsoorten. Bijvoorbeeld een woning die wordt belast door geluid afkomstig van een gemeenteweg en tegelijkertijd ook door geluid afkomstig van een industrieterrein. Als zo'n woning binnen het geluidaanachtsgebied van beide geluidbronsoorten wordt toegelaten, moet uiteraard getoetst worden aan de standaard- en grenswaarden van beide geluidbronsoorten.

Eerste lid:

In het eerste lid is bepaald dat de gemeente bij het toepassen van de artikelen waarmee de standaardwaarde overschreden kan worden, ook de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op de betreffende geluidgevoelige gebouwen moet beoordelen.

Het artikel beoogt (in navolging van artikel 5.78ac van het Besluit kwaliteit leefomgeving) dezelfde werking als artikel 3.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In de begripsbepaling van bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voor de uitleg van dit begrip ook verwezen naar artikel 3.38 van dat besluit. Vanwege artikel 1.1, tweede lid, van dit omgevingsplan is die begripsbepaling ook van toepassing op dit omgevingsplan.

Tweede en vijfde lid:

Het gecumuleerde geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld met correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Daarbij wordt in artikel 3.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving tevens aangegeven welke geluidbronsoorten bij het bepalen van het gecumuleerde geluid in ieder geval worden betrokken (tweede lid) en dat op het bepalen van het gecumuleerde geluid de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing zijn (vijfde lid). Hoewel dit uit de begripsbepaling kan worden opgemaakt, zijn artikel 3.38, derde en vierde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, overgenomen in respectievelijk het tweede en vijfde lid. Voor meer informatie over het bepalen en beoordelen van de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid wordt verwezen naar de toelichting op artikel 3.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en de daarin opgenomen toelichting op het begrip 'gecumuleerd geluid' (Staatsblad 2020, nr. 557).

Derde lid:

Het gecumuleerde geluid wordt in ieder geval niet aanvaardbaar geacht indien dit de grenswaarde van 75 dB overschrijdt. Dit sluit aan bij de regeling 'Geluidbeleid - Geluid in geluidaanachtsgebieden', zoals vastgesteld door het college van B&W van Eindhoven.

Vierde lid:

Een geluidgevoelig gebouw, dat is gelegen in de geluidaanachtsgebieden van meerdere verkeers- en/of spoorwegen wordt aanvaardbaar geacht, indien onderzoek naar de geluidwering van de gevels, uitwijst dat op basis van het gezamenlijk geluid aan de binnenwaarde zoals genoemd in artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt voldaan.

NNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.545.55 Vergunningvoorschriften

OOOOO

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.555.56 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling geluidgevoelige gebouwen

In artikel 5.555.56 staan de aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken die betrekking heeft op een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied. Dit sluit aan bij het geluidbeleid van de gemeente Eindhoven (Geluidbeleid: Geluid in aandachtsgebieden).

PPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.565.57 Toepassingsbereik en oogmerk

QQQQQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.575.58 Beoordelingsregel en vergunningvoorschriften

Artikel 5.575.58 geeft uitvoering aan artikel 5.19, aanhef en onder b, onderdeel 1, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarin is bepaald dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een belemmeringengebied buisleiding, het omgevingsplan waarborgt dat de veiligheid van de

buisleiding niet wordt geschaad bij het toelaten van bouwwerken. De in dit artikel opgenomen beoordelingsregel voorziet hierin.

RRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5-585.59 Aanvraagvereisten

SSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5-595.60 Groen en waterberging

TTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5-615.62 Trillingen

UUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5-625.63 Aanvraagvereisten trillingen

VVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5-635.64 Toepassingsbereik

WWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5-645.65 Beoordelingsregels

XXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5-655.66 Vergunningvoorschriften

YYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5-675.68 Toepassingsbereik

ZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.685.69 Beoordelingsregels

AAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.695.70 Aanvraagvereisten Natuur Netwerk Brabant

BBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.705.71 Overgangsregeling: vergunningvoorschriften over archeologische monumentenzorg

CCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.715.72 Overige gegevens en bescheiden

DDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.725.73 Beoordelingsregel mobiele verontreinigingssituatie

EEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.735.74 Aanvraagvereisten

FFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.745.75 Gegevens en bescheiden naar Gedeputeerde Staten

GGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.755.76 Start bouwactiviteit

HHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.765.77 Toepassingsbereik

IIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.775.78 Beoordelingsregels

JJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.785.79 Vergunningvoorschriften

KKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.795.80 Aanvraagvereisten

LLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.805.81 Toepassingsbereik

MMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.815.82 Beoordelingsregels

NNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.825.83 Vergunningvoorschriften

OOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.835.84 Aanvraagvereisten

PPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.845.85 Toepassingsbereik

QQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.855.86 Beoordelingsregels

RRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.865.87 Vergunningvoorschriften

SSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.875.88 Aanvraagvereisten

TTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.885.89 Toepassingsbereik

UUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.895.90 Beoordelingsregels

VVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.905.91 Vergunningvoorschriften

WWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.915.92 Aanvraagvereisten

XXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.925.93 Toepassingsbereik

YYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.935.94 Beoordelingsregels

ZZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.945.95 Vergunningvoorschriften

AAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.955.96 Aanvraagvereisten

BBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.965.97 Toepassingsbereik

CCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.975.98 Beoordelingsregels

DDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.985.99 Vergunningvoorschriften

EEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.995.100 Aanvraagvereisten

FFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1005.101~~ Toepassingsbereik

GGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1015.102~~ Beoordelingsregels

HHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1025.103~~ Vergunningvoorschriften

IIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1035.104~~ Aanvraagvereisten

JJJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1045.105~~ Toepassingsbereik

KKKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1055.106~~ Beoordelingsregels

LLLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1075.108~~ Toepassingsbereik

MMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1085.109~~ Beoordelingsregels

NNNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.1105.111 Toepassingsbereik en oogmerk

O O O O O O O

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.1115.112 Vergunningplicht sloopactiviteiten

P P P P P P P

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.1125.113 Uitzonderingen vergunningplicht

Q Q Q Q Q Q Q

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.1135.114 Beoordelingsregels

R R R R R R R

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.1145.115 Aanvraagvereisten

S S S S S S S

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.1155.116 Vergunningvoorschriften

T T T T T T T

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.1165.117 Toepassingsbereik en oogmerk

U U U U U U U

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.1175.118 Vergunningplicht sloopactiviteiten

V V V V V V V

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1185.119~~ Uitzonderingen vergunningplicht

WWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1195.120~~ Beoordelingsregels

XXXXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1205.121~~ Aanvraagvereisten

YYYYYYY

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1235.124~~ Maatwerkvoorschriften

In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in deze paragraaf. Aangezien alle onderwerpen in deze paragraaf van landelijke regelgeving zijn overgeheveld naar de gemeente is het onnodig om de maatwerkmogelijkheid te clausuleren. Voorheen bevatten verschillende artikelen van het Bouwbesluit 2012 een uitdrukkelijke mogelijkheid voor het bevoegd gezag om anders te besluiten dan opgenomen in de in het betrokken artikel opgenomen eis. In deze afdeling wordt die mogelijkheid niet voor afzonderlijke artikelen opgenomen, aangezien maatwerk met dit artikel breed openstaat. Het bevoegd gezag kan dus altijd bepalen of in het concrete geval met een gemotiveerd maatwerkvoorschrift kan worden gewerkt.

Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.5 van de Bruidsschat.

Een uitzondering op het niet meer specifiek benoemen van afwijkmogelijkheden in het artikel zelf is artikel ~~5.1295.130~~ over de aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater.

De voorheen in het Bouwbesluit opgenomen mogelijkheid voor het bevoegd gezag om aanwijzingen te geven is voor de duidelijkheid van bevoegd gezag en de gebruiker wel in dit artikel overgenomen. Het is op basis van de brede bevoegdheid om maatwerk te stellen op grond van dit artikel echter ook mogelijk dat het maatwerkvoorschrift in een concreet geval anders moet komen te luiden.

ZZZZZZZ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1245.125~~ Repressief welstand

Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.7 van de Bruidsschat.

Dit artikel heeft betrekking op het repressief welstandstoezicht en was voorheen opgenomen in artikel 12 van de Woningwet. Het uiterlijk van bestaande bouwwerken of te bouwen bouwwerken waar op grond van dit plan geen omgevingsvergunning voor nodig is, mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Die criteria hebben alleen relevantie als in het omgevingsplan regels zijn opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft.

Voorheen vond deze beoordeling plaats volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet

gold. Op grond van artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt die welstandsnota als een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. In het derde lid is met het oog hierop een expliciete overgangsrechtelijke bepaling opgenomen.

In het voormalige artikel 13a van de Woningwet was opgenomen dat bij een overtreding van artikel 12, eerste lid, het bevoegd gezag de eigenaar kon verplichten zodanige door het bevoegd gezag aan te geven voorzieningen te treffen, dat daarmee werd voldaan aan artikel 12 van die wet. In de systematiek van de Omgevingswet is dit een maatwerkvoorschrift. Op grond van artikel ~~5.1235.124~~ kan het bevoegd gezag zo'n maatwerkvoorschrift ook stellen voor het onderwerp welstand. Omdat de vraag of artikel ~~5.1245.125~~ overtreden is, beantwoord moet worden door de criteria van de welstandsnota te beoordelen, ligt het voor de hand dat het bevoegd gezag door middel van een maatwerkvoorschrift aan de eigenaar van een gebouw duidelijk maakt op welke punten aanpassing nodig is om de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand op te heffen.

Op grond artikel 12, tweede lid, van de Woningwet, kon de gemeenteraad welstandsvrije bouwwerken en gebieden aanwijzen. Deze besluiten zijn in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, toegevoegd aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Het derde lid is opgenomen omdat in het eerste lid, in afwijking van de formulering van artikel 22.7 bruidsschat, niet artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet als uitgangspunt is genomen, maar artikel 4.19 van de Omgevingswet. Dit is ook meer in lijn met het bepaalde in artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet, waarnaar volledigheidshalve wordt verwezen.

AAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1255.126~~ Aansluiting op distributienet voor elektriciteit

BBBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1265.127~~ Aansluiting op distributienet voor gas

CCCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1275.128~~ Aansluiting op distributienet voor warmte

DDDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1285.129~~ Aansluiting op distributienet voor drinkwater

EEEEEEEE

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1295.130~~ Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

Dit artikel komt in de plaats van artikel 22.12 van de Bruidsschat, en is ongewijzigd overgenomen.

Het eerste en tweede lid zijn technische eisen over de aansluiting van de gebouwriolering op de buitenriolering opgenomen. Het derde lid bevat technische eisen aan de uitvoering van een eventueel aanwezige buitenriolering. De eerste drie leden gelden ongeacht de vraag of het bouwwerk aangesloten is op een openbare voorziening voor het beheer van afvalwater. Het vierde lid is alleen van toepassing als er een openbare voorziening voor de afvoer van afvalwater (huishoudelijk afvalwater of hemelwater) aanwezig is waarop kan worden aangesloten. Onderdeel a heeft betrekking op het geval dat er voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is. Onderdeel b heeft betrekking op het geval dat er een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is. In die gevallen bepaalt het bevoegd gezag op welke plaats, op welke hoogte en met welke middellijn de voor de aansluiting van de afvoervoorziening noodzakelijke aansluiting bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd. Op grond van onderdeel c kan het bevoegd gezag voorzieningen eisen om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen. Dit kan met een maatwerkvoorschrift op grond van artikel 5.1235.124. Voor de duidelijkheid is de formulering die voorheen in het Bouwbesluit 2012 was opgenomen over deze aanwijzing overgenomen in dit artikel, omdat een maatwerkvoorschrift over dit onderwerp naar verwachting in de meeste gevallen deze inhoud zal krijgen. Het is echter op grond van artikel 5.1235.124 ook mogelijk dat er in gevallen door het bevoegd gezag op een andere manier invulling zal worden gegeven aan het maatwerk.

In paragraaf 2.4.1 van de Omgevingswet zijn de overheidszorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater beschreven. Onder stedelijk afvalwater wordt verstaan huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De regels over het lozen van huishoudelijk afvalwater, afstromend hemelwater en overtollig grondwater in de openbare riolering staan elders in dit omgevingsplan (en eventueel in het deel van dit omgevingsplan dat is voortgekomen uit de voormalige verordening over afvoer van hemel- en grondwater op grond van artikel 10.32a van de Wet milieubeheer). In dit artikel zijn vervolgens de bouw- en installatietechnische eisen opgenomen die gelden voor de afvoer vanuit of vanaf bouwwerken die aangesloten worden op de perceelaansluiting en in het verlengde daarvan op de openbare voorzieningen voor het beheer van afvalwater.

Die overheidszorgplicht voor afvalwater is zowel bij huishoudelijk afvalwater als bij hemelwater niet absoluut. Wanneer de aanleg van voorzieningen voor huishoudelijk afvalwater in het buitengebied niet doelmatig is, moeten burgers en bedrijven zelf in de afvoer of zuivering van huishoudelijk afvalwater voorzien.

De zorgplicht voor hemelwater gaat ervan uit dat gemeenten ook in stedelijk gebied niet hoeven in te zamelen als burgers en bedrijven zelf in afvoer van hemelwater kunnen voorzien.

Waar wel wordt ingezameld, kan de gemeente bij de invulling van haar zorgplicht kiezen tussen de gemengde of afzonderlijke inzameling.

FFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.1305.131 Bluswatervoorziening

GGGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.1315.132 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

HHHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1325.133~~ 133 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

IIIIIIII

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.48 Aanwijzing niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen

In artikel 6.48 is de aanwijzing van niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen geregeld. Op grond van artikel 5.78y van het Besluit kwaliteit leefomgeving kan in een omgevingsplan dat een geluidgevoelig gebouw toelaat, erin worden voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in tabel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving, als aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden, bepaalde bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen. In het tweede lid van artikel 5.78y van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat bij de toepassing van het eerste lid in het omgevingsplan wordt bepaald dat de gevel een niet - geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is.

Aan deze mogelijkheid is invulling gegeven met artikel ~~5.515.52~~. Dat artikel biedt de mogelijkheid om de grenswaarde te overschrijden onder voorwaarde dat de in het eerste lid genoemde bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen. In het tweede lid is bepaald dat bij de toepassing van het eerste lid aan de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.8, in elk geval het voorschrift wordt verbonden dat de in het eerste lid bedoelde gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is. Hiermee is nog niet voldaan aan het vereiste zoals opgenomen in artikel 5.78y, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dat in het omgevingsplan wordt bepaald dat de betreffende gevel een niet-geluidluwe gevel met bouwkundige maatregelen is. Om dat te doen is artikel 6.48 opgenomen.

Eerste lid:

In het eerste lid wordt expliciet gemaakt dat de gevel ter plaatse van 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is, bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het aanwijzen van een gevel als niet-geluidgevoelige gevel betekent dat de in het Besluit kwaliteit leefomgeving bedoelde standaardwaarden en grenswaarden na de initiële toelating ervan verder niet meer gelden voor die gevel.

De technische gevolgen voor het bouwwerk van die aanwijzing worden geregeld in artikel 4.103b van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze aanduiding betekent onder meer dat het geluidgevoelige gebouw op grond van artikel 4.103b, eerste lid, Bbl 3 dB extra geluidwering krijgt. Hiermee is de geluidwering bestand tegen een toekomstige toename van het geluid. De geluidwering wordt in overeenstemming met regels van het Bbl bepaald voor de uitwendige scheidingsconstructie van een gebouw, dus bijvoorbeeld inclusief het geluidwerende effect van de borstweringen van balkons. Overigens wordt de aanduiding in dit omgevingsplan voorafgegaan door een voorschrift dat aan de omgevingsvergunning voor het bouwwerk wordt verbonden. Daarmee is al wel geborgd dat de maatregelen worden getroffen, maar is nog niet de inzichtelijkheid voor de wegbeheerder gegeven. Daartoe dient dit artikel 6.48.

Specifieke aanduiding in het omgevingsplan maakt het voor de beheerders van wegen, spoorwegen en industrieterreinen duidelijk voor welke gevels de standaardwaarden en grenswaarden niet gelden en dat bijvoorbeeld bij de verbreding van een weg voor het betrokken bevoegd gezag direct duidelijk is welke gevels niet hoeven te worden getoetst (zie toelichting bij artikel ~~5.515.52~~). Artikel 6.48 dient dus ook dat doel.

Tweede lid:

Een specifieke aanduiding in het omgevingsplan dat een bepaalde gevel een niet-geluidluwe gevel met bouwkundige maatregelen is, zal niet tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.8, kunnen gebeuren. In deze omgevingsvergunning wordt op grond van artikel ~~5.515.52~~, tweede lid, wel het voorschrift gegeven dat de betreffende gevel als zodanig kan worden uitgevoerd. Daarmee is dit vereiste wel bekend bij de initiatiefnemer voor het geluidgevoelig gebouw, maar is dit nog niet kenbaar bij de wegbeheerder. Daarvoor zal eerst het omgevingsplan moeten worden gewijzigd. En hoewel dit een technische wijziging betreft die een reeds vergunde situatie consolideert, zal hierop de normale wijzigingsprocedure van toepassing zijn. Om duidelijk te maken dat er ook sprake kan zijn van een niet-geluidluwe gevel met bouwkundige maatregelen

zonder dat dit reeds specifiek in het omgevingsplan is aangeduid, is het tweede lid opgenomen. Daarin is bepaald dat totdat de in het eerste lid bedoelde aanduiding aan een locatie is gegeven, ook als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen, bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving, is aangewezen een gevel waarover met toepassing van artikel 5.515.52, tweede lid, in een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.8, het voorschrift is verbonden dat het een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is.

Overigens geldt ook voor buitenplanse omgevingsvergunningen dat wanneer daarbij wordt voorzien in een niet-geluidluwe gevel met bouwkundige maatregelen, dat dit niet direct specifiek in het omgevingsplan is aangeduid. Daarvoor geldt dat het omgevingsplan binnen een termijn van vijf jaar in overeenstemming moet zijn gebracht met die vergunning (artikel 4.17 van de Omgevingswet). In beide gevallen geldt dat hoe eerder het omgevingsplan is gewijzigd, hoe eerder voor wegbeheerders duidelijk is waar sprake is van niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen. Dit neemt echter niet weg dat de wegbeheerder altijd verder zal moeten kijken dan het omgevingsplan, niet alleen vanwege de binnenplanse vergunningen, maar ook vanwege de buitenplanse.

Derde lid:

In het derde lid is, analoog aan artikel 5.515.52, eerste lid, bepaald dat ter plaatse van 'geluidgevoelig gebouw met niet-geluidgevoelige gevel' ter plaatse van 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' aan een geluidgevoelig gebouw maatregelen dienen te worden getroffen en in stand gehouden die:

a. bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of

b. borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

Omdat deze bepaling niet alleen betrekking heeft op nog te bouwen geluidgevoelige gebouwen, maar ook op bestaande, is expliciet bepaald dat de betreffende maatregelen niet alleen moeten worden getroffen, maar ook in stand moeten worden gehouden. Overigens volgt dit ook uit de vergunning, bedoeld in artikel 5.8, die immers ook betrekking heeft op het in stand houden van het bouwwerk.

Vierde lid:

Het vierde lid voorziet erin dat de verplichte realisatie van een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen alleen geldt voor die verdiepingen waar dat nodig is. Het bepaalt dat ter plaatse van 'bouwlaag met niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' het eerste lid alleen van toepassing is op de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen. Dat moet voorkomen dat er geveldelen worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen, zonder dat dit nodig is.

JJJJJJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 8.10 Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

Artikel 8.10 bevat een aanvullend beoordelingscriterium dat analoog is aan artikel 5.78p van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De artikelen 8.8 en 8.9 voorzien in de mogelijkheid tot het toelaten van geluid dat de standaardwaarde overschrijdt. Het kan zijn dat het geluidgevoelige gebouw ook wordt belast door geluid afkomstig van andere geluidbronsorten. Bijvoorbeeld een woning die wordt belast door geluid afkomstig van een gemeenteweg en tegelijkertijd ook door geluid afkomstig van een industrieterrein. Als zo'n woning binnen het geluidaandachtsgebied van beide geluidbronsorten wordt toegelaten, moet uiteraard getoetst worden aan de standaard- en grenswaarden van beide geluidbronsorten. In artikel 8.10 is bepaald dat de gemeente bij het toepassen van de artikelen waarmee de standaardwaarde overschreden kan worden, ook de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op de betreffende geluidgevoelige gebouwen moet beoordelen.

Het artikel beoogt (in navolging van artikel 5.78p van het Besluit kwaliteit leefomgeving) dezelfde werking als artikel 3.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In de begripsbepaling van bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voor de uitleg van dit begrip ook verwezen naar artikel

3.38 van dat besluit. Vanwege artikel 1.1, tweede lid, van dit omgevingsplan is die begripsbepaling ook van toepassing op dit omgevingsplan.

Het gecumuleerde geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld met correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Daarbij wordt in artikel 3.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving tevens aangegeven welke geluidbronsoorten bij het bepalen van het gecumuleerde geluid in ieder geval worden betrokken (derde lid) en dat op het bepalen van het gecumuleerde geluid de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing zijn (vierde lid). Hoewel dit uit de begripsbepaling kan worden opgemaakt, is (om elke twijfel daarover te voorkomen) zijn artikel 3.38, derde en vierde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, overgenomen in respectievelijk het derde en vierde lid van artikel ~~5.535.54~~. Voor meer informatie over het bepalen en beoordelen van de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid wordt verwezen naar de toelichting op artikel 3.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en en de daarin opgenomen toelichting op het begrip 'gecumuleerd geluid' (Staatsblad 2020, nr. 557).

Het betrekken van de aanwezigheid van minimaal 1 geluidluwe gevel en het treffen van compenserende maatregelen sluit aan bij het Geluidbeleid 'Geluid in geluidaanachtsgebieden' van de gemeente Eindhoven.

KKKKKKKK

Na sectie ' Bijbehorende bouwwerken' worden zes secties ingevoegd, luidende:

Artikel 21.11 Maximum bruto-vloeroppervlakte Schellenskwartier

In afdeling 3.4 zijn bij de gebruiksdoelen regels opgenomen over omvang en situering. Daar is o.a. geregeld wat het maximum bruto-vloeroppervlakte mag zijn voor het betreffende gebruiksdoel, indien voor dit gebruiksdoel een locatie is opgenomen. Binnen de gebiedsontwikkeling Schellenskwartier e.o. is het gebied ingedeeld in vier deelgebieden (plots). Per deelgebied (plot) zijn verschillende gebruiksdoelen met een maximum bruto-vloeroppervlakte toegestaan. In afdeling 3.4 is echter niet geregeld hoeveel het bruto-vloeroppervlakte van de verschillende gebruiksdoelen tezamen maximaal mag zijn (per plot). Daar voorziet dit artikel in. Dit artikel regelt dat ter plaatse van 'maximum bruto vloeroppervlak Schellenskwartier' een maximale bruto-vloeroppervlakte geldt voor de toegestane gebruiksdoelen op deze locatie. Deze aanduiding ligt op deelgebied (plot) 1, 3 en 4. Per deelgebied geldt een ander gezamenlijk maximum bruto-vloeroppervlakte. Naast dit artikel blijft altijd het maximum bruto-vloeroppervlakte per toegestane gebruiksdoel gelden zoals opgenomen in afdeling 3.4. Het aantal hotelkamers zoals opgenomen ter plaatse van plot 2 in afdeling 3.4 heeft geen invloed op dit artikel. Dit ziet immers niet op een bruto-vloeroppervlakte.

Artikel 21.12 Vleermuisvriendelijke verlichting

De Dommel en haar oevers dienen waarschijnlijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van de Dommel en haar oevers alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de Dommel af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).

Artikel 21.13 Cultuurhistorisch gebied Schellenskwartier

In paragraaf 6.3.6 zijn regels opgenomen over locaties die liggen binnen cultuurhistorische gebieden. Kort gezegd houdt dit in dat er niks aan de bebouwing mag veranderen. In deze gebiedsontwikkeling wordt juist het gebied herontwikkeld waarbij veel nieuwbouw wordt toegevoegd. Een deel van deze ontwikkeling is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Het betreft het Schellenscomplex. Hier wordt nieuwbouw toegevoegd waarbij rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Er is voor dit gebied een onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden. Dit onderzoek is als bijlage bij de motivering gevoegd. Om te waarborgen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning ook daadwerkelijk rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in dit gebied, is dit artikel opgenomen. De herontwikkeling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Artikel 21.14 Hoopteaccent 1

De bouwhoogte van een gebouw mag in beginsel niet hoger mag zijn dan de 'maximum bouwhoogte'. Voor het Schellenskwartier is beperkte schuifruimte opgenomen voor ontwerptechnische flexibiliteit voor twee woontorens: binnen een gemaximeerde footprint van 650 m² mag van de maximale bouwhoogte worden afgeweken tot een hoogte van 78 m.

Artikel 21.15 Hoopteaccent 2

De bouwhoogte van een gebouw mag in beginsel niet hoger mag zijn dan de 'maximum bouwhoogte'. Voor het Schellenskwartier is beperkte schuifruimte opgenomen voor ontwerptechnische flexibiliteit voor twee woontorens: binnen een gemaximeerde footprint van 600 m² mag van de maximale bouwhoogte worden afgeweken tot een hoogte van 67 m.

Artikel 21.16 Bouwlaag horeca categorie 5

Ter plaatse van het bestaande hotel is horeca in de categorie 1a, 1b, 2a en 2b alleen toegestaan op bouwlaag 1 (begane grond). Dat is geregeld in artikel 3.58 eerste lid en met de locatie aanduiding 'bouwlaag horeca'. Het hotel mag echter op meerdere bouwlagen aanwezig zijn. Dat wordt met dit artikel geregeld. In dit artikel is een afwijking opgenomen ten aanzien van de standaardregel in artikel 3.58, eerste lid.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dommel ter hoogte van de Vestdijk en Stratumsedijk staat de voormalige textielfabriek van Schellens. Na het vertrek van Schellens in 2009 is het fabrieksgebouw vrijgekomen. Dat geeft kansen voor nieuwe initiatieven en ander gebruik van het complex, maar ook voor de aangrenzende bebouwing aan de Onderdoor en Geldropseweg. In 2024 is daarom een gebiedskader vastgesteld dat richting geeft aan de ontwikkeling van het Schellenskwartier. Naast het Schellensterrein zullen ook drie naastgelegen kavels in de gebiedsontwikkeling deelnemen.

Het is de bedoeling dat het gebied meer onderdeel wordt van de Dommelzone en de binnenstad van Eindhoven. In het besluitgebied is daarom een mix aan functies voorzien. Naast diverse woongebouwen met appartementen is er ruimte voor en commerciële functies.

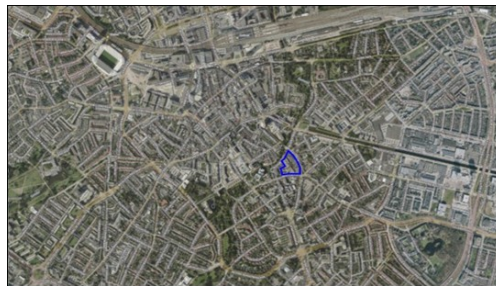
Het Omgevingsplan gemeente Eindhoven staat de ontwikkeling niet toe. Binnen het besluitgebied is de functie wonen grotendeels niet toegestaan en de bouwvlakken en maatvoeringsregels zijn niet toereikend voor de beoogde bouwmassa's.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is dan ook een wijziging van het omgevingsplan nodig. Bij een wijziging van het omgevingsplan dient gemotiveerd te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locaties. Met voorliggende motivering en bijbehorende bijlagen wordt hierin voorzien. De bijlagen zijn te vinden via de volgende link: <https://publicaties.eindhoven.nl/digitaal-ter-inzage/omgevingsplannen>

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied omvat het Schellenscomplex, het naastgelegen hotel Park Plaza met bijbehorende parkeerterrein, de steeg Onderdoor, het pand Geldropseweg 9-9s (fietsenzaak in de plint en wonen op de verdieping) en enkele bijgebouwen aan de steeg Onderdoor. Het besluitgebied is grofweg gelegen tussen de straten Bleekweg, Vestdijk, Geldropseweg en Stratumsedijk.

In het bijzonder gaat het om de percelen die kadastraal bekendstaan als gemeente Stratum, sectie E, nummers 1812, 2368, 2375, 2538, 4469, 4470, 4471, 5381 en 5382. Het besluitgebied is kadastraal ongeveer 13.000 m² groot.



Luchtfoto met het projectgebied (globaal blauw omlijnd)

(Bron: <https://app.pdok.nl/viewer>)



Luchtfoto met kadastrale kaart van het projectgebied (globaal blauw omlind)

(Bron: <https://app.pdok.nl/viewer>)

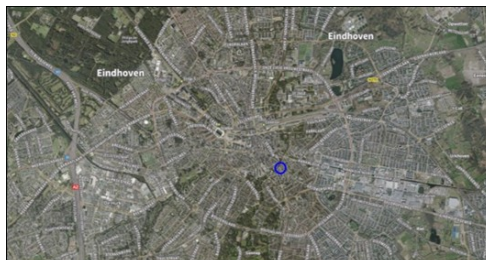
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en navolgend hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 4 beschrijft op welke onderdelen het omgevingsplan wordt gewijzigd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 aangegeven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden, hoe hiermee rekening is gehouden bij de wijziging van het omgevingsplan en welke andere overlegpartners bij de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan zijn betrokken. In het daaropvolgende hoofdstuk 6 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan relevant beleidskader van het rijk, provincie en de gemeente. Hoofdstuk 7 bevat een toets van het project aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan.

2 Huidige situatie

2.1 Omgeving

Het besluitgebied is gelegen binnen stadsdeel Stratum, net buiten de binnenstad van Eindhoven. De locatie is gelegen aan de historische uitvals- en verbindingswegen Stratumsedijk, Geldropseweg en Vestdijk. Het besluitgebied ligt direct aan de Dommel, maar wel op een locatie waar de groene zone van de Dommel op zijn smalst is. De locatie leent zich om te transformeren naar een woongebied van een hoge kwaliteit in een stedelijke dichtheid, waarbij de levendigheid van het centrum over de Dommel heen wordt getrokken het besluitgebied in.



Ligging projectgebied (blauw omcirkeld) binnen Eindhoven

(Bron: <https://app.pdok.nl/viewer>)

Het besluitgebied wordt omgeven door openbare ruimte in de vorm van de Bleekweg, Vestdijk en Geldropseweg. Het gaat om wegen die afgelopen jaren autoluw zijn gemaakt en waarbij de openbare ruimte is vergroend. De Vestdijk is tweerichtingsverkeer en maakt deel uit van het HOV-netwerk. De Bleekweg is sinds enkele jaren ingericht als tweerichtingsfietspad.

De Geldropseweg is voor autoverkeer ingericht als eenrichtingsverkeer met veel ruimte voor fietsers en voetgangers. Deze weg vraagt echter om een herinrichting. De herontwikkeling van het besluitgebied biedt dan ook kansen om ook de openbare ruimte rondom het besluitgebied te verbeteren.

Groen is niet of nauwelijks in het besluitgebied aanwezig. Aan de noordzijde vormt de Dommel de meest bepalende structuur. De Dommel maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland/Brabant. De groene zone rondom de Dommel is ter hoogte van het besluitgebied op zijn smalst.



Foto van het Schellensterrein gezien vanuit het noordoosten.

(Bron: Google Streetview, augustus 2023, <https://www.google.nl/maps>)



Foto van het Park Plaza hotel vanuit het zuidoosten van het projectgebied.

(Bron: Google Streetview, augustus 2023, <https://www.google.nl/maps>)



Foto de Bleekweg vanuit het westen met het Schellensterrein rechts en de Dommel links ervan.

(Bron: Google Streetview, augustus 2023, <https://www.google.nl/maps>)

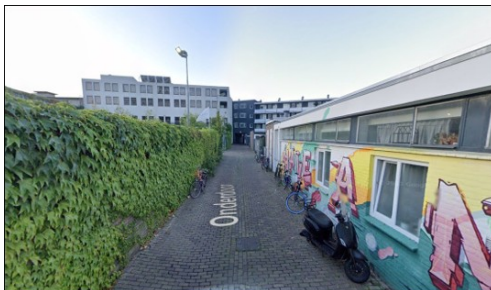


Foto van de steeg Onderdoor vanuit noordelijke richting.

(Bron: Google Streetview, augustus 2023, <https://www.google.nl/maps>)

2.2 Besluitgebied

Het besluitgebied (besluitgebied) van dit wijzigingsbesluit is momenteel vrij gesloten en nagenoeg volledig bebouwd. Op dit moment is het gebied alleen doorwaadbaar via de steeg Onderdoor. De herontwikkeling van het besluitgebied biedt kansen om het gebied toegankelijk en beter beleefbaar te maken.

Het besluitgebied bestaat uit vier projectgebieden:

1. Schellensterrein: een nagenoeg volledig bebouwd fabrieksterrein op de hoek van de Vestdijk en de Bleekweg. Een deel van het fabriekscomplex (twee tot drie bouwlagen) is aangewezen als gemeentelijk monument (Vestdijk 304-312, 320, 340-344, 350). Het overige deel van de fabriek (Vestdijk 194-300 en Vestdijk 280-292/Bleekweg 1 en de portierswoning (Vestdijk tussen 292 en 294) zijn aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand.

2. Park Plaza Hotel: het oorspronkelijke hotelgebouw (vier bouwlagen) op de hoek Vestdijk/Geldropseweg, met latere uitbreiding (eveneens vierlaags)/ hoofdingang aan de Geldropseweg en het bijbehorende parkeerterrein aan Onderdoor.

3. Geldropseweg 9-9s: Een vierlaagse portiekflat met winkels in de plint en appartementen op de verdieping.

4. Perceel STM00E2538: enkele bijgebouwen, behorend bij panden aan de Bleekweg, die ontsloten worden via de steeg Onderdoor.

Bovenstaande nummers komen overeen met de plots in onderstaande afbeelding.



Kavels bestaande situatie (Bron: SchetsOntwerp Stedenbouwkundig Plan (SOSP), Studionedots/Tarra/West 8)



Luchtfoto van het besluitgebied in huidige staat, gezien vanuit het oosten (opnamedatum 27 augustus 2024)

Bron: Cyclomedia

3 Toekomstige situatie

3.1 Invulling

Het project omvat de herontwikkeling van het Schellenskwartier. Het Schellenskwartier wordt gevormd door vier deelgebieden, te weten het Schellensterrein, Park Plaza Hotel, Geldropseweg 9-9s en kadastraal perceel STM00E2538. De oude Schellensfabriek is het kloppend hart van het Schellenskwartier. De fabriek is deels monument en cultuurhistorische waardevol en blijft behouden. Het pand is de belichaming van een ruimte waar dingen gemaakt worden. Die functie zal het behouden, maar dan niet langer voor zware industrie. De Schellensfabriek gaat in de plint ruimte bieden voor horeca (waaronder het bestaande proeflokaal van de stadsbrouwerij), kleinschalige werkplaatsen voor creatieve makers en commerciële ruimten. Daar bovenop komt een volume met 22 verdiepingen met sociale huurwoningen (woningbouwcorporatie Woonbedrijf).

Het Park Plaza hotel blijft voor het deel aan de Vestdijk betreft behouden. Het deel aan de Geldropseweg wordt gesloopt om plaats te maken voor twee nieuwe bouwmassa's die onderling met loopbruggen verbonden worden. De nieuwe bouwmassa's bieden op de begane grond ruimte voor de entree, horeca (restaurant) en het zwembad van het hotel. Ook vindt in deze bouwmassa's uitbreiding van het aanbod hotelkamers plaats.

Ter plaatse van Geldropseweg 9-9s wordt het bestaande pand gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe bouwmassa met commerciële ruimte (detailhandel) in de plint. Daar bovenop komt een volume van 15 verdiepingen met woningen.

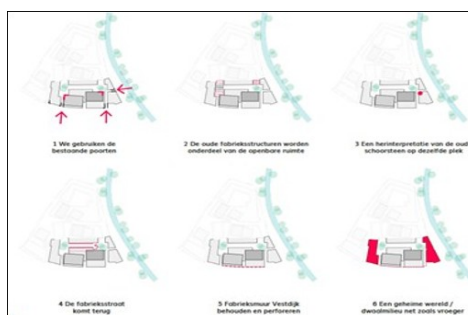
Het vierde deelgebied (kadastraal perceel Stratum, E 2538) omvat meerdere bijgebouwen. Deze zullen worden gesloopt om plaats te maken voor een bouwmassa met 10 verdiepingen aan appartementen.

Het Schellenskwartier krijgt een open opzet, zodat het mogelijk wordt om door het gebied en tussen de verschillende bouwmassa's door te wandelen. Het gebied is niet toegankelijk voor (doorgaand) autoverkeer.

3.2 Stedenbouw

Voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn meerdere ontwerpprincipes leidend geweest

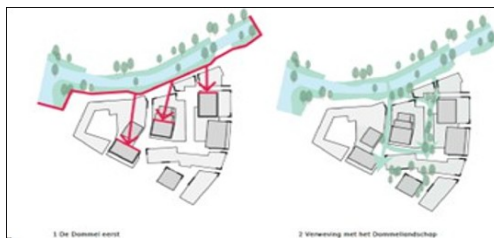
- Cultuurhistorie: de Schellensfabriek is gedeeltelijk een monument en cultuurhistorisch waardevol. Er is een analyse gemaakt van de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken en monumentale onderdelen en deze zijn zo goed mogelijk ingepast in het ontwerp.



Ontwerpprincipes vanuit cultuurhistorie Schellensfabriek.

Bron: Tarra, West 8, en Studionedots.

- Oriëntatie ten opzichte van de Dommel en verweving met het Dommellandschap: De torens worden bewust teruggeplaatst van de Dommeloever, om de kwetsbare schaal van en landschap langs de Dommel te respecteren. Het vrij en open houden van de beek oevers en beschermen tegen dominante hoogbouw is een essentieel uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig plan. De torens zijn op afstand maar draaien met de Dommel mee. De groene contouren van de Dommel worden doorgetrokken in het besluitgebied via een reeks openbare groene eilanden met bomen en gevarieerde beplanting. Deze elementen bevorderen biodiversiteit en verbinden met de omliggende groenstedelijke structuren.



Ontwerpprincipes vanuit de Dommel en het Dommellandschap.

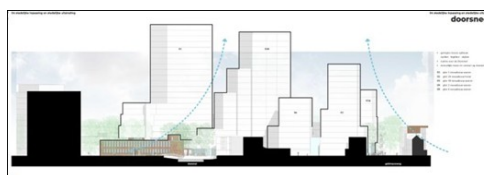
Bron: Tarra, West 8, en Studioninedots.

- Poorten naar een binnenwereld: Binnen het Schellenskwartier ligt een geheime binnenwereld met een fijnmazig netwerk. Diverse poorten vormen de entree van het Schellenskwartier. Bij de fabriek worden de bestaande poorten behouden. In de rest van het gebied liggen kansen voor vernauwingen of abstracties van poorten om het gebied te betreden.



Ontwerpprincipes binnenwereld en poorten daarnaartoe.

Bron: Tarra, West 8, en Studioninedots.



Doorsnede van het beoogde plan, gezien vanuit oostelijke richting.

Bron: Tarra, West 8, en Studioninedots.

Hierna volgen enkele 3D-impressies van het beoogde ontwerp. De impressies geven de massaopbouw weer en de stedelijke inpassing en uitstraling ervan.



Massa opbouw stedelijke inpassing (vanuit noordelijke richting gezien).

Bron: Tarra, West 8, en Studioninedots.



Massa opbouw stedelijke inpassing (vanuit zuidelijke richting gezien).

Bron: Tarra, West 8, en Studioninedots.

3.3 Openbare ruimte

De visie op de openbare ruimte is gebaseerd op de uitgangspunten uit het Handboek Openbare Ruimte van Gemeente Eindhoven uit 2021. Volgens dit document wordt het kwaliteitsniveau voor het Schellenskwartier aangemerkt als “exclusief”. Exclusief geldt voor locaties in de stad waar de openbare ruimte zelf imagodragers is. Initiatiefnemers hebben de ambitie om een sterke identiteit voor het Schellenskwartier te creëren. Dat gebeurt enerzijds door de geschiedenis van de trijffabriek te weerspiegelen in patronen en materialiteit met een ingesloten continue tapijt van klinkers. Anderzijds gebeurt dit door het creëren van een hoogwaardige en levendige openbare ruimte op ooghoogte met een doorwaadbaar gebied van poorten, stegen en hoven.



Indicatieve inrichting openbare ruimte.

Bron: Tarra, West 8, en Studioninedots.

De straat Onderdoor blijft in eigendom van gemeente Eindhoven en openbaar gebied. De rest van het binnengebied wordt semi-openbaar en publiek toegankelijk.

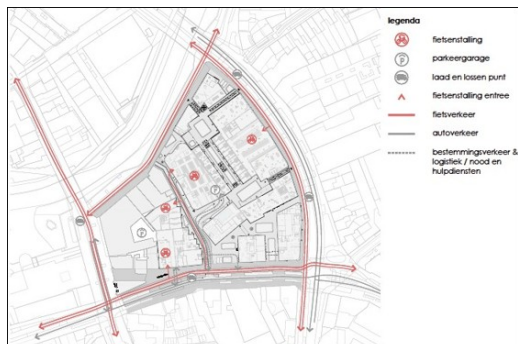
3.4 Groen

In het besluitgebied wordt kwalitatief hoogwaardig groen toegepast, met soorten die de seizoengebondenheid waarborgen. Bomen wordt strategisch geplaatst om het groene karakter in alle zichtcorridors te garanderen. Er worden plantenbakken met zitranden aangelegd, waarmee pleintjes en hoven gestructureerd en geactiveerd worden. Verder zullen enkele gevels groen worden uitgevoerd. Groen komt verder voornamelijk terug in de vormen van groene daken en (collectieve) groen daktuinen (sedum- en/of intensief natuurdak).

3.5 Mobiliteit

Het Schellenskwartier wordt een autoluw gebied. Conform de parkeernormen van gemeente Eindhoven heeft het totale project een relatief beperkte parkeerbehoefte, vanwege de ligging binnen centrumgebied

en direct aan HOV-verbindingen (Hoogwaardig openbaar vervoer). In paragraaf 7.8 van deze motivering is dit nader uitgewerkt. Het hotel krijgt binnen het besluitgebied een overdekte parkeergarage. Binnen het deelgebied van het hotel wordt een inpandige parkeergarage gerealiseerd waar bezoekers van het hotel kunnen parkeren. Op meerdere plekken binnen het besluitgebied worden inpandige centrale fietsstallingen gerealiseerd, waar bewoners en werkenden binnen het besluitgebied hun fiets kunnen parkeren. De routing naar de autoparkeergarage en voor logistiek binnen het besluitgebied verloopt via Onderdoor vanuit de Geldropseweg.

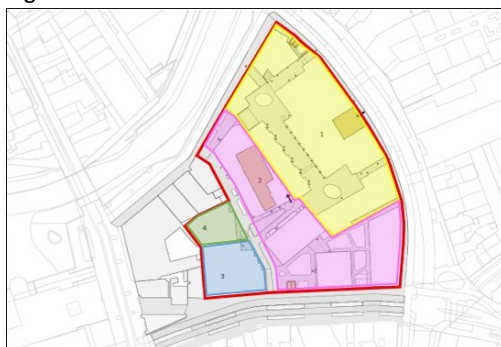


Mobiliteit binnen het besluitgebied.

Bron: Tarra, West 8, en Studioninedots.

3.6 Programma

Het programma van het Schellenskwartier is opgebouwd uit de diverse deelprogramma's voor de vier deelgebieden. In navolgende tabel is het programma opgenomen met de functies en aantallen die maximaal mogelijk worden gemaakt. De cijfers uit onderstaande afbeelding corresponderen met de nummers van de plots in navolgende tabel.



Situatietekening beoogde situatie, met besluitgebied rood omlijnd en met kleuren de vier plots (grondeigendommen) weergegeven 1=geel, 2=magenta, 3= blauw, 4= groen.

Bron: Tarra, West 8, en Studioninedots.

Functie	Plot 1		Plot 2		Plot 3		Plot 4		Totaal	
	Aantal	Eenheid	Aantal	Eenheid	Aantal	Eenheid	Aantal	Eenheid	Aantal	Eenheid
Woningen										
Sociale huur	98	woningen	56	woningen	44	woningen	14	woningen	212	woningen
Midden huur	180	woningen	81	woningen	81	woningen	26	woningen	368	woningen
Dure huur of koop	49	woningen	27	woningen	22	woningen	7	woningen	105	woningen
Nog niet toebedeeld (sociale en/of middenhuur)	44	woningen	20	woningen	0	woningen	0	woningen	64	woningen
Subtotaal	371	woningen	164	woningen	147	woningen	47	woningen	749	woningen
Commerciële voorzieningen										
Mix van commerciële functies	3.414	m ² bvo	0	m ² bvo	347	m ² bvo*	160	m ² bvo*	3.921	m ² bvo
Horeca/restaurant	2.200	m ² bvo	1.200	m ² bvo					3.400	m ² bvo
Hotel	0	kamers	177	kamers	0	kamers	0	kamers	177	kamers

*: inclusief horeca

Het plan ziet op in totaal maximaal 749 woningen. Elke plot moet voorzien in 30 % sociale huur, 55 % middenhuur en 15 % dure huur. Binnen het deelgebied van woningcorporatie Woonbedrijf (Plot 1, Schellenskwartier) zijn 44 appartementen (sociale- en/of middenhuur) gereserveerd. Het gaat hier om woningen binnen de portefeuille van Woonbedrijf die mogelijk op een later moment (bijvoorbeeld door

gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en/of veranderende marktomstandigheden) worden toebedeeld. Deze mogelijke wijziging zal altijd plaatsvinden binnen het bouwvolume dat planologisch mogelijk wordt gemaakt. Door gewijzigde inzichten kunnen de plattegronden van de verdiepingsvloeren, zoals ze tot nu toe zijn uitgewerkt in de voorlopige plannen, nog aangepast worden, met dien verstande dat er maximaal 44 (extra) woningen gerealiseerd kunnen worden. Hetzelfde geldt voor deelgebied van Park Plaza (plot 2). Hiervoor zijn 20 woningen gereserveerd die mogelijk extra gerealiseerd kunnen worden naar aanleiding van gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en/of veranderende marktomstandigheden. Deze extra woningen vallen binnen het maximum van 749 woningen.

Daarnaast worden er commerciële functies mogelijk gemaakt, waaronder in ieder geval wordt verstaan detailhandel, kantoren en commerciële dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, en werkplaatsen voor de creatieve sector. In de bestaande situatie zijn de functies al planologisch mogelijk binnen het besluitgebied. Met dit wijzigingsbesluit wordt het bruto-vloeroppervlak aan deze functies ingekaderd tot maximaal circa 3.920 m² bvo, die volledig mag worden benut voor één van deze functies (behalve horeca en detailhandel) of een mix van meerdere van deze functies. Zo lang het maximum maar niet overschreden wordt.

Verder wordt in totaal 3.400 m² horeca mogelijk gemaakt in de vorm van café (o.a. Stadsbrouwerij Eindhoven), lunchroom en restaurant (of gelijkwaardig). Het hotel zal uitbreiden tot maximaal 177 kamers.

De exacte invulling van de plint is nog niet geheel duidelijk en wordt binnen de kaders van dit wijzigingsbesluit nader uitgewerkt. Binnen het besluitgebied liggen kansen en ambities voor:

- kleine bedrijvigheid (in combinatie met wonen);
- (creatieve) werkplaatsen (bijvoorbeeld gemeenschappelijke werkplekken) en Labs (innovatieve ruimtes voor experimenten, bijvoorbeeld gericht op technologie of duurzaamheid, waar bedrijven en studenten samen kunnen werken);
- kleine cultuurinstellingen en ateliers (in aansluiting op de innovatie- en designfocus van Eindhoven);
- kleinschalige sportvoorzieningen zoals yoga, pilates, dansschool, spinning (dit soort voorzieningen zijn geschikt in stedelijke omgevingen waar de beschikbare ruimte beperkt is);
- maatschappelijke voorzieningen zoals kinderopvang.

4 Toetsing aan het omgevingsplan

4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plaatse van het besluitgebied geldt, vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, het zogenaamde tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege. Dit zijn een aantal voormalige besluiten, plannen en regelgeving die door de gemeente in een gebiedsdekkend omgevingsplan moeten worden verwerkt en vastgesteld. Omdat dit gebiedsdekkende omgevingsplan nog niet is vastgesteld door gemeente Eindhoven, geldt het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' bestaande uit:

1. Vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen:
 - a. bestemmingsplan 'Binnenstad', vastgesteld 20 augustus 2013;
 - b. Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan waterberging', vastgesteld op 24 november 2020;
 - c. Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing', vastgesteld 24 mei 2022;
 - d. Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie 2023', vastgesteld 23 januari 2024.
2. Lokale verordeningen:

Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren een gemeentelijke geurverordening, verordening afvoer regen- en grondwater of erfgoedverordening (archeologische monumentenzorg) en bodemkwaliteitskaarten, mits de gemeente een dergelijke verordening heeft vastgesteld. In dit geval zijn van toepassing:

- a. Erfgoedverordening gemeente Eindhoven (hoofdstuk 7 Archeologie);
3. Bruidsschat:

In het actuele Omgevingsplan gemeente Eindhoven zijn de regels uit de bruidsschat al grotendeels verwerkt.

4. Voorrangsbepalingen en overgangsrecht;
 - a. regels over bouwwerken, open erven en terreinen;
 - b. regels over milieubelastende activiteiten;
 - c. regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond;
 - d. regels over overige gemeentelijke omgevingsvergunningen.

4.2 Strijdigheden met het omgevingsplan

In deze paragraaf wordt ingegaan op de strijdigheden van het project ten opzichte van het geldende omgevingsplan. Hieronder wordt kort ingegaan op verschillende onderdelen van het omgevingsplan, te weten de voormalige omgevingsplannen en lokale verordeningen.

Bestemmingsplan Binnenstad

In dit bestemmingsplan is voor de gronden van het bestaande hotel de bestemming 'Horeca' opgenomen, de Onderdoor heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied', het Schellenscomplex heeft de bestemming 'Gemengd – 7' en de overige gronden hebben de bestemming 'Gemengd – 8'. Met bouwvlakken is de positie van de huidige bebouwing aangewezen, met daaraan gekoppeld een maximale bouwhoogte die overeenkomt met de bestaande situatie.

In de nieuwe situatie wordt het besluitgebied volledig nieuw ingedeeld. De aangewezen bouwvlakken en bouwhoogten zijn niet toereikend voor de nieuwe inrichting van het gebied en beoogde bouwvolumes. Het nieuwe hotel zal zich beperken tot een kleiner plot, waarbij ten opzichte van de huidige situatie flink de hoogte in wordt gegaan. Daar waar de nieuwe woongebouwen komen is de functie wonen momenteel niet toegestaan.

Binnen die bestemmingen 'Gemengd – 7' en 'Gemengd – 8' zijn veel verschillende functies al toegestaan: dienstverlening, kantoor, vrije beroepen, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van sociaal/culturele instellingen, cultuur en ontspanning, horeca (binnen Gemengd -7 als ondergeschikte nevenfunctie of ter ondersteuning van de voorgenoemde functies). Binnen 'Gemengd – 8' is ook detailhandel toegestaan. Binnen beide gemengde bestemmingen zijn ten slotte ook bedrijven in een lage milieucategorie toegestaan. De genoemde functie zijn nagenoeg ongelimiteerd, al geldt binnen 'Gemengd – 8' wel dat de functie alleen op de begane grond mag worden uitgeoefend. Niet al deze functies passen bij de beoogde invulling van het besluitgebied. Bovendien is het verstandig om de functies te limiteren in de regels van het omgevingsplan.

Er zijn geen binnenplanse mogelijkheden om het beoogde gebouw mogelijk te maken. Het is dan ook nodig om het omgevingsplan dusdanig te wijzigen dat de woongebouwen en nieuwbouw van het hotel op deze locatie mogelijk zijn.



Uitsnede digitale verbeelding 'Bestemmingsplan Binnenstad' met besluitgebied paars omlijnd

(Bron: Omgevingsloket - Regels op de kaart)

Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing

Dit deel van het omgevingsplan herzielt onderliggende bestemmingsplannen voor zover het bestemmingen betreft die de functie wonen en/of woondoelinden en/of woningen, woongebouwen (dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen in de betreffende bestemmingsomschrijving) mogelijk maken. Zo ook het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het paraplubestemmingsplan staat het toevoegen van woningen door woningsplitsing niet toe. Bij dit plan is echter geen sprake van splitsing, maar van nieuwbouw waarbij woningen worden toegevoegd.

Daarnaast bevat het paraplubestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting voor parkeren bij wijziging van de gebruiksfunctie. Kort gezegd mag een wijziging van de gebruiksfunctie alleen worden doorgevoerd als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit is dan ook een voorwaarde voor dit project en in paragraaf Verkeer en parkeren wordt hier nader op ingegaan.

Paraplubestemmingsplan Waterberging

Dit deel van het omgevingsplan bevat een voorwaardelijke verplichting voor hemelwaterberging. De voorwaardelijke verplichting schrijft voor dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid, conform het geldende beleid van gemeente Eindhoven. Dit is dan ook een voorwaarde voor dit project en in paragraaf 7.11 wordt hier nader op ingegaan.

Paraplubestemmingsplan archeologie 2023

Dit deel van het omgevingsplan stelt regels met betrekking tot de bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor het projectgebied geldt voor een groot deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met daaraan gekoppeld een beschermingsregime. In paragraaf Archeologie wordt ingegaan op archeologie. Op deze plaats volstaat de vermelding dat archeologisch onderzoek is uitgevoerd om mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden vast te stellen.

Lokale verordeningen

Gemeente Eindhoven beschikt niet over een geurverordening of hemelwaterverordening, maar wel over de Erfgoedverordening gemeente Eindhoven. De bepalingen uit deze verordening die over archeologie gaan (archeologische monumenten en vangnetbepaling archeologie), maken deel uit van het omgevingsplan. Binnen het besluitgebied is geen sprake van een archeologisch monument. De vangnetbepaling is alleen van toepassing in gevallen dat een voormalig omgevingsplan niet in een passende regeling voor archeologie voorziet. Met het Parapluumgevingsplan archeologie 2023 is hier voor dit besluitgebied echter al in voorzien, waardoor de vangnetbepaling in dit geval niet relevant is. Er is dan ook geen strijdigheid met lokale verordeningen.

Bruidsschat

De zogenaamde bruidsschat bevat rijksregels over activiteiten, waaronder bepalingen over vergunningvrij bouwen. De bruidsschat wordt te zijner tijd (samen met de regels uit de omgevingsplannen en lokale verordeningen) in het gebiedsdekkende omgevingsplan verwerkt. Er is geen strijdigheid met de regels uit de bruidsschat en dus is geen wijziging van dit deel van het omgevingsplan nodig.

4.3 Omgevingsplanwijziging

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft gemeente Eindhoven een omgevingsplan van rechtswege. Aangezien de ontwikkeling niet past in dit omgevingsplan moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Dit gebeurt door middel van een wijzigingsbesluit.

Een wijzigingsbesluit omgevingsplan bestaat uit een motivering en regels. Daarnaast kan het wijzigingsbesluit een algemene toelichting (wettelijk niet verplicht), een artikelsgewijze toelichting (wettelijk niet verplicht) en toepasbare regels (wettelijk niet verplicht) bevatten.

In dit geval bestaat het wijzigingsbesluit uit een verbeelding, regels en een motivering. Voorliggend document betreft de motivering, waarin is onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de beoogde functies aan de projectlocatie.

5 Voorbereiding en participatie

5.1 Voorbereiding

Voor het Schellenskwartier is de voorbereiding van het wijzigingsbesluit onderdeel van een zorgvuldig en gefaseerd gemeentelijk ontwikkelproces. Aan de planvorming ligt een door de gemeente Eindhoven vastgesteld gebiedskader ten grondslag, waarin in samenhang is vastgelegd hoe woningbouw, commerciële functies, mobiliteit, groen en de relatie met de Dommel en de binnenstad zich in het gebied moeten ontwikkelen. Dit gebiedskader is tot stand gekomen in samenspraak met initiatiefnemers en met ruimte voor participatie door bewoners en andere belanghebbenden en fungeert als richtinggevend beleidsdocument voor de verdere planologische uitwerking. In aanloop naar het wijzigingsbesluit wordt het initiatief planologisch en inhoudelijk voorbereid volgens de reguliere gemeentelijke werkwijze onder de Omgevingswet, waarbij ambtelijk overleg plaatsvindt en het plan in een vroeg stadium wordt afgestemd binnen de gemeentelijke organisatie en met relevante ketenpartners. Ook is sprake van actieve communicatie en participatie, onder meer via informatiebijeenkomsten en gepubliceerde participatieverslagen, die openbaar beschikbaar zijn gesteld. Deze voorbereidingsstappen vormen gezamenlijk de basis voor de formele wijzigingsprocedure van het omgevingsplan, die overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt doorlopen. Daarmee is geborgd dat maatschappelijke belangen tijdig zijn betrokken en dat het wijzigingsbesluit zorgvuldig en transparant tot stand komt, hetgeen de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan ondersteunt.

5.2 Vooroverleg

Bij dit project zijn de gebruikelijke gemeentelijke overlegpartners betrokken: Henri van Abbestichting, Stichting Wederopbouw Eindhoven en Trefpunt Groen Eindhoven.

Naast de relevante belangenorganisaties en omwonenden worden in het kader van deze wijziging van het omgevingsplan nog enkele reguliere overlegpartners gevraagd om mee te denken over het plan. Het gaat in dit geval om waterschap De Dommel en Brandweer Brabant-Zuidoost (Veiligheidsregio). Er is geen vooroverleg gepleegd met provincie Noord-Brabant, aangezien advies van GS alleen nodig is als instructieregels van toepassing zijn die voorkomen in de door GS vastgestelde lijst. Daarvan is in dit geval geen sprake.

5.3 Participatie

Omwonenden worden op meerdere momenten in het proces meegenomen.

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan voor het Schellenskwartier zijn meerdere participatiemomenten georganiseerd, waaronder gesprekken met direct belanghebbenden en openbare informatiemarkten. Tijdens deze momenten zijn door omwonenden, ondernemers en andere geïnteresseerden kansen, aandachtspunten en ideeën aangedragen.

Initiatiefnemers hebben de participatie-input betrokken bij de verdere planuitwerking en hierop gereageerd. Ten aanzien van bezonning is erkend dat verdichting en hoogbouw invloed kunnen hebben op zonlicht in de omgeving. Bij de planvorming is nadrukkelijk gezocht naar het beperken van deze effecten binnen het geldende gemeentelijke beleid en de stedelijke woningbouwambities. Hittestress is als belangrijk aandachtspunt meegenomen; hierbij wordt in de verdere uitwerking gestuurd op oriëntatie van gebouwen, materialisatie en de inzet van groen om opwarming te beperken.

Op het thema mobiliteit en parkeren sluiten de plannen aan bij het geldende mobiliteits- en parkeerbeleid van de gemeente Eindhoven, waaronder de nulnorm voor autobezit in het centrum. Autobezit wordt ontmoedigd, terwijl sterk wordt ingezet op fietsgebruik en bereikbaarheid met openbaar vervoer. De initiatiefnemers verwachten hierdoor geen onaanvaardbare extra verkeersdruk in de omgeving.

Wat betreft sociale en verkeersveiligheid onderkennen initiatiefnemers de zorgen over sociale controle, met name in de avonduren. In de toekomstige situatie wordt ingezet op permanente bewoning, publiek toegankelijke routes en zorgvuldig geprogrammeerde plinten, zodat ook buiten kantooruren levendigheid en sociale veiligheid ontstaan. De precieze invulling van de plinten wordt in vervolgstappen verder uitgewerkt met expliciete aandacht voor dit aspect.

Ten aanzien van doelgroepen en woningtypen is toegelicht dat de woningmix aansluit bij de grootste vraag in het centrum, met name van één- en tweepersoonshuishoudens, en bij de eis dat een groot deel van de woningen betaalbaar moet zijn. Het aandeel zeer kleine woningen blijft beperkt en er wordt voorzien in een bredere mix aan woningtypen.

De participatie-uitkomsten hebben daarmee geleid tot verduidelijking van keuzes, aandacht voor mitigerende maatregelen en agendering van onderwerpen in de verdere planuitwerking. Voor een volledig overzicht van de opgehaalde reacties en de reactie van de initiatiefnemers wordt verwezen naar het participatieverslag dat als Bijlage 1 bij deze motivering is opgenomen.

6 Visie en beleid op de locatie

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. 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.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Toets

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 Nationale belangen. Gezien de aard van dit project zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 7.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling. Er is immers sprake van transformatie en een verantwoorde verdichting op vier bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat zowel om koop- als huurwoningen, waaronder in het sociale huursegment. Met de woningen wordt voorzien in een concrete behoefte.

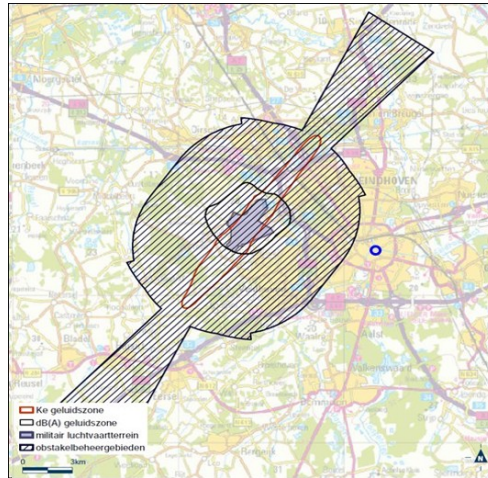
Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan worden opgemerkt dat in Hoofdstuk 7 aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de beoogde functies aan de betreffende locatie. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het project sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder van belang voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project minder relevant thema betrekking hebben.

Conclusie

Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

6.1.2 Luchthavenbesluit



Militair luchtvaartterrein - Vliegbasis Eindhoven

In 2009 is de Wet luchtvaart gewijzigd. Naar aanleiding hiervan is een nieuw luchthavenbesluit voor Eindhoven vastgesteld. Dit is op 26 september 2014 vastgesteld en met ingang van 1 november 2014 in werking getreden. In het luchthavenbesluit is het luchthavengebied, de gebruiksmogelijkheden en het beperkingengebied vastgelegd. Voor het bestemmingsplan is vooral het beperkingengebied van belang.

Het beperkingengebied bestaat uit:

1. de geluidszone: dit is de weergave van de geluidsbelasting van het gezamenlijke luchtverkeer. Binnen deze zone gelden regels voor het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen;
2. de obstakelbeheergebieden: hier gelden maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten;
3. het vogelbeheersgebied: binnen dit gebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt.

De obstakelbeheergebieden

Met de obstakelbeheergebieden wordt geregeld tot welke hoogte gebouwen en bouwwerken gebouwd mogen worden. Dit is om gevaar voor het vliegverkeer op en rondom de luchthaven te voorkomen. De toegestane hoogten worden bepaald door de vliegfunnel, de IHCS en de ILS.

- Vliegfunnel:

De vliegfunnel wordt bepaald door de start- en landingsbaan en het verlengde daarvan. Hier gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van obstakels.

- IHCS:

Het IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface) is bedoeld om vliegtuigen die in het circuit vliegen (circuitverkeer), voorafgaand aan de landing, te beschermen tegen hoge objecten. Het betreft een zone van 4 km rond de landingsbaan waar maximaal 44 meter hoog mag worden gebouwd. Buiten deze zone gaat de maximaal toegestane bouwhoogte geleidelijk omhoog.

ILS:

Daarnaast beschikt de Luchthaven over een Instrument Landing System (ILS). Dit wordt gebruikt om een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken. Voor een goed functioneren van het ILS geldt dat een gebied rondom de start- en landingsbaan geen verstoring mag opleveren. Daarom gelden ook in dit gebied beperkingen ten aanzien van de bouwhoogten van gebouwen en bouwwerken.

Het vogelbeheersgebied

Binnen het vogelbeheersgebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt. In beginsel is een grondgebruik of bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
- vishouderijen met extramurale bassins;
- extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Bakens luchthaven Eindhoven en radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

Bij het bepalen van de maximaal toegestane bouwhoogte in het omgevingsplan 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 onderstaande figuur) aanwezig om de richting van het vliegverkeer (zowel horizontaal als verticaal) te kunnen volgen. Het gaat om 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.



Hoogtebelemmeringen bakens nabij luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen= VDF. Rode lijnen= NDB (Besluitgebied blauw omcirkeld)

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 15 nautische mijl (= 27,8 km), gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied moet voor ieder obstakel hoger dan 65 meter worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.

Radarverstoringsgebied voor windturbines Herwijnen

Ten slotte blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied voor windturbines van militair radarstation Herwijnen. Volgens het Bkl geldt een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP voor het bouwen van windturbines.

Toets

Het besluitgebied is gelegen buiten de vliegfunnel en de geluidszone van zowel het luchtverkeer als het geluidgezoneerde luchtvaartterrein. Ook ligt het besluitgebied niet binnen het vogelbeheersgebied en het obstakelbeheergebied vanwege de IHCS. Er gelden dan ook geen beperkingen voor hoogbouw. Het project is niet in strijd met het Luchthavenbesluit Eindhoven.

Vanwege het VDF-baken van Luchthaven Eindhoven geldt ter plaatse van het projectgebied een hoogtebelemmering voor hoogbouw (maximaal 160 meter). Ook gelden er instructieregels van het Rijk voor wat betreft de bouwhoogte binnen radarverstoringsgebieden en radarverstoringsgebieden voor windturbines. In dit geval worden echter geen bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk gemaakt, waardoor het baken en de radarverstoringsgebieden geen consequenties hebben voor dit project of andersom.

Conclusie

Gezien de functies en maximaal toegestane bouwhoogte die met dit project worden mogelijk gemaakt, zijn er vanuit het Bkl en Luchthavenbesluit Eindhoven geen consequenties voor dit project.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Brabantse omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: 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.

6.2.2 Omgevingsverordening Noord Brabant

Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. Inmiddels is de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. In de omgevingsverordening 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:

1. Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels. Diverse nadere regelingen zijn in de Omgevingsverordening verwerkt.
2. 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.
3. De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.
4. De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels.
5. Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

In de omgevingsverordening staan regels voor:

1. 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.
2. 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 rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Binnen het besluitgebied zijn de volgende werkingsgebieden voor rechtstreeks werkende regels van toepassing:

- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding

Diep grondwaterlichaam

Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. Conform de Omgevingsverordening van de provincie is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Dit project maakt geen onconventionele winning van koolwaterstoffen mogelijk.

Geen attentiezone waterhuishouding

Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. In de Omgevingsverordening van de provincie is geregeld dat onder bepaalde voorwaarden geen vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem, bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder b, Waterwet, is vereist binnen de zone 'Geen Attentiezone waterhuishouding'. De regels dienen dan ook in acht te worden genomen bij het toepassen van bodemenergiesystemen.

Instructieregels

Instructieregels voor het omgevingsplan, zijn regels opgenomen vanwege een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in deze gebieden. Voor het besluitgebied gaat het om de volgende thema's:

- Stedelijk gebied
- Beperking grootschalige logistiek
- Stalderingsgebied

Toets

Stedelijk gebied

Artikel 5.31 (Externe werking Natuur Netwerk Brabant) bepaalt dat een nieuwe ontwikkeling die binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en die aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant geeft, de negatieve effecten waar mogelijk moet beperken en de overblijvende, negatieve effecten moet compenseren. Deze bepaling is niet van toepassing op aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In paragraaf 7.10 is gemotiveerd dat dit plan gelet op de aard en omvang in verhouding tot de ligging ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

Artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals wonen, werken of voorzieningen in beginsel binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en dat daarbij gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling past binnen regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 6.3.2 van deze motivering is gemotiveerd dat er in regionaal verband voldoende ruimte is voor de transformatie naar een nieuw woongebied. In paragraaf 7.1 is geconcludeerd dat met deze ontwikkeling sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er is immers sprake van:

1. een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Dit blijkt uit de onderbouwing in hoofdstuk 7 van deze motivering;

2. zorgvuldig ruimtegebruik, doordat verdichting plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied (benutting bestaande bouwpercelen waarbij transformatie plaatsvindt) en waarbij op een verantwoorde wijze woningen worden toegevoegd door de hoogte in te bouwen, zonder onevenredig afbreuk te doen aan de omgeving;
3. klimaatadaptatie. Op dit moment is het besluitgebied nagenoeg volledig verhard en komt er amper groen voor. In de nieuwe situatie is de ambitie om veel groene daken toe te passen (sedum, intensief en extensief), waterpasseerbare elementenverharding en een wadi toe te passen, zodat water (vertraagd) op de locatie kan worden verwerkt. Mede vanwege de bijdrage aan de biodiversiteit en om hittestress tegen te gaan worden de openbare ruimte worden nieuwe bomen en hoogwaardig groen toegepast en worden gevels bekleed met gevelgroen;
4. toepassing van duurzame energie. De nieuwe bouwvolumes zullen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen waardoor het energieverbruik zo gering mogelijk is.
5. mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut. De locatie ligt direct tegen het centrum van Eindhoven met al haar voorzieningen op loop- en fietsafstand. Datzelfde geldt voor station Eindhoven Centraal (op nog één kilometer afstand). Ten slotte ligt het besluitgebied direct aan de HOV-lijn tussen Eindhoven en Geldrop / Helmond, waarmee het besluitgebied ook voor wat betreft openbaar vervoer goed bereikbaar en ontsloten is.
6. een bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie. Voor een duurzame en concurrerende economie is een goed vestigingsklimaat voor bedrijven zeer belangrijk. Met de herontwikkeling van het Schellenskwartier krijgt het gebied een impuls, waardoor het zich beter kan positioneren als onderdeel van het centrum. Het beter toegankelijk maken en openstellen van het gebied draagt eraan bij dat het gebied levendiger en aantrekkelijker wordt voor ondernemers en gebruikers. Dit geldt vooral voor de mix van functies in de plinten van de nieuwe bouwmassa's. Het woningbouwprogramma op de verdiepingen draagt zowel kwalitatief als kwantitatief bij aan een gezonde woningmarkt voor de stad Eindhoven en de omliggende regio. Een gezonde woningmarkt en een aantrekkelijke woonomgeving / aantrekkelijk stadscentrum hebben positieve gevolgen voor de stad met het oog op het aantrekken of vestigen van personeel en daarmee het vestigingsklimaat voor bedrijven.

De overige regels binnen dit werkingsgebied (Toedeling beheer vaarwegen, Veehouderij in stedelijk gebied, Windturbine in stedelijk gebied, Ruimte-voor-Ruimte-kavel) zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit project.

Beperkingen grootschalige logistiek

Artikel 5.56a (Grootschalige logistiek) stelt beperkingen aan de ontwikkeling van grootschalige logistiek. Deze regels zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit project.

Stalderingsgebied

Binnen het Stalderingsgebied (Artikel 5.66 Aanvullende regels staldieren) gelden regels over de toename van de oppervlakte aan dierenverblijf voor hokdieren op agrarische bedrijven. Dit project heeft geen betrekking op een bestaand of nieuw agrarisch bedrijf. De regels voor stalderingsgebieden zijn in dit geval dan ook niet relevant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 5.1.2 van de provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. Er is immers sprake van een verantwoorde verdichting door transformatie en intensivering binnen bestaand stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel direct tegen de binnenstad van Eindhoven.

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

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;

- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Al deze aspecten komen terug in deze motivering. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het project voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie Hoofdstuk 7 Fysieke leefomgeving en milieu).

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren. Ook de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn wordt als meerwaarde gezien. Ten slotte kan ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (Kwaliteitsverbetering landschap) in het buitengebied deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

In dit geval zit de meerwaarde in het feit dat met de herontwikkeling meerdere doelen tegelijk kunnen worden behaald. Het terrein is nu gesloten en nagenoeg volledig verhard. Het Schellenscomplex is beeldbepalend en heeft deels een monumentale status. Het besluitgebied is centraal gelegen direct naast de binnenstad en aan een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding. De locatie leent zich uitstekend voor een transformatie naar een nieuw woon/werkgebied, waarbij het terrein levendig en doorwaadbaar wordt gemaakt. Met de vele woningen wordt aan bijdrage geleverd aan het grote woningtekort en er wordt veel groen op daken, aan gevels en in de openbare ruimte toegepast vanwege onder andere klimaat- en biodiversiteitsdoelstellingen. Het industrieel erfgoed blijft behouden en kan vanwege de openheid beter beleefd worden, met een mix van functies in de plint. Hiermee wordt dit deel van het stadscentrum versterkt, aantrekkelijk gemaakt voor gebruikers en bewoners en een impuls gegeven aan het vestigingsklimaat van Eindhoven voor personeel en bedrijven.

Overige instructieregels

Overige instructieregels zijn voor dit plan niet relevant.

Conclusie

Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Omgevingsvisie

Eindhoven staat voor grote ambities en opgaven. De regio trekt mensen uit binnen- en buitenland die hier graag komen wonen en werken. Tussen 2022 en 2040 komen er in Eindhoven 40.000 woningen en 36.000 arbeidsplaatsen bij. Een stad die groeit, heeft ruimte nodig voor woningen, voorzieningen, groen, verkeer, klimaatmaatregelen en de energietransitie. De ruimte in Eindhoven is beperkt. Daarom moeten we goede keuzes maken en slim met de ruimte omgaan.

Samen met de stad heeft de gemeente Eindhoven de omgevingsvisie Eindhoven opgesteld. De omgevingsvisie Eindhoven helpt te bepalen hoe we de ambities en opgaven een plaats kunnen geven binnen Eindhoven. Het is een integrale visie die de hoofdrichting van de ruimtelijke ontwikkeling van Eindhoven voor de lange termijn bepaalt en die doorwerking krijgt in diverse omgevingsprogramma's en het omgevingsplan. De omgevingsvisie richt zich op het jaar 2040.

De omgevingsvisie beschrijft in de ambitie wat we bereiken willen hebben voor 2040. Daarnaast beschrijft de omgevingsvisie in de opgaven aan welke opgaven we moeten werken om de ambitie te bereiken. Als laatste beschrijft de omgevingsvisie door middel van verstedelijkingsprincipes hoe we de ambitie gaan bereiken.

Op 26 november 2024 is de omgevingsvisie Eindhoven vastgesteld door de gemeenteraad.

Ambitie

In 2040 is Eindhoven, binnen haar stadsgrenzen, gegroeid naar een compacte, gezonde, groene stad met een wereldse uitstraling. Het is plezierig om er te wonen, met veel groen, goede voorzieningen en prettige wijken. De stad is slim ingedeeld, met verdichting rondom (H)OV-knooppunten en omgeven door parken en groene ruimtes voor ontmoeting, beweging en ontspanning. Ondanks de verdichting voelt de stad aangenaam en natuurlijk aan. Eindhoven heeft zich ontwikkeld naar een slimme, gezonde duurzame stad voor iedereen. Stevig verbonden met de Brainportregio en de verdere omgeving.

Dit vertaalt zich in de volgende integrale ambitie: *“Eindhoven is de stad waar de toekomst gemaakt wordt, met een goede balans tussen onze unieke economie, ecologie en welzijn.”*

De integrale ambitie is opgedeeld in vier deelambities, die niet los van elkaar kunnen worden gezien. De vier deelambities zijn in evenwicht en vullen elkaar aan en vormen samen de integrale ambitie. Ze zijn:

1. Eindhoven als toekomstbestendige stad: een klimaatadaptieve, gezonde, biodiverse en duurzame stad.
2. Eindhoven als stad voor iedereen: een sociale, inclusieve en gastvrije stad.
3. Eindhoven als hart van de Brainportregio: een innovatieve economische wereldspeler waar iedereen mee doet.
4. Eindhoven als stad in ontwikkeling: een veranderende stad met oog voor eigenheid en historie.

Hoe werken we aan de ambitie?

Eindhoven is in trek om in te wonen en te werken. Het is een prettige, compacte, groene, leefbare en innovatieve stad die steeds in verandering is. De Brainporteconomie zorgt voor een prettig werkklimaat, met een goede samenwerking tussen bedrijven, onderwijs en overheid. Bedrijven willen zich hier graag vestigen, huidige bewoners willen hier blijven wonen en nieuwe inwoners willen hier graag komen wonen.

Door de groei van de stad is er meer behoefte aan woningen, ruimte om je door de stad te verplaatsen, groen, water, voorzieningen, energie en ruimte om te werken. Maar de ruimte in de stad is schaars. Dit zorgt ervoor dat we slim om moeten gaan met de ruimte die we hebben. Het combineren van verschillende functies in één gebied, zoals wonen, werken, groen en voorzieningen heeft veel voordelen. We behalen ruimtewinst en verbeteren de kwaliteit en levendigheid van die gebieden. Dit vraagt om randvoorwaarden voor de verstedelijking. Deze randvoorwaarden zijn uitgewerkt in zes verstedelijkingsprincipes. De verstedelijkingsprincipes zijn integraal en geven inzicht in de wijze waarop de verschillende stedelijke opgaven in samenhang tot elkaar opgepakt worden. Ze zijn noodzakelijk om de ruimtelijke ambities van Eindhoven waar te maken.

De verstedelijkingsprincipes zijn:

- De groene hoofdstructuur is leidend voor de gezonde ontwikkeling van de stad.
- Voldoende ruimte voor energievoorziening is noodzakelijk.
- Eindhoven is een compacte stad waar nabijheid en meervoudig ruimtegebruik het uitgangspunt zijn.
- De mobiliteit zorgt voor een verbonden, ruimte-efficiënte en gezonde stad.
- De Brainporteconomie krijgt ruimte op bestaande en nieuwe economische toplocaties.
- De ruimtelijke structuur van de stad blijft herkenbaar en we voegen hoogwaardige architectuur toe.

Welke opgave hebben we om de ambitie te bereiken?

De kenmerken van de bestaande stad, de ambitie van Eindhoven en trends en ontwikkelingen leiden samen tot een aantal stedelijke opgaven. Deze opgaven ontstaan uit het verschil tussen de stad van nu en de stad die we in 2040 willen zijn. De opgaven zijn stadsbreed, langjarig en dragen bij aan het realiseren van de ambitie. Ze geven richting aan de ontwikkeling van onze stad. De stedelijke opgaven zijn allemaal even belangrijk en moeten in samenhang met elkaar worden opgepakt.

De stedelijke opgaven zijn:

- Eindhoven wordt klimaatneutraal.
- Eindhoven vergroent en wordt gezonder met oog voor mens en dier.
- Eindhoven bouwt door aan een vitale stad met ruimte voor iedereen en meerdere centra.
- Eindhoven investeert in leefbare, sociale en veilige wijken.
- Eindhoven biedt ruimte aan een sterke, concurrerende en duurzame Brainporteconomie.
- Eindhoven werkt aan duurzame mobiliteit en bereikbaarheid: vlot, veilig en schoon.
- Eindhoven werkt aan een levendige stad met goede basis- en topvoorzieningen.

Samen met de stad werken wij aan de stedelijke opgaven. We zoeken de samenwerking op met onze ketenpartners (bijvoorbeeld Waterschap, ODZOB, Veiligheidsregio en GGD), bedrijfsleven, overheden (rijk, provincie, SGE en MRE), inwoners, ondernemers, onderwijsinstellingen, welzijnsorganisaties, woningcorporaties, ontwikkelaars en belangenorganisaties.

Toets

Dit project draagt voornamelijk bij aan de opgaven 'gezonde groei van de stad', 'goede stedelijke bereikbaarheid' en 'energietransitie van de stad'.

Gezonde groei van de stad

Gezonde groei begint met een belangrijke keuze op het gebied van verstedelijking: de groei zal hoofdzakelijk landen in het centrum binnen de Ring en daarnaast ook nabij voorzieningen als HOV en winkelcentra. Met de keuze voor een compacte stad blijft het groenstedelijk karakter in de wijken behouden. In dit geval vindt verdichting plaats op een transformatielocatie direct tegen de binnenstad van Eindhoven en aan de HOV5-verbinding. De Dommel, onderdeel van het natuurnetwerk, ligt voor de deur. De levendigheid van de binnenstad wordt samen met het groen van de Dommel als het ware het nu nog gesloten terrein ingetrokken, door het terrein doorwaadbaar te maken, horeca mogelijk te maken en het gebied groen in te richten (dakgroen, gevelgroen en groen in de openbare ruimte).

Goede stedelijke bereikbaarheid

Met dit project vindt verdichting plaats op een locatie direct tegen de binnenstad van Eindhoven met al haar voorzieningen (supermarkt, detailhandel, maatschappelijke en commerciële dienstverlening, horeca en cultuur). De locatie is gelegen direct aan de HOV5-verbinding (haltes aan de Geldropseweg en Vestdijk) en de Vestdijk en Bleekstraat maken deel uit van het fietsroutenetwerk (doorfietsroutes). Vanaf de Ring is het besluitgebied voor het autoverkeer goed bereikbaar via de Geldropseweg, Leenderweg en Aalsterweg. Dit maakt het projectgebied goed bereikbaar via diverse modaliteiten.

Energietransitie van de stad

De nieuwe (woon)gebouwen worden opgericht volgende de hedendaagse duurzaamheidseisen. Dat betekent in ieder geval het beperken van de energiebehoefte door goed te isoleren en beperken van het fossiele energieverbruik door gasloos te bouwen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt met dit project invulling gegeven aan de ambities die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie.

6.3.2 Volkshuisvesting

Regionaal beleidskader

Afsprakenkader Wonen SGE 2022

Het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 vormt het regionale kader voor de afstemming van woningbouwplannen binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven, waarin de negen SGE gemeenten gezamenlijk optrekken. Het afsprakenkader bevat zowel kwantitatieve als kwalitatieve uitgangspunten en is gericht op het realiseren van een aanzienlijke versnelling van de woningbouwopgave, gecombineerd met een scherp kwaliteitsbesef. Centrale waarden daarbij zijn kwaliteit, betaalbaarheid, innovatie, diversiteit en duurzaamheid, met behoud van de specifieke woon- en leefkwaliteit van de regio als 'City of Villages', gekenmerkt door een gevarieerde schakering van woonmilieus van hoogstedelijk tot landelijk in een groen blauw landschap. Uitgangspunt is dat de woningbouwopgave primair wordt ingevuld via inbreiding en transformatie binnen bestaand stedelijk gebied, in lijn met het MIRT kader. Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zijn niet aan de orde, tenzij wordt voldaan aan strikte voorwaarden, waarbij het 'nee, tenzij'-principe leidend is. Woningbouwplannen worden binnen dit kader getoetst aan de Brainport Principes en geïnspireerd door de SGE woningmarkt aquarel, waarmee wordt gestuurd op gebiedsgerichte kwaliteit en samenhang in woonmilieus.

Regionale Woondeal Zuidoost Brabant (herijking december 2025)

In de herijkte Regionale Woondeal Zuidoost Brabant zijn de afspraken tussen Rijk, regio en gemeenten geactualiseerd op basis van recente landelijke en provinciale woningbehoefteprognoses. Deze herijking bevestigt dat de regionale woningbouwopgave groter is dan eerder geraamd en dat versnelling van de productie noodzakelijk is. Gemeenten nemen hierin een evenwichtig aandeel op basis van het 'fair share'-principe. Voor Eindhoven betekent dit een omvangrijke resterende opgave tot 2030 en een structurele behoefte aan het vergroten van de harde plancapaciteit. De woondeal bevat daarnaast afspraken over

betaalbaarheid, waarbij op gemeentelijk niveau wordt gestuurd op een nieuwbouwprogramma waarvan ten minste tweederde betaalbaar is, waaronder minimaal 30% sociale huur. Sleutelprojecten die ruimtelijk zijn afgestemd en regionaal zijn overeengekomen leveren het grootste deel van deze opgave.

BEUTO WONINGBOUWOPGAVE WOONDEAL ZUIDOOST-BRABANT	Woordt opgave 2022 t/m 2030	Woordt t. behoeven 2022 t/m 2030	Realisatie 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2024	Totaal gerealiseerd 2022 t/m 2024	Ontbrekende opgave t. behoeven 2025-2040	Gemiddeld jaarlijks nodig om Woordt t. behoeven te realiseren
			(CBS-bron)	(CBS-bron)	(CBS-bron)			
REGIO ZUIDOOST-BRABANT	45.130	63.125	5.355	4.630	4.960	14.845	47.280	7.885
subregio stedelijk gebied Eindhoven	30.920	49.445	4.885	3.105	3.703	10.895	38.750	6.455
Saal	1.765	1.420	180	135	125	470	1.960	323
Eindhoven	21.375	29.425	2.455	1.390	2.175	5.900	23.525	3.900
Celdrop-Mierlo	1.575	2.170	205	195	160	560	1.680	290
Helmond	6.450	8.880	500	900	395	1.795	7.085	1.180
Nueren c.o.	815	1.120	160	60	105	325	795	135
Oirschot	495	935	50	60	265	375	860	95
Son en Breugel	655	900	70	10	15	95	805	135
Veldhoven	1.880	2.390	160	430	360	950	1.460	255
Waarde	710	975	165	45	55	265	710	120

Bruto woningbouwopgave Woondeal Zuidoost-Brabant

BEUTO WONINGBOUWAMBITIES REGIONALE ONTWIKKELSTRATEGIE ZUIDOOST-BRABANT	Ambitie Ontwikkel- strategie 2022 tot 2040 (en OS De Kamper)	Totaal gerealiseerd 2022 t/m 2024	Resterende ambitie Ontwikkel- strategie 2025-2040	Gemiddeld jaarlijks nodig om Ontwikkel- strategie te realiseren	Referentie provinciale prognose 2025-2040
		(CBS-bron)	(CBS-bron)		
REGIO ZUIDOOST-BRABANT	99.895	14.845	91.900	6.130	64.130
subregio stedelijk gebied Eindhoven	62.000	10.695	58.155	3.880	49.860
Saal	2.420	470	2.950	195	2.260
Eindhoven	31.960	5.900	31.990	2.135	31.990
Celdrop-Mierlo	2.255	540	2.290	155	2.290
Helmond	13.185	1.795	11.390	760	7.660
Nueren c.o.	2.420	325	2.095	140	500
Oirschot	1.325	375	960	65	825
Son en Breugel	750	95	1.000	65	1.000
Veldhoven	5.090	930	4.160	275	2.740
Waarde	1.585	265	1.320	90	795

Bruto woningbouwambities regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant

Provinciale kaders: Brabantse Agenda Wonen en prognoses

Op provinciaal niveau is de Brabantse Agenda Wonen richtinggevend voor de woningbouwopgave in Noord-Brabant. Hierin wordt benadrukt dat de komende jaren sprake is van een substantiële woningbehoefte en dat versnelling en continuïteit van de woningbouwproductie noodzakelijk zijn. De agenda legt nadruk op betaalbaarheid, het middensegment, kleinere woonruimten, nieuwe woonvormen en het bieden van experimenteer ruimte. Daarnaast wordt sterk ingezet op herstructurering, transformatie en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en op het geschikt maken van woningen en woonomgevingen voor zorgbehoevende doelgroepen. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses en de Monitor bevolking en wonen onderbouwen deze koers en laten zien dat, met name in Eindhoven, sprake is van een aanzienlijke opgave en een tekort aan harde plancapaciteit.

Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant

De Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant vormt het strategische perspectief voor de ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2040. In deze richtinggevende visie staat de samenhang tussen wonen, werken en mobiliteit centraal en worden keuzes gemaakt om de groei van de regio in goede banen te leiden. Woningbouw wordt daarbij nadrukkelijk gezien als hefboom voor vitale steden en dorpen en als middel om andere opgaven, zoals bereikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid, te ondersteunen. De strategie hanteert principes waarbij bodem, water, natuur en landschap leidend zijn, waarbij (H)OV en fiets als belangrijkste mobiliteitsdragers worden gezien en waarbij verstedelijking bijdraagt aan een sterke en duurzame ruimtelijke structuur van de regio.

Lokaal beleidskader

Eindhoven Bouwt Door (2023)

Een van de instrumenten die de gemeente Eindhoven inzet voor het versnellen van de woningbouw is het programma 'Eindhoven Bouwt Door'. Eindhoven staat voor een grote woningbouwopgave van 3.000 woningen per jaar. Veel projecten ondervinden momenteel flink tegenwind door meerdere omstandigheden die onzekerheid in de bouw veroorzaken. Daarom neemt de gemeente maatregelen om kansrijke projecten vlot te trekken en door te kunnen bouwen.

Een van de belangrijke onderdelen van Eindhoven Bouwt Door is en blijft voorlopig de mogelijkheid tot het bieden van maatwerk. Daarbij beslist men op basis van een gedragslijn voor maatwerk. Deze is gericht op het bouwen van zoveel mogelijk woningen in Eindhoven op korte termijn. Het reguliere proces kan nooit alle behoefte aan maatwerk vervangen. Ook streeft de gemeente niet alleen naar zo veel mogelijk woningen, maar ook bijvoorbeeld naar betaalbare woningen en passende woningen.

Er wordt gezocht naar de ruimte om maatwerk toe te passen binnen projecten. Daarbij gaat het om bijvoorbeeld aspecten uit het woonprogramma, de woonkwaliteitseisen, eisen rond ruimtelijke kwaliteit, parkeren, groen en financiële afdrachten. Uiteraard wordt de toepassing van maatwerk zorgvuldig afgewogen. Uitgangspunt blijft dat stadsbreed, over de langere termijn de doelstellingen zoals opgenomen in het bestuursakkoord worden bereikt.

De gemeente kijkt ook naar hoe de bestaande ruimte beter kan worden benut. Bijvoorbeeld naar mogelijkheden om gebruik te maken van leegstaande kantoorgebouwen, optoppen van bestaande panden of woningdelen.

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). 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 klantgeriënteerd, 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.

Omgevingsprogramma Herzien Woonprogramma Eindhoven 2026-2030 ('Voor iedereen een thuis')

Het gemeentelijke woonbeleid voor Eindhoven is vastgelegd in het Herzien Woonprogramma Eindhoven 2025-2030 en het daarop volgende Omgevingsprogramma Herziene Woonprogramma Eindhoven 2026-2030 ('Voor iedereen een thuis'), waarin de urgentie van de woningbouwopgave centraal staat. Hoewel de behoefte aan extra woningen groot is, zijn de mogelijkheden om deze op korte termijn toe te voegen begrensd, waardoor keuzes noodzakelijk zijn in zowel kwantiteit als kwaliteit.

Het gemeentelijk beleid richt zich daarom op het versnellen van de realisatie van woningbouwprojecten, het blijven bouwen en wonen in het betaalbare segment, het beter benutten en transformeren van de bestaande woningvoorraad en het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. Daarbij wordt gestuurd op doelgroepen op gebieds- en projectniveau en op het waarborgen van ruimtelijke en woonkwaliteit.

Onderzoek naar de woningbehoefte laat zien dat de vraag zich in alle woonsegmenten ontwikkelt, met een sterke behoefte aan betaalbare woningen, appartementen en levensloopgeschikte woonvormen, terwijl in de koopsector de vraag naar betaalbare woningen groter is dan naar het duurdere segment.

Op stedelijk niveau geldt als uitgangspunt dat circa 85% van de woningbouwproductie wordt gerealiseerd in het betaalbare segment, waarvan minimaal 30% sociale huur, met ruimte voor differentiatie afhankelijk van hoogte, gebiedskenmerken, leefbaarheid en financiële haalbaarheid.

Voor de stad als geheel is een evenwichtige differentiatie in de woningvoorraad leidend, waarbij niet elk project afzonderlijk aan alle percentages hoeft te voldoen, maar de balans op stedelijk niveau wordt geborgd.

Het omgevingsprogramma vormt daarbij het leidende kader waarin de regionale woonafspraken zijn vertaald naar gemeentelijk beleid en waarin wordt ingezet op voldoende woningen, een gedifferentieerde

woningvoorraad, passende woonvormen voor diverse doelgroepen en het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, met expliciete aandacht voor transformatie, betaalbaarheid en nieuwe woonvormen.

Categorie	Prijspeil 2026	%-aandeel beleidsmatig	Primair beoogde doelgroepen
Sociale huur	Tot en met liberalisatiegrens (circa € 880 per maand)	ca. 30%	Een- en tweepersoonshuishoudens met lage inkomens, starters, jongeren, <u>aandachtsgroepen</u> , spoedtoekers
Middenhuur	Boven sociale huur tot circa € 1.100-1.200 per maand	Onderdeel van 55% betaalbaar	Middeninkomens, starters, <u>young professionals</u> , doorstromers
Betaalbare koop	Tot circa € 355.000-€ 405.000 v.o.m., afhankelijk van ligging en type	Onderdeel van 55% betaalbaar	Starters, jonge gezinnen, middeninkomens
Vrije sector (huur en koop)	Huur boven circa € 1.200 per maand / koop boven betaalbaarheidsgrens	Maximaal 15%	Hogere inkomens, doorstromers, expats, stedelijke doelgroepen

Voor de stad als geheel is de bovenstaande differentiatie leidend, met dien verstande dat deze percentages niet bij elk woningbouwproject gerealiseerd hoeven worden. De exacte invulling op projectniveau is onder meer afhankelijk van het (beoogde) woonmilieu en de bestaande woningvoorraad in het betreffende gebied.

Omgevingsprogramma Stedelijke en maatschappelijke voorzieningen (2025)

Eindhoven werkt aan een levendige stad met goede basis- en topvoorzieningen. In lijn met de visie op de sociale basis 'Eindhoven Goed voor Elkaar' willen we bereiken dat steeds meer Eindhovenaren het gevoel hebben ergens bij te horen, niet alleen te staan, maar zich gesteund te voelen als dat nodig is. Met de uitvoering van de Koers Sociaal (2)040 zetten we stevig in op het versterken van de sociale basis samen met inwoners, zodat de Eindhovenaren zo goed als mogelijk, zo dichtbij als mogelijk en bij voorkeur in hun eigen leefomgeving ondersteuning kunnen vinden. De inrichting van de fysieke leefomgeving zien we als onderdeel van de institutionele sociale basis.

De sociale basis kan niet zonder voorzieningen en plekken waar en waardoor inwoners elkaar ontmoeten, initiatieven kunnen ontstaan en activiteiten en ondersteuning worden geboden. Ontmoeting is dan ook een cruciaal onderdeel en voorwaarde van de sociale basis. Fysieke ontmoetingsplekken in de stad helpen bij het stimuleren van ontmoeting en het leggen van verbindingen tussen groepen. Een goede spreiding en bereikbaarheid van deze voorzieningen is een van de aanpakken om de sociale cohesie te versterken.

De gemeente streeft naar een structuur waarmee de inwoners binnen 15 minuten afstand (1,5 kilometer lopen of 3 kilometer fietsen) van hun woning toegang hebben tot onderwijs, zorg, welzijnsinstellingen, cultuur, detailhandel, horeca en sportfaciliteiten. Idealiter zijn voorzieningen als dagelijkse boodschappen, basisonderwijs, toegang tot de huisarts en plekken waar buurtontmoeting plaatsvindt op 15 minuten loopafstand bereikbaar, terwijl het acceptabel is dat stedelijk cultuur- en horeca aanbod, grotere sportfaciliteiten en grotere zorgclusters wat verder weg mogen liggen. Daarnaast wil de gemeente graag dat de inwoners binnen vijf minuten fietsen in een park zijn en binnen vijf minuten lopen op een koele, groene plek kunnen zijn. Dat betekent dat er nu al moet worden ingezet op uitbreiding van een aantal voorzieningen en verdere aanpassingen op basis van veranderende omstandigheden.

Tussen 2022 en 2040 worden in de regio 100.000 woningen gebouwd, waarvan ruim 40.000 in Eindhoven, verdeeld over verschillende stadsdelen. De gemeente verwacht een toename van circa 60.000 inwoners en de samenstelling van de bevolking zal voortdurend veranderen. Het niveau en de spreiding van deze voorzieningen per stadsdeel moet hierop aangesloten blijven. De realisatie van deze voorzieningen in onze zich snel ontwikkelende regio is uitdagend.

Het stadsdeel Centrum heeft een breed aanbod aan stedelijke voorzieningen. Wat betreft horeca en detailhandel heeft het Centrum vanzelfsprekend een zeer ruim aanbod, dat sterk recreatief van aard is en geconcentreerd ligt in de binnenstad.

Op cultureel vlak is het aanbod relatief groot, wat goed aansluit bij het profiel van het stadsdeel. Toch is er ruimte voor verdere uitbreiding en zichtbaarheid van culturele voorzieningen. Op het gebied van recreatie is het aanbod nog beperkt, wat opvallend is voor een centrumstad met een grote regionale aantrekkingskracht.

Door de verdichting van de binnenstad en de ontwikkeling van KnoopXL ontstaat een bredere behoefte aan voorzieningen. Dit wordt verder uitgewerkt in de gebieds- en projectkaders. Het is duidelijk dat zorg en welzijn en onderwijs moeten worden uitgebreid om de verwachte groei op te vangen. Daarnaast kunnen horeca (restaurants, koffiezaken en lunchrooms), culturele en recreatieve voorzieningen verder worden versterkt, passend bij het profiel van het Centrum. Detailhandel kan licht worden uitgebreid, met name vanwege KnoopXL, waar ruimte is voor een supermarkt, dagelijkse detailhandel en drogisterijen. Ook de behoefte aan een extra stadspark met de groene verbindingen en uitbreiding van speelvoorzieningen in het Centrum kunnen uitgewerkt worden.

Door de verdichting in de stad ontstaat extra ruimte. Stads-breed is er ruimte genoeg voor de inpassing van de ruimtevraag voor voorzieningen. Het kan echter wel zo zijn dat er grote verschillen per gebied ontstaan. Niet alle voorzieningen hoeven een plek te krijgen op de begane grond. Voor bijna alle thema's geldt dat er bij ruimtegebrek oplossingen op verdieping gevonden kunnen worden.

Een stad is idealiter opgebouwd uit een mozaïek van verschillende soorten plekken, elk met een eigen sfeer, functie en dynamiek. Transformatiegebieden zijn plekken die zich in de overgang bevinden van oud naar nieuw. Hier ontstaan nieuwe combinaties van wonen, werken en recreëren, waarbij vaak elementen van de oude functie nog zichtbaar zijn. Deze zones vormen vaak de brug tussen het ruwe en het formele.

Samen zorgen de verschillende soorten plekken voor de diversiteit en veerkracht van de stad. Ze bieden ruimte aan uiteenlopende mensen, ideeën en ontwikkelingen – en juist die mix maakt de stad levendig en toekomstbestendig.

Voorzieningen kunnen in alle soorten plekken 'landen', het kan zelfs zo zijn dat de verschijningsvorm van een bepaalde voorziening bijdraagt aan de identiteit van een gebied. Het is bijvoorbeeld voorstelbaar dat een lunchroom in het middensegment het best tot recht komt in een traditionele winkelstraat, terwijl een experimenteel horecaconcept goed past in een rauwe plek. Onderdelen van rauwe plekken en/of broedplaatsen kunnen dus onder de definitie voorzieningen vallen. Het gaat hier onder andere om exposities, concerten en clubbijeenkomsten.

Door de verdichting van de stad ontstaat extra plintruimte, meer meters aan de begane grond. De uitstraling van de begane grond vormt misschien maar 10% van het gebouw, maar bepaalt wel 90% van de beleving op straat.

De plint is bij uitstek een plek waarin ruimte gegeven kan worden aan functies die bijdragen aan de realisatie van de stedelijke doelstellingen. Vooral horeca, detailhandel, cultuur en leisure kunnen goed landen in de plint en dragen hiermee bij aan de eigenheid van een gebied. Aanbod zorg en welzijn kan in de plint, maar dat hoeft niet. Voor de huisvesting van onderwijs en sport zijn er voorbeelden waarbij er goed gebruik wordt gemaakt van plintruimte, maar de ruimte voor deze activiteiten vraagt vaak om andere ruimtelijke vormgeving. In gebieden waar plintruimte ontstaat, is het verstandig een plintenstrategie te maken. De plintenstrategie biedt heldere kaders en handvatten bij het proactief bepalen van een optimaal plintprogramma per type of gebied of het reactief toetsen daarvan. Ook geeft het inzicht in welke instrumenten kunnen worden ingezet.

Toets

Het initiatief maakt maximaal 749 appartementen mogelijk met een gebruiks vloeroppervlak van overwegend 25 tot 65 m². De verdeling in prijsklassen en segmenten is als volgt:

Segment	Aantal	%	Categorie	Doelgroepen
Sociaal	212	28,5%	Sociale huur	Starters (jongeren), gezinnen met lagere inkomens, doorstromers uit studentenkamers
			Sociale koop	Starters (jongeren) startende gezinnen.
Midden	368	49%	Middenhuur	Internationals, doorstromers uit sociale huur (scheefwoners), welgestelde ouderen.
			Middeldure koop laag	Starters (jongeren), gezinnen (jonge en oudere), doorstromers uit sociale huur/koop, blijvende internationals.
			Middeldure koop hoog	
Duur	105	14%	Dure huur	Internationals, welgestelde ouderen.
			Dure koop	Doorstromers uit de koop, blijvende internationals.
Gereserveerd	64	8,5%	Sociale- en/of Middenhuur	Zie hierboven
Totaal	749	100%		

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de ontwikkeling een mix van appartementen in diverse categorieën bevat, waarmee een brede doelgroep wordt bediend en zodoende een divers woonmilieu wordt gecreëerd. Het Schellenskwartier wordt een plek voor een brede groep mensen en betaalbaar wonen wordt gerealiseerd in een gebied waar betaalbaar wonen schaars is. Met het programmatisch kader van het Schellenskwartier wordt sterk ingezet op een inclusieve samenleving op deze locatie in het centrum van de stad. Stedelijk gemengd wonen is hier dus bereikbaar voor een bredere doelgroep.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft de gemeente Eindhoven en omliggende regio. Uit de Woondeal 2023, Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021 en Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 volgt dat er kwantitatief en kwalitatief nog ruimschoots behoefte is aan nieuwe woningen gericht op deze doelgroepen.

Conclusie

Het project sluit kwalitatief aan bij de lokale en regionale ambities voor volkshuisvesting. Kwantitatief is er nog ruimschoots behoefte aan de woningen die met dit project aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

6.3.3 Verdichtingsvisie Binnenstad

In de Woondeal met rijk en provincie zijn afspraken gemaakt om veel woningen toe te voegen in Eindhoven, zowel binnen als buiten de Ring. Eindhoven kiest voor verdichting met kwaliteit en wil compact bouwen, de hoogte in om groene ruimte te sparen in de rest van de stad. Dit is vastgelegd in de Eindhovense omgevingsvisie, die op 26 november 2024 is vastgesteld.

Voor de Binnenstad is de Verdichtingsvisie Binnenstad opgesteld, deze is door de raad vastgesteld op 15 december 2020. De visie gaat uit van het toevoegen van meer woningen, meer groen, duurzaamheid en een gemengd programma voor de Binnenstad. Er zijn kwaliteitsprincipes opgenomen voor de nieuwe hoogbouw.

In de verdichtingsvisie Binnenstad is tevens bepaald dat het bestaande hoogbouwbeleid 'De derde dimensie van een laagbouwstad', vastgesteld door de gemeenteraad in 2008, van kracht blijft, maar in de Binnenstad op een aantal plekken verruimd wordt. Deze verdichtingsvisie is dus een nadere uitwerking van het hoogbouwbeleid specifiek voor de Binnenstad.

Dit bestaande beleid, in combinatie met vastgestelde gebiedsvisies, maakt de hoogbouwcategorie L (tot 75 meter) mogelijk in het Emmasingelkwadrant, XL (tot 105 meter) aan de binnenring en XXL (hoger dan 105 meter) in het Stationsgebied. In dit beleid worden de kansen voor hoogbouw vooral gezocht in stedelijke knooppunten, zoals het Stationsgebied met haar meervoudige bereikbaarheid. Voor de Binnenstad staat aangegeven dat mogelijkheden voor nadere intensivering nog nader uitgezocht moeten worden.

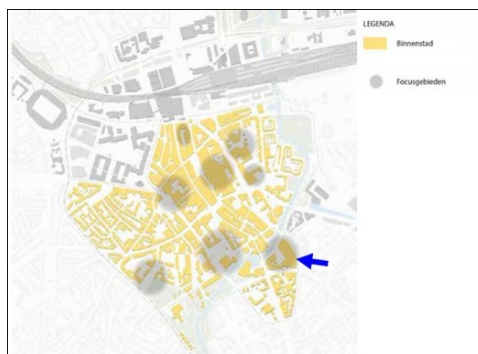
Kwalitatieve verdichtingsprincipes

Aan de hoogbouw binnen de Binnenstad worden in de verdichtingsvisie Binnenstad algemene kwaliteitseisen gesteld. De meeste eisen zijn universeel van aard en eveneens van belang voor de ontwikkeling van de hoogbouw in voorliggend plan.

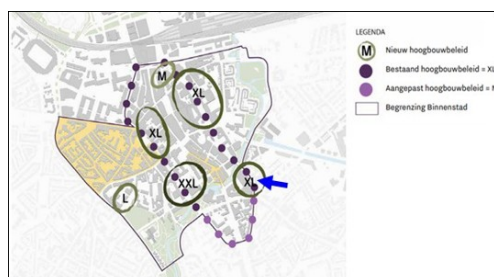
Focusgebieden

Waar in het Stationsgebied en het Emmasingelkwadrant één specifieke hoogte in het gehele gebied van kracht is, geldt dit voor de Binnenstad alleen op bepaalde plekken en zones. Het plaatsen van hoge gebouwen is een kwestie van ruimtelijke acupunctuur waarbij rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Binnenstad. De verdichtingsvisie wijst specifieke gebieden aan waarin hoogbouw mogelijk is. Deze focusgebieden zijn locaties waar zich een kans of noodzaak voordoet om de plek en de directe omgeving een kwaliteitsimpuls te geven. Deze locaties zijn zorgvuldig geselecteerd op basis van een inschatting op welke plekken de toename van de verblijfskwaliteit en de leefbaarheid van de stad het grootst kan zijn. De locaties zijn kansrijk omdat ze zich ruimtelijk, vanwege de grootte van het kavel of de ligging aan een binnenhof of plein, uitermate goed lenen voor verdichting. Deze wat grotere locaties bieden kansen om met een samenhangende ontwikkeling een meerwaarde te creëren voor de stad.

Deze focusgebieden zijn belangrijke nieuwe plekken in de stad die het verschil gaan maken in de beleving van de Binnenstad. De focusgebieden hebben ieder een specifieke maat en hoogte afhankelijk van de omgeving waarin ze zich bevinden.



Focusgebieden uit de Verdichtingsvisie Binnenstad Eindhoven. Het besluitgebied is aangewezen met de blauwe pijl



Hoogbouwbeleid uit de Verdichtingsvisie Binnenstad Eindhoven. Het besluitgebied is aangewezen met de blauwe pijl.

Toetsing

In de verdichtingsvisie is het Schellenskwartier ook benoemd als focusgebied, in de categorie XL. In het Schellenskwartier is hoogbouw met een stedelijke schaal dus passend. De voorgenomen herontwikkeling van het Schellensterrein en omgeving voorziet in meerdere bouwvolumes met diverse bouwhoogten tot maximaal 76 meter. Deze bouwhoogte past binnen het hoogbouwbeleid uit de Verdichtingsvisie Binnenstad.

Kwalitatieve verdichtingsprincipes

1. Verdichting draagt bij aan een inclusieve stad met een gemengd programma en gemengde groepen.

In voorliggend plan is sprake van een gemengd programma, met koop- en huurwoningen in diverse oppervlakten, waaronder in het sociale huursegment. Ook wordt commerciële ruimte toegevoegd en zal het bestaande hotel vernieuwen en uitbreiden.

2. Verdichten met respect en aandacht voor de kansen voor cultuurhistorie.

Het Schellenscomplex is beeldbepalend en deels monumentaal. Dit complex wordt stedenbouwkundige en architectonisch in het ontwerp ingepast.

3. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en vergroening van de Binnenstad.

De locatie is momenteel nagenoeg volledig verhard en er komt nauwelijks groen voor. Het complex is vrij gesloten. Hiervoor in de plaats komt een doorwaadbaar en levendig gebied, met groen op daken, aan de gevels en in de openbare ruimte.

4. Ontwikkelen volgens een gemengd programma met levendige plinten en actieve plekken op hoogte.

Zie punt 1.

5. Duurzaamheid, klimaatadaptatie, leefbaarheid en toepassen van duurzame mobiliteitsoplossingen zijn voorwaarden bij ontwikkelingen.

Zie punt 3. De groenmaatregelen dragen bij aan de leefbaarheid (welzijn, groen in het straatbeeld), duurzaamheid en klimaatadaptatie (koelen gevels, water vasthouden op daken, schaduw tegen hittestress). De locatie ligt dicht tegen de binnenstad met al haar voorzieningen, aan het fietsroutenetwerk (doorfietsroutes Vestdijk / Bleekstraat) en de HOV5-lijn stopt aan de rand van het besluitgebied (Geldropseweg en Vestdijk). Hierdoor zijn voldoende duurzame vervoersmodaliteiten (lopen, fietsen, ov) voor handen.

6. Verdichting vindt plaats met aandacht voor de effecten op de directe omgeving, zoals schaduw en windhinder.

Voor dit plan is een windonderzoek en bezonningsstudie uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 7.15 en 7.16 van deze motivering.

7. Ontwikkelingen dragen bij aan openbare ruimte van hoge kwaliteit die bestaat uit een fijnmazig en toegankelijk netwerk.

In het stedenbouwkundig ontwerp is veel aandacht besteed aan de doorwaadbaarheid van het gebied, waarbij de levendigheid van de naastgelegen binnenstad en het groen van de naastgelegen Dommelzone als het ware het gebied ingetrokken worden. Ten opzichte van de huidige situatie wordt het gebied meer opengesteld en het industrieel erfgoed van het Schellens-complex beter beleefbaar gemaakt.

8. Het daklandschap wordt bruikbaar en toegankelijk voor groen, duurzaamheid en/of sport en spel.

Daken worden groen ingericht (sedum, intensief en extensief).

9. Ondersteunende voorzieningen ten behoeve van een ontwikkeling worden in het gebouw opgenomen, niet in de openbare ruimte.

In het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp is hiermee rekening gehouden.

10. Ontwikkelen volgens drie typologieën: Eindhovense laag, Brainport laag en Speciale gebouwen.

Omdat de locatie is aangewezen als focusgebied, mag ontwikkeld worden volgens de Brainport laag. De Brainport laag geeft ruimte aan een hoogstedelijke binnenstad met meer en unieke woonmogelijkheden. In dit geval is hieraan invulling gegeven door middel van meerdere bouwvolumes boven de 'Eindhovense laag', die 175 meter bedraagt voor de binnenstad van Eindhoven. De hoogste bouwmassa wordt ongeveer 70 meter hoog.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Verdichtingsvisie Binnenstad. De ontwikkeling past immers binnen het hoogbouwbeleid (focusgebied, XL-hoogbouwbeleid) en er wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve basisprincipes waaronder verdichting mogelijk is.

6.3.4 Detailhandel

Met de Detailhandelsvisie Eindhoven 2030 'Van bezoek naar Belevenis' zet de gemeente Eindhoven in toekomstbestendige, levendige en toegankelijke winkelgebieden. In de binnenstad maar ook in de wijk-winkelcentra. Met een verschuiving van 'plekken om te kopen' naar 'ontmoetingsplekken om te beleven', waarbij detailhandel, horeca, cultuur en groen hand in hand gaan. Dit sluit aan bij de groeiende behoefte aan beleving en sociale interactie in winkelomgevingen.

In de detailhandelsnota worden duidelijke keuzes gemaakt over waar welke vormen van detailhandel zijn toegestaan en waar niet. In de nota wordt eerst ingegaan op beleid op verschillende onderdelen. Vervolgens wordt per stadsdeel / winkelgebied de positie en het perspectief van alle winkelcentra beschreven.

Toets

Het Schellenskwartier maakt volgens de detailhandelsvisie deel uit van winkelgebied Geldropseweg binnen stadsdeel Stratum. In de detailhandelsvisie is specifiek voor het Schellenskwartier het volgende opgenomen:

"De belangrijkste opgave voor de komende jaren is de ontwikkeling van het Schellenskwartier. Naast toevoeging van circa 600 woningen willen we hier ook ruimte maken voor startende ondernemers. Ook moeten er creatieve werkplaatsen komen. Verder komt er mogelijk een nieuw bruggetje over de Dommel

naar de binnenstad. Rond het Van Abbemuseum bestaat de mogelijkheid voor specifieke en unieke winkeltjes."

Voorliggend wijzigingsbesluit maakt maximaal 347 m² bvo aan detailhandel mogelijk. Deze oppervlakte komt overeen met de bestaande oppervlakte aan detailhandel die het zuidwestelijke deel van het besluitgebied reeds aanwezig is (fietsenzaak en kapsalon). Er vindt dan ook geen uitbreiding plaats.

Conclusie

Het project geeft invulling aan een specifieke wens van gemeente Eindhoven zoals in de detailhandelsvisie is geformuleerd.

6.3.5 Horeca

Begin oktober 2024 heeft de raad "Sharing the Vibes - visie op een bruisend Eindhoven" vastgesteld. Deze uitgaansvisie bevat ook een nieuw horecabeleid dat ondernemers uitnodigt om de stad te laten bruisen en tegelijkertijd duidelijkheid over de kaders biedt. Bij de visie zijn ondernemers en inwoners van de stad betrokken. De visie richt zich op diverse thema's die cruciaal zijn voor een levendige stad, waaronder:

- Een bruisend dag- én nachtleven
- Ruimte voor creativiteit en innovatie
- De versterking van de nachtcultuur

Eindhoven streeft naar een diverse en hoogwaardige horeca, waarbij wordt ingezet op innovatieve en duurzame concepten die aansluiten bij de dynamiek en diversiteit van de inwoners. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar traditionele horeca, maar ook naar nieuwe en opkomende concepten die de culturele en culinaire scene van Eindhoven verrijken.

Voor het horecabeleid gelden de volgende uitgangspunten:

- De horeca is een economische sector van belang voor Eindhoven en groeit qua werkgelegenheid, omvang en omzet mee met de ontwikkeling van de stad.
- Eindhoven blijft ook op het gebied van horeca het bruisende centrum voor een grote regio. Ook wat het nachtleven betreft. Er wordt op regelmatige basis overleg gevoerd met de verschillende betrokken partijen.
- Een bruisend nachtleven met culturele en vernieuwende initiatieven is belangrijk met gepaste aandacht voor de omwonenden en de leefomgeving. Samen met de stad wordt een visie ontwikkeld op een bruisend nachtleven in Eindhoven.
- In de actualisatie van de terrasregels in april 2023 is besloten tot het verruimen van de terrastijden tussen het centrum en de Ring. Binnen het horecabeleid wordt een verdere verruiming mogelijk gemaakt.
- De richtlijnen voor horeca binnen het omgevingsplan zijn gericht op de activiteiten en hun impact op de omgeving.
- De vestiging van (nieuwe) horeca wordt in relatie gezien met onder andere de ontwikkellocaties en de gebiedsprofielen waar een bepaald type horeca wenselijk is.
- Er wordt gestreefd naar hoogwaardige kwaliteit passend bij het internationale karakter van Eindhoven. Dit betekent dat de kwaliteit en diversiteit van de (horeca)concepten worden gestimuleerd en dat ruimte wordt geboden om aansluiting te vinden bij de dynamiek en diverse samenstelling van de inwoners.
- De openingstijden worden uitgebreid. De positieve evaluatie en het gebruik van de Verlaatjes en de 24-uursvergunningen zijn van belang. De ervaringen in andere vergelijkbare gemeenten bepalen hoe de uitbreiding er precies uit komt te zien.

In de horecavisie zijn concrete acties aan deze uitgangspunten gekoppeld.

Toets

Dit wijzigingsbesluit zorgt zowel voor hervestiging van bestaande horecafuncties (restaurants, café en hotel) als mogelijkheden voor nieuwvestiging. Per saldo gaat het om een toevoeging van ongeveer 620 m² bvo aan horeca (zie paragraaf 7.1 Ladder voor duurzame verstedelijking). Het besluitgebied maakt volgens de horecavisie deel uit van het centrum van Eindhoven.

Met de vestiging van de stadsbrouwerij met proeflokaal in de monumentale Schellensfabriek is in het recente verleden al een vorm van placemaking ingezet. Een leegstaande locatie heeft hierdoor nieuw leven gekregen en trekt andere initiatieven aan, zoals de koffiebranderij binnen het Schellenscomplex. Derge-

lijke initiatieven geven identiteit aan het gebied. Deze lijn wordt doorgezet in het nieuwe plan wat nu voorligt.

In vorige paragraaf is al aangegeven dat het Schellenskwartier ook gelet op detailhandel een bijzondere locatie is met ruimte voor startende ondernemers, creatieve werkplaatsen, specifieke en unieke winkeltjes. In het horecabeleid is aangegeven dat er kansen zijn voor blurring, waarbij de grenzen tussen detailhandel en horeca vervagen. Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt ruimte geboden om in de plinten van gebouwen zowel horeca, andere commerciële voorzieningen (horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen) als een mix ervan mogelijk te maken.

Ten aanzien van het bestaande hotel kan worden aangegeven dat het deels om behoud van het bestaande pand en deels om sloop-nieuwbouw met uitbreiding van het aantal kamers gaat. In paragraaf 7.1 wordt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking echter gemotiveerd dat er in het Omgevingsplan gemeente Eindhoven ter plaats reeds planologische ruimte beschikbaar is voor deze uitbreiding.

Gemeente Eindhoven zet nadrukkelijk in op een gecontroleerde en kwalitatieve groei van de hotelcapaciteit, waarbij de focus ligt op centrumlocaties waar hotels bijdragen aan de stedelijke beleving, aan de levendigheid van de plint en aan het onderscheidende profiel van Eindhoven als innovatieve en creatieve stad. Bij het voorliggende plan wordt hier uitdrukking aangegeven. Het gaat immers om de herontwikkeling van een bestaand hotel op een bestaand bouwperceel in het centrum van de stad. De herontwikkeling maakt deel uit van een groter plan waarbij het Schellenskwartier en de omgeving en impuls krijgt en herontwikkeld wordt tot een levendig nieuw deel van het stadcentrum. De locatie leent zich zodoende uitstekend voor de herontwikkeling van het hotel. Door de plinten levendig te houden met onder andere de entree en horeca (ondersteunend aan het hotel) draagt de ontwikkeling bij aan de dynamiek in deze omgeving.

Conclusie

Een aantal jaren geleden is placemaking binnen het Schellenscomplex reeds ingezet met de vestiging van de stadsbrouwerij met proeflokaal (de brouwerij (productie) is niet meer actief en is slechts als belevingsobject aanwezig). Deze lijn wordt doorgezet in voorliggend wijzigingsbesluit. Er wordt in de plint van de gebouwen ruimte gecreëerd voor horeca, andere commerciële voorzieningen en combinaties daarvan. Deze ontwikkeling past binnen het horecabeleid van gemeente Eindhoven.

6.3.6 Gebiedskader Schellenskwartier

De gemeenteraad van Eindhoven heeft in november 2023 het Gebiedskader Schellenskwartier vastgesteld. Dit kader vormt de beleidsmatige basis voor de herontwikkeling van het Schellenskwartier, het gebied tussen de Vestdijk, Geldropseweg, Stratumsedijk en de Dommel. Het document is opgesteld in het verlengde van de Verdichtingsvisie Binnenstad Eindhoven (2020), waarin het Schellenskwartier is aangewezen als één van de focusgebieden voor stedelijke verdichting binnen de binnenstad.

Met het gebiedskader geeft de gemeente richting aan de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van het Schellenskwartier. De herontwikkeling biedt de kans om het industrieel erfgoed te behouden en tegelijkertijd ruimte te maken voor een levendig, hoogstedelijk woon- en leefmilieu aan de Dommel. De centrale ambitie luidt: 'Hoogstedelijk wonen aan de Dommel met een industrieel karakter.'

Het Gebiedskader Schellenskwartier is opgebouwd uit verschillende thematische gebiedskaders. Daarin zijn de randvoorwaarden en kansen benoemd voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De thema's hebben betrekking op onder meer stedelijke inpassing en uitstraling, cultuurhistorie, openbare ruimte en groen, duurzaamheid, mobiliteit, programma en leefbaarheid en veiligheid. Samen vormen zij de beleidsmatige basis voor toekomstige initiatieven en planvorming binnen het Schellenskwartier.

Het Voorontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) Schellenskwartier geeft uitvoering aan de uitgangspunten van het Gebiedskader Schellenskwartier. Het plan benut de in het kader benoemde kansen op het gebied van verdichting, vergroening, duurzaamheid en identiteit. Daarmee vormt het VOSP een beleidsmatig en ruimtelijk consistente uitwerking van het gebiedskader en tevens een solide basis voor de verdere juridische planvorming binnen de wijziging van het omgevingsplan.

7 Fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Ladder duurzame verstedelijking

7.1.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven-terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied, wordt rekening gehouden met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied, moet daarnaast rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien.

7.1.2 Toetsing

Het Bkl geeft geen uitsluitel wanneer een ontwikkeling moet worden gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Geldende jurisprudentie onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing, of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Woningen

Dit wijzigingsbesluit voorziet in de realisatie van maximaal 749 woningen. Gezien de omvang is er duidelijk sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een toets aan deze instructieregel van het Rijk is dan ook nodig.

In paragraaf 6.3.2. is reeds ingegaan op het regionale en lokale volkshuisvestingsbeleid. Daaruit is naar voren gekomen dat er zowel kwantitatief als kwalitatief ruimschoots behoefte bestaat naar de woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt en dat de ontwikkeling niet zal zorgen voor een ontwrichting van de woningmarkt elders. Er worden kleine woningen gebouwd in segmenten en prijsklassen waarbinnen een aantoonbare behoefte bestaat. Bovendien moet worden opgemerkt dat sprake is van een verantwoorde inbreiding / verdichting op een locatie dicht tegen de binnenstad. In de navolgende paragrafen is ten slotte aangetoond dat het een duurzame ontwikkeling is waarbij een afweging van alle relevante omgevingsaspecten heeft plaatsgevonden

Detailhandel

Met dit wijzigingsbesluit wordt binnen de mix aan commerciële functies maximaal 850 m² bvo aan detailhandel mogelijk gemaakt. Dit zijn o.a. de bestaande meters (fietsenzaak plus kapsalon aan de Geldropseweg in plot 3) die opnieuw op specifiek deze locatie kunnen worden ingebracht. Er is dan ook geen sprake van uitbreiding van oppervlakte aan detailhandel op deze locatie.

Voor plot 1 wordt maximaal 500 m² detailhandel mogelijk gemaakt. Dit is onderdeel van de variatie aan commerciële functies in en rondom de oude Schellensfabriek, het kloppend hart van het Schellenskwartier. Het betreft kleinschalige detailhandel bedoeld als aanjager van de levendige plinten. Gelet op de omvang (<500 m² bvo) is geen toets aan de ladder nodig.

Kantoor, dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen

Binnen het besluitgebied gelden in de huidige situatie ter plaatse van het Schellenscomplex de bestemming 'Gemengd - 7' en aan de Geldropseweg, niet zijnde de locatie van het hotel, een bestemming 'Gemengd - 8'. Binnen beide bestemmingen zijn functies zoals kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, cultuur en ontspanning en vrije beroepen ongelimiteerd (zij het binnen het bouwvlak en binnen 'Gemengd - 8' uitsluitend op de begane grond) toegestaan. Uitgaande van de bouwvlakken gaat het om ongeveer (ca. 5.900 m² + 500 m² =) 6.400 m².

Met dit wijzigingsbesluit worden deze functies ingekaderd tot circa 3.920 m² bvo. Binnen het besluitgebied wordt in totaal circa 3.920 m² bvo mogelijk gemaakt ten behoeve van de functies bedrijf, kantoor, dienstverlening en maatschappelijk voorzieningen. Die oppervlakte mag volledig worden benut door één van deze functies (ongeacht het aantal bedrijven), maar ook door een mix van diverse functies.

Gelet op het voorgaande is er geen sprake van uitbreiding van de oppervlakte aan deze functies. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig. De mix aan functies is passend binnen de visie van gemeente Eindhoven om het gebied bij het stadscentrum te betrekken en middels een levendige plint een dynamisch gebied te creëren.

Hotel

Op dit moment is een hotel met 104 kamers aanwezig. Volgens het Omgevingsplan gemeente Eindhoven is ter plaatse een hotel (met inbegrip van andere categorieën horecafuncties ter ondersteuning/ten dienste van de hotelfunctie) toegestaan. Het aantal kamers is niet in getal gelimiteerd. In de beoogde situatie zal sprake zijn van een hotel met maximaal 177 kamers. Gelet op de huidige planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt het omgevingsplan op dit moment al meer dan voldoende ruimte voor dit aantal hotelkamers. Omdat die planologische mogelijkheden nu ook al kunnen worden benut is er in planologisch opzicht geen sprake van uitbreiding van het aantal hotelkamers en dus is geen motivering in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking nodig. Voor de volledigheid kan worden opgemerkt dat het opnieuw inbrengen van meters aan horeca met een beperkte uitbreiding past binnen het horecabeleid van gemeente Eindhoven (zie paragraaf 6.3.5).

Horeca

Met dit wijzigingsbesluit wordt maximaal 3.400 m² bvo aan horeca mogelijk gemaakt, exclusief hotelkamers. In de bestaande situatie zijn meerdere horecabedrijven aanwezig, waaronder een aantal restaurants en het proeflokaal van de stadsbrouwerij.

Ter plaatse van het bestaande hotel geldt een horecabestemming met bouwvlak (2.500 m² groot) waarbinnen een hotel met horecafuncties ter ondersteuning/ten dienste van de hotelfunctie aanwezig zijn. Hier is het Park Plaza hotel aanwezig met diverse (ondersteunende) restaurants in de plint. Uitgaande van het bouwvlak dat volledig mag worden bebouwd, is op de begane grond ongeveer 2.500 m² aan horecabedrijven mogelijk. In de toekomstige situatie zal de plint ook ingevuld worden met restaurants die gebruikt zullen worden voor de hotelfunctie, maar net als in de huidige situatie ook te bezoeken is voor een breder publiek.

Binnen de voormalige Schellensfabriek is het proeflokaal van de stadsbrouwerij (café 100 Watt) gevestigd, dat conform vergunning (kenmerk: H16/25480) een oppervlakte van ongeveer 280 m² heeft. Gelet op de vergunde en planologisch toegestane horecafuncties in de bestaande situatie maakt dit wijzigingsbesluit een uitbreiding van ongeveer 620 m² bvo aan horeca mogelijk. Gelet op de omvang (>500 m² bvo) is een toets aan de ladder nodig.

Behoefte horeca Schellenskwartier Eindhoven

Eindhoven telde op 1 januari 2025 249.035 inwoners. Al jaren komen er veel mensen uit alle delen van de wereld naar de regio Eindhoven, om hier aan de slag te gaan bij een van de vele honderden technologiebedrijven. Een deel van die nieuwkomers gaat in de stad wonen.

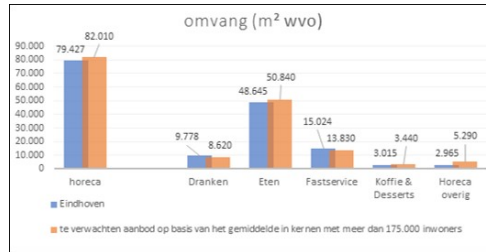
De verwachting is dat het aantal inwoners de komende jaren nog fors zal toenemen. Dat komt mede door de uitbreiding van ASML over een paar jaar aan de westkant van de stad. Volgens de provinciale bevolkingsprognose 2023 zullen er op 1 januari 2040 bijna 305.000 inwoners zijn, een toename van ruim 61.000. Door de groei van het aantal inwoners in Eindhoven is er ook permanent meer behoefte aan allerlei voorzieningen, waaronder horeca. Het centrum is daarvoor de meest logische plek. Op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus is het horeca-aanbod in Eindhoven in beeld gebracht. Er is 79.427 m² wvo aan horeca aanwezig, verdeeld over 759 verkooppunten.

	Aantal vestigingen	Omvang (m ² wvo)
Dranken	100	9.778
Eten	334	48.645
Fastservice	262	15.024
Koffie en Desserts	44	3.015
Horeca Overig	19	2.965
Totaal horeca	759	79.427

Huidig horeca aanbod Eindhoven (excl. hotels)

(bron: Locatus, 2025)

Als het horeca-aanbod in Eindhoven wordt vergeleken met het gemiddelde aanbod in kernen met een vergelijkbare omvang, valt op dat Eindhoven, een iets benedengemiddeld aanbod heeft. Op basis van het gemiddelde aanbod per inwoner in steden met meer dan 175.000 inwoners wordt circa 2.500 m² wvo groter horeca-aanbod verwacht. Uitgesplitst naar branche is te zien dat Eindhoven in de branches 'Dranken' en 'Fastservice' een bovengemiddeld aanbod heeft.



Horeca-aanbod (excl. hotels) in Eindhoven vergeleken met het gemiddelde in vergelijkbare steden

(Bron: Locatus, 2025)

Op basis van het toekomstig aantal inwoners in het gebied en het gemiddelde horeca-aanbod in Eindhoven is een inschatting gemaakt van het te verwachten horeca-aanbod. Alleen al in het Schellenskwartier worden maximaal 749 woningen mogelijk gemaakt. Bij een ingeschatte woningbezetting van circa 1,5 komt dat neer op zo'n 1.100 extra inwoners. Bij een gemiddelde huishoudensgrootte in Eindhoven van 1,9 is dit circa 1.400 inwoners. Het aantal inwoners in het gebied is vermenigvuldigd met het gemiddelde horeca-aanbod per inwoner in Eindhoven. Op basis van deze berekening genereert de ontwikkeling zelf een indicatieve behoefte van tussen de circa 450 tot 575 m² bvo aan horeca afhankelijk van de gemiddelde huishoudensgrootte.

	Schellenskwartier	Schellenskwartier (ander gemiddelde)
Aantal woningen	749	749
Gemiddelde huishoudensgrootte	1,5	1,9
Aantal inwoners	1.124	1.423
Gemiddelde omvang per 1.000 inwoners Eindhoven	322,33	322,33
Te verwachten aanbod (m ² wvo)	362	459
Te verwachten aanbod (m ² bvo)	453	574

Te verwachten horeca-aanbod (excl. hotels) in het besluitgebied

Vraaganalyse

Het toenemende aantal inwoners leidt tot meer bezoekers in het gebied. Hierbij hoort een aantrekkelijk horeca-aanbod. Dit draagt op veel vlakken bij aan het imago, de leefbaarheid, levendigheid en de economie van een gebied.

Beleid

Een aantal jaren geleden is placemaking binnen het Schellenscomplex ingezet met de vestiging van de stadsbrouwerij met proeflokaal (de brouwerij (productie) is niet meer actief en is slechts aanwezig als belevingsobject). Deze lijn wordt doorgezet. Er wordt in de plint van de gebouwen ruimte gecreëerd voor horeca, andere commerciële voorzieningen en combinaties daarvan. Deze ontwikkeling past binnen het horecabeleid van gemeente Eindhoven, waarbij ook steeds meer ruimte is voor 'blurring'. Door de groei van het aantal inwoners in Eindhoven, zijn er ook meer banen in horeca, cultuur, dienstverlening, winkels en vrijetijdsbesteding nodig. De economie groeit en draagt bij aan de balans tussen economische, sociale en ecologische doelen; de brede welvaart.

Trends

We eten en drinken steeds vaker buiten de deur. De omzet stijgt fors. Ook voor 2025 zijn de vooruitzichten, met een verwachte volumegroei van 3%, gematigd positief (ING, 2025). Dit komt door een aanhoudende verbetering van de koopkracht, waardoor de consument naar verwachting meer uitgeeft aan horeca. De behoefte aan horeca neemt alleen maar toe. Meer diversiteit en kwaliteit zal bovendien (deels) in de eigen vraag voorzien door het aantrekken van nieuwe doelgroepen (meer binding en toevloeiing). Het sluit goed aan op de behoefte van (nieuwe) inwoners.

Conclusie

Er is behoefte aan horeca als gevolg van de groei van het aantal inwoners in Eindhoven en het iets benedengemiddeld aanbod. Alleen al vanuit de ontwikkeling zelf is behoefte aan ruim 450 tot 575 m² b.v.o.

7.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en een duurzame verstedelijking.

7.2 M.e.r.-beoordeling

7.2.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

7.2.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling kan worden gezien als een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit, te weten categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is in dat geval geen mer-plicht van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling noodzakelijk. Of een dergelijk bouwplan daadwerkelijk moet worden aangemerkt als 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de aard en omvang van het project, de ligging en ontsluiting van het projectgebied, en de resultaten van milieuonderzoeken. In dit geval worden de nieuwe functies toegevoegd door transformatie van een voormalig fabriekscomplex en aangrenzende bebouwde bouwpercelen, waarbij de bestaande gebouwen (behalve de beeldbepalende en monumentale panden) worden gesloopt en nieuwe bouwmassa's worden toegevoegd. Gelet op de aard en omvang kan het project worden aangemerkt als 'stedelijk ontwikkelingsproject' en moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. De m.e.r.-beoordelingsnotitie en de bijbehorende cumulatietoets zijn als Bijlage 2 en Bijlage 3 bij deze motivering opgenomen. Hieruit volgt het volgende.

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herstructurering op een grotendeels verhard en bebouwd terrein. De verwachte milieueffecten zijn beperkt van aard, grotendeels tijdelijk (tijdens de aanlegfase). Er is geen sprake van overschrijding van milieukwaliteitsnormen of significante effecten op beschermde gebieden, zoals Natura 2000 of het naast gelegen Natuurnetwerk Nederland. Er is evenmin sprake van cumulatieve effecten die leiden tot belangrijke negatieve milieueffecten. Op basis van de beoordeling van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële milieueffecten, zoals beschreven in de hoofdstukken in de aanmeldnotitie, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van het Schellenskwartier niet leidt tot aanzienlijke nadelige milieugevolgen. Daarmee is het doorlopen van een volledige mer procedure niet noodzakelijk.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 juni 2026 dan ook besloten dat geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.

7.2.3 Conclusie

Het aspect mer-beoordeling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.3 Geluid

7.3.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen en activiteiten enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen de omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE).

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De gemeente Eindhoven heeft een beleidsregel "Geluid in geluidaandachtsgebieden". Deze beleidsregel is op 14 november 2023 vastgesteld door het college. Artikel 1 stelt dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning een nieuw geluidgevoelig gebouw op te richten of het gebruik van een gebouw te wijzigen naar een geluidgevoelige functie in een geluidaandachtsgebied of een nieuwe gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg aan te leggen of te wijzigen. In deze beleidsregel zijn standaardwaarden en grenswaarden opgenomen.

Geluidbronsorten	Standaardwaarde in L_{dew} (dB)	Grenswaarde in L_{dew} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Gemeente- en Waterschapswegen in uitleggebieden voor stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en wijk-/buurtontsluitingswegen	53	58	58
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{vgr}	45 L_{vgr}	50 L_{vgr}

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde dan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies voor dit onderdeel.

De beleidsregel biedt mogelijkheden om een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan, mits de geluidbelasting niet hoger is dan de grenswaarde. Dit is zondermeer toegestaan indien het plan om 10 of minder geluidgevoelige woningen of appartementen gaat. Het bevoegd gezag kan de overschrijding van de standaardwaarde ook toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn. Wel moet minimaal één geluidluwe gevel aanwezig zijn per woning of appartement dan wel compenserende maatregelen worden getroffen. Het gezamenlijke geluid, geluidluwe gevel en/of (compenserende) maatregelen worden in het omgevingsplan of de voorschriften van de omgevingsvergunning opgenomen.

Voor het veranderen van een functie naar wonen geldt een 5 dB ruimere grenswaarde. Onder dezelfde voorwaarden als hierboven vermeld.

Voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen ter vervanging van op het tijdstip van de vaststelling van het (tijdelijke) omgevingsplan al bestaande geluidgevoelige gebouwen geldt een 5 dB hogere grenswaarde en een andere subvoorwaarde dan hiervoor geschreven.

In het geval sprake is van een zwaarwegend belang geldt geen grenswaarde maar wel gelijke en andere subvoorwaarden.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen. Het gecumuleerde geluid wordt voor een nieuw geluidgevoelig gebouw niet aanvaardbaar geacht indien dit de grenswaarde van 70 dB overschrijdt. In het geval het om een functiewijziging gaat, vervangende nieuwbouw is of er geldt een zwaarwegend belang dan wordt een nieuw geluidgevoelig gebouw niet aanvaardbaar geacht indien dit de grenswaarde van 75 dB overschrijdt. Dit onder de voorwaarde dat het gezamenlijk geluid voldoet aan artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle milieubelastende activiteiten met een functionele binding tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk, op korte afstand van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het permanente omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66).

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

7.3.2 Toetsing

Geluid door (spoor) wegen en industrieterreinen

Het plan heeft zelf geen betrekking op een geluidbron zoals een weg, spoorweg of industrieterrein, maar voorziet wel in nieuwe woningen. Omdat woningen geluidgevoelige objecten zijn, dient de geluidbelasting van (spoor)wegen en industrieterrein ten aanzien van die woningen te worden beoordeeld.

Het besluitgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een geluidgezoneerd industrieterrein. Ook ligt het besluitgebied niet binnen een geluidaandachtsgebied van een spoorweg, rijksweg, provinciale weg of waterschapsweg. Wel ligt het projectgebied binnen het geluidsaandachtsgebied van meerdere gemeentewegen waaronder de Vestdijk en Geldropseweg. Daarom is voor dit project een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen te beoordelen.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in Bijlage 4. Uit het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen:

- De standaardwaarde voor de geluidbronsoort gemeentewegen wordt overschreden maar de grenswaarde niet.
- Het vervangen van het asfalt door stiller asfalt SMA/NL8 G+ op fe Vestdijk en een gedeelte op de Hertogstraat zorgt voor een reductie van maximaal 2 dB waardoor de standaardwaarde nog steeds wordt overschreden. Deze maatregel is niet doelmatig en financieel niet wenselijk.

- Er is geen sprake van indirecte akoestische effecten door veranderend verkeer.
- Het gecumuleerde geluid wordt beoordeeld als zeer goed tot matig.
- Omdat de standaardwaarde wordt overschreden aan de oost- en zuidzijde van de ontwikkeling dient er gekeken te worden of het mogelijk is om geluidluwe gevels te creëren. Geadviseerd wordt om de woningen in de bouwblokken aan de oostzijde van het besluitgebied (aan de Vestdijk) waar de standaardwaarde wordt overschreden tweezijdig te oriënteren. Op deze wijze kan worden voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Indien een tweezijdige situering niet mogelijk of niet wenselijk is, kan worden overwogen om de geluidgevoelige ruimten niet aan de geluidbelaste gevel te situeren.
- Maatregelen als een harbour fenster of een comfortbox kunnen, indien tweezijdig situeren niet mogelijk is, kunnen worden opgenomen om deze woningen geluidluw te ventileren.
- Het gezamenlijk geluid is bepaald. Deze dient te worden vastgelegd in de regels van het omgevingsplan en is uitgangspunt voor het bepalen van de gevelgeluidwering.

Er kan worden voldaan aan de instructieregels van het Bkl en daarmee wordt het geluid van wegen als aanvaardbaar beoordeeld. Wel is het nodig om in de wijziging van het omgevingsplan regels op te nemen voor geluid die zich richten op:

- De geluidwering dient te worden bepaald op basis van het gezamenlijk geluid.
- Elke woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel. De gevel is geluidluw als deze voldoet aan de standaardwaarde vanwege de geluidbronsoort gemeentewegen.

In de regels in combinatie met de locatie-aanduiding 'gezamenlijk geluid' en daarbij behorende norm op regels op de kaart zijn ten behoeve van het voorgaande regels opgenomen om ervoor te zorgen dat in de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De exacte uitwerking hoe dit bereikt zal worden vindt plaats ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

Geluid door activiteiten

Activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen

Binnen het besluitgebied wordt in de plint een divers programma gerealiseerd. Hier zijn verschillende functies mogelijk namelijk: detailhandel, horeca, kantoor, dienstverlening, maatschappelijk, cultuur en ontspanning op de begane grond met uitzondering van hotels die ook op hogere verdiepingen mogelijk zijn, evenals Stadsbrouwerij Eindhoven (cafe) met activiteiten op de tweede bouwlaag. In de huidige situatie wordt de stadsbrouwerij niet meer gebruikt als brouwerij maar als bijeenkomstfunctie, proeflokaal en horeca. Met het wijzigingsbesluit wordt het gebruik als brouwerij niet mogelijk gemaakt.

Met het wijzigingsbesluit wordt een gemengd gebied met wonen mogelijk gemaakt. In de basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie. Dat betekent dat de milieugebruiksruimte en de planologische gebruiksruimte nagenoeg samenvallen. Als het gaat om bedrijfsactiviteiten betreft het in het algemeen kleinschalige, veelal ambachtelijke bedrijven, die in hoofdzaak overdag in werking zijn. De (productie-)werkzaamheden vinden met name inpandig plaats. De verkeersaantrekkende werking is gering. Vrachtverkeer van en naar de activiteit vindt vooral plaats in de dagperiode. De standaard (gebiedsgerichte) regels uit het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

De beoogde functies binnen het besluitgebied zijn functies die binnen functiemenging mogelijk zijn en gebruikelijk zijn binnen een centrumgebied. De nieuwe functies dienen te voldoen aan de geluidregels die opgenomen zijn in het omgevingsplan Eindhoven. Middels deze regeling is in het omgevingsplan geborgd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar geluid. De beoogde functies zijn mogelijk binnen functiemenging en kunnen voldoen aan deze regeling, eventueel met toepassing van maatregelen. Als gevolg van de beoogde activiteiten is ter plaatse van de beoogde woningen en de bestaande woningen in de omgeving sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en er wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl.

Geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte

Met dit plan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. Daarom moet beoordeeld worden in hoeverre de woningen geluidhinder ondervinden van activiteiten in de omgeving. Ook is gekeken in hoeverre bedrijven in de omgeving beperkt worden in hun bedrijfsvoering en maximale planologische mogelijkheden.

De planlocatie is gelegen in een centrumgebied. Rond het besluitgebied zijn verschillende gemengde gebieden aangeduid. Ten zuiden en oosten van het besluitgebied zijn gemengde gebieden aanwezig waar ook woningen planologisch mogelijk en feitelijk aanwezig zijn. Deze activiteiten worden al reeds beperkt en liggen op voldoende afstand van het besluitgebied zodat deze bedrijven niet beperkt worden

in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar akoestisch klimaat te garanderen.

Ten noorden van het besluitgebied is een kantoorfunctie aanwezig (Oude Stadsgracht 1) op een afstand van circa 40 meter van het besluitgebied. Voor een kantoor is een afstand van 40 meter voldoende om een aanvaardbaar akoestisch klimaat te garanderen, ook zal het kantoor niet beperkt worden in de bedrijfsvoering. Naast het kantoorcomplex is een gemengd gebied aanwezig (Molenveld 2 t/m 46) met kantoren en winkels op een afstand van circa 30 meter. Hierbinnen zijn ook woningen planologisch mogelijk en feitelijk aanwezig. Deze activiteiten worden momenteel beperkt en bevinden zich op voldoende afstand van het besluitgebied, zodat deze bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering en er ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar akoestisch klimaat kan worden gegarandeerd.

Direct ten westen van het besluitgebied (afstand 0 meter) ligt een gemengd gebied (Onderdoor 2 n01, Bleekweg 5-5k, 7, 11-11b en Geldropseweg 5 en 7-9). Binnen deze bestemming zijn bedrijven mogelijk opgenomen uit lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging van het bestemmingsplan Binnenstad (2013). Hierbinnen zijn ook woningen planologisch mogelijk en feitelijk aanwezig. De huidige bedrijfsactiviteiten worden al reeds beperkt door de bestaande woningen. Aanvullende regels zijn niet noodzakelijk. De bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering of planologische mogelijkheden ter plaatse van de woningen kan een aanvaardbaar akoestisch klimaat worden gegarandeerd.

7.3.3 Conclusie

Ter plaatse van de beoogde geluidgevoelige gebouwen is een aanvaardbare akoestisch klimaat gewaarborgd. Er wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl omtrent geluid en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor het besluitgebied gelden de regels uit de bruidsschat die opgenomen zijn in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Eindhoven. Aanvullend daarop wordt in de regels het gezamenlijk geluid opgenomen voor het bepalen van de gevelwering en een regel waarin bepaald wordt dat elke woning moet beschikken over één geluidluwe gevel. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.4 Luchtkwaliteit

7.4.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

In Afdeling 2.2 van het Bkl zijn omgevingswaarden opgenomen voor stikstofoxiden, stikstof-dioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) mogelijk overschrijdingen verwacht. Uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl volgt vervolgens dat wanneer een (wijziging van het) omgevingsplan activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide dan wel fijnstof in de buitenlucht, de omgevingswaarden als genoemd in afdeling 2.2. in acht worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO ₂	40 µg/m ³	1-1-2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM ₁₀	40 µg/m ³	1-6-2011
Daggemiddelde grenswaarde PM ₁₀	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m ³	1-6-2011

De gemeente Eindhoven heeft een luchtaandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Dit houdt in dat voor iedere ontwikkeling de luchtkwaliteit getoetst dient te worden.

Een wijzigingsbesluit voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

- aannemelijk is gemaakt dat het plan niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde danwel niet leidt tot een toename van reeds bestaande overschrijding van een grenswaarde;
- aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteit als gevolg van het plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft; danwel bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, door een met het plan samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- aannemelijk is gemaakt dat het plan NIBM bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

Luchtvervuiling door milieubelastende activiteiten

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene Rijksregels voor lucht bij milieubelastende activiteiten. Voor veel milieubelastende activiteiten gelden regels die de emissie naar de lucht moeten beperken, alsmede een zogenaamde zorgplicht. Deze verplicht bedrijven vooraf na te gaan op welke wijze zij verontreiniging van de buitenlucht kunnen voorkomen of beperken. Bedrijven worden geacht preventieve maatregelen te nemen.

De regels voor luchtemissies staan in hoofdstuk 4 en 5 van het Bal. De regels hebben tot doel de luchtkwaliteit te beschermen en te verbeteren. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

7.4.2 Toetsing

Het plan maakt geen activiteiten mogelijk beschreven in artikel 5.50 Bkl (de aanleg of wijziging van een autoweg, autosnelweg of tunnel voor het wegverkeer). De gemeente Eindhoven ligt wel in een luchtaandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Dit project voorziet in herontwikkeling van een voormalig industrieel terrein in het centrum van Eindhoven tot een gemengd stedelijk woongebied. Zoals blijkt uit de mobiliteitsonderbouwing Schellenskwartier (Goudappel, juni 2026) heeft de beoogde ontwikkeling een verkeerstoename van circa 750 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag.

NIBM-tool

Door middel van een quickscan (NIBM-tool, versie 17 juni 2025) is onderzocht of aan het wettelijk kader omtrent luchtkwaliteit kan worden voldaan of dat nadere berekeningen voor luchtkwaliteit noodzakelijk zijn. In onderstaand figuur is de ingevulde rekensheet weergegeven. Met het initiatief worden extra hotelkamers, commerciële voorzieningen en woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er dagelijks meer vervoersbeweging plaatsvinden. In paragraaf 7.8 (verkeer en parkeren), is beoordeeld dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename van 750 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. De NIBM-tool gaat uit van wekdaggemiddelde dat een lagere toename heeft, worst case is uitgegaan van werkdag gemiddeld. Daarbij is het aandeel extra vrachtverkeer incidenteel in verband met de bevoorrading van het hotel en overige commerciële voorzieningen binnen het projectgebied, worst case is uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 10%. Op basis van de NIBM-tool is beoordeeld dat de bijdrage aan luchtverontreiniging (NO₂, PM₁₀) niet in betekende mate is. De achtergrondconcentraties in het gebied liggen ruim onder de grenswaarden. Er is geen sprake van overschrijding van de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Er wordt voldaan aan de instructieregels voor luchtkwaliteit uit het Bkl.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

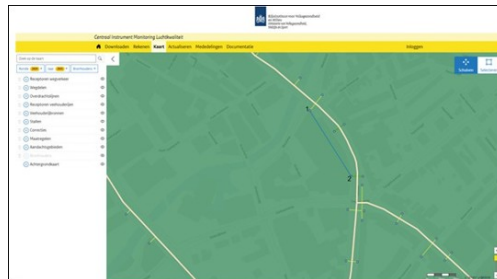
Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	750
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,87
PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM tool

CIMLK-toets

Omdat gemeente Eindhoven een luchtaandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijn stof heeft, is het in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties nodig om de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied te beoordelen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en

2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd. Gemeente Eindhoven heeft geen afwijkende omgevingswaarden vastgesteld, waardoor aan de wettelijke normen moet worden getoetst.



Uitsnede CIMLK viewer, met twee toetspunten uitgelicht (1) en (2)

Hierboven is een uitsnede opgenomen van de CIMLK viewer waarop te zien is waar het dichtstbijzijnde toetspunt zich bevindt ten opzichte van het projectgebied. De afbeelding geeft de NO₂-concentratie weer in de meest recente monitoringsronde en het meest nabijgelegen monitoringsjaar. Eenzelfde uitsnede kan worden gemaakt van andere monitoringsronden, monitoringsjaren en luchtverontreinigende stoffen (PM₁₀ en PM_{2,5}, per monitoringsjaar en monitoringsronde), maar het is niet zinvol om hiervoor steeds afzonderlijk een afbeelding op te nemen. Wel is het van belang om de relevante concentraties te beoordelen. In de onderstaande tabel worden de meest recente toetspunten voor twee nabijgelegen punten aan de Vestdijk weergegeven. Deze punten bevinden zich aan de uiterste uiteinden van deze weg. Voor de andere wegen (Bleekweg, Stratumsedijk en de Geldropseweg) zijn er geen toetspunten opgenomen in de viewer. In onderstaande tabel zijn ook de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

Toetspunten	1) Vestdijk, Eindhoven (x: 161793.263649571, y: 382997.016799472) 2) Beukeniaan, Eindhoven (x: 159878.266029398, y: 384559.79165969)							
	Monitoringronde: 2024							
Monitoringjaar	NO ₂ -concentratie in µg/m ³		PM ₁₀ -concentratie in µg/m ³		PM ₁₀ - overschrijdingsdagen		PM _{2,5} -concentratie in µg/m ³	
	Punt 1	Punt 2	Punt 1	Punt 2	Punt 1	Punt 2	Punt 1	Punt 2
2025	14,49	14,49	15,49	15,49	6	6,02	8,82	9,29
2030	12,22	12,22	14,41	14,41	6	6	7,81	8,31
Ten hoogste toelaatbaar (art. 2.4 en 2.5 Bkl)	40 µg/m ³		40 µg/m ³		35		25 µg/m ³	
	kalenderjaargemiddelde		kalenderjaargemiddelde		dagen per kalenderjaar		kalenderjaargemiddelde	

CIMLK tabel, met concentraties luchtverontreinigende stoffen op twee toetspunten grenzend aan het projectgebied

(Bron: cimlk.nl)

Uit voorgaande tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. De Wereldgezondheidsorganisatie (World Health Organization, WHO) heeft op 22 september 2021 haar advieswaarden sterk naar beneden bijgesteld, de huidige advieswaarden bedragen 10 µg/m³ voor NO₂, 15 µg/m³ voor PM₁₀ en 5 µg/m³ voor PM_{2,5}. Met name de concentraties fijn stof zijn van belang met het oog op de mogelijke gezondheidseffecten. Deze advieswaarden zijn geen harde grenzen maar doelen waar op langere termijn naar toegewerkt zou moeten worden. De concentraties ter hoogte van het projectgebied zijn hoger dan deze advieswaarden. Dit wordt veroorzaakt door de achtergrondconcentratie (en dit geldt daarmee niet alleen voor het projectgebied, maar voor de hele regio). De bijdrage van de lokale bronnen aan de optredende concentraties is beperkt. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

7.4.3 Conclusie

Het plan levert niet in betekenende mate een bijdrage aan de luchtkwaliteit. Er wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl omtrent luchtkwaliteit. Tevens is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat de luchtkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw. Het is niet nodig

om voor dit aspect aanvullende regels op te nemen aan het omgevingsplan. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.5 Geur

7.5.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

De gemeente Eindhoven heeft nog geen normen voor geurhinder opgenomen in het permanente omgevingsplan. Om te bepalen of sprake is van aanvaardbare geurhinder hanteert de gemeente de Beleidsregel industriële geur als toetsingskader. In de beleidsregel zijn normen opgenomen voor gebiedstypen. In onderstaande tabel zijn de normen weergegeven.

	98-percentiel		99,9 percentiel	
Omgevingscategorie	Richtwaarde $\text{ouE}(\text{H})/\text{m}^3$	Grenswaarde $\text{ouE}(\text{H})/\text{m}^3$	Richtwaarde $\text{ouE}(\text{H})/\text{m}^3$	Grenswaarde $\text{ouE}(\text{H})/\text{m}^3$
Wonen	1,0	2,0	4	8
Gemengd	2,0	4,0	8	16
Overig	10	10	40	40

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

7.5.2 Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt een gemengd gebied met wonen en een hotel mogelijk gemaakt. Binnen het besluitgebied worden daarmee geurgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. In de omgeving van het besluitgebied komen geen veehouderijen of andere agrarische activiteiten voor die van invloed zijn op dit plan. De bestaande brouwerij in het besluitgebied wordt niet meer gebruikt als brouwerij maar enkel als bijeenkomstfunctie, proeflokaal en horeca. Voor dit plan zijn de omliggende dienstverlening- en horecabedrijven (mogelijk) wel relevant.

In de omgeving zijn verschillende gemengde gebieden met wonen aanwezig. Binnen deze gebieden is ook horeca mogelijk die mogelijk geuremissies veroorzaken. Voor deze bedrijven zijn de regels voor geur bij niet-industriële voedselbereiding uit het tijdelijk omgevingsplan Eindhoven van toepassing. Middels deze regeling wordt de geurhinder richting de omgeving beperkt of voorkomen. Deze regeling is voldoende om ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbare geur te garanderen. Dit geldt ook voor horecabedrijven die met de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen het besluitgebied.

Horeca bedrijven kunnen beperkt worden als gevolg van de hogere bouwhoogte in het gebied. In het omgevingsplan Eindhoven is een regel opgenomen (artikel 10.92) waar het emitteren van afgezogen dampen en gassen ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing moet gebeuren. Door het plan kan het zijn dat een hogere uitmonding geplaatst moet worden of een ontgeuringsinstallatie gebruikt moet worden. Dit speelt mogelijk voor de restaurants aan de Geldropseweg 5 en Bleekweg 7 die binnen 25 meter van het besluitgebied liggen. Nader onderzocht zal moeten aantonen of deze bedrijven ná bouw van de hoogbouw deze maatregel moeten nemen om te voldoen aan de huidige regels uit het omgevingsplan. Er zal dus met de bedrijven afgestemd moeten worden over de te nemen maatregelen. Met de realisatie van een ontgeuringsinstallatie worden de bedrijven niet meer beperkt.

7.5.3 Conclusie

Ter plaatse van de beoogde geurgevoelige gebouwen is een aanvaardbare geurbelasting gewaarborgd. Er wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl omtrent geur en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het is niet nodig om voor dit aspect aanvullende regels op te nemen aan het omgevingsplan, de regels uit de bruidsschat die opgenomen zijn in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Eindhoven voldoen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.6 Bodem

7.6.1 Algemeen

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodem-gevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

7.6.2 Toetsing

Conform het Omgevingsplan van de gemeente Eindhoven dient voor het realiseren van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie beoordeeld te worden of de toelaatbare kwaliteit van de bodem (interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIa bij het Besluit activiteiten leefomgeving) niet wordt overschreden. Daarom is voor dit bouwplan een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 5 bij deze motivering.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek kan niet worden uitgesloten dat op de onderzoekslocatie bodem- en milieubelastende activiteiten hebben plaatsgevonden, zowel in het verleden als in het eden, die potentieel kunnen hebben geleid tot een significante verontreiniging (boven de interventiewaarden). Daarnaast is het vooralsnog onbekend of de sterke verontreiniging, die in 2021 door RPS is vastgesteld, inmiddels is gesaneerd. De gemeente Eindhoven beschikt niet over aanvullende informatie over deze verontreiniging. Ook is onvoldoende bekend of de omvang van de verontreiniging in voldoende mate is vastgesteld.

Gelet op bovenstaande, bestaat de mogelijkheid dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie wordt overschreden. De onderzoeksresultaten geven dan ook aanleiding tot verder bodemonderzoek. Sweco adviseert om de locatie, gezien de huidige staat en het gebruik van de locatie, evenals de ligging van de bodembedreigende en milieubelastende activiteiten, na de sloop te onderzoeken.

7.6.3 Conclusie

De kwaliteit van de bodem dient nader te worden onderzocht. De kosten voor dit nader onderzoek en eventuele vervolgstappen zoals sanering komen voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Dit is vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente Eindhoven en de initiatiefnemers. De financiële uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit gelet op het aspect bodem is daarmee ondervangen.

7.7 Omgevingsveiligheid

7.7.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand),

overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.



Aandachtsgebieden

(bron: www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl)

Kwetsbare functies

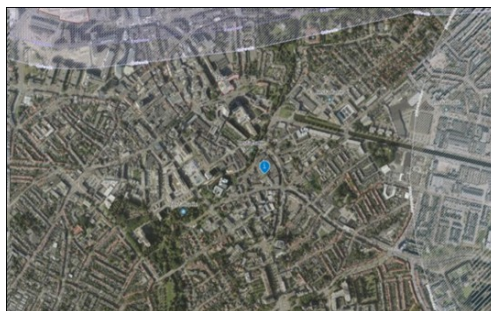
Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdagverblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

7.7.2 Toetsing

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van die nieuwe woningen een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's. Met behulp van de kaartlaag 'Externe Veiligheid' van Atlas Leefomgeving kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Uitsnede kaarten Milieubelastende activiteiten met een extern veiligheidsrisico, Aandachtsgebieden en Plaatsgebonden risico van Atlas Leefomgeving. Projectgebied met blauwemarker aangeduid.

(Bron: Ministerie IenW – Registerexterne veiligheid, 2024).

Van bovenstaande afbeelding kan worden afgelezen dat het projectgebied niet gelegen is binnen de invloedssfeer van een relevante risicobron. Ook zijn in de omgeving geen windturbines aanwezig. Daarom is het niet nodig om hier verder op in te gaan en wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl voor veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines.

Risico's anders dan externe veiligheid

Uit kaarten van Rijkswaterstaat (2024) blijkt dat er ter plaatse van het besluitgebied geen sprake is van een verhoogde kans op overstromingen. De gebieden ten westen van het besluitgebied en aan de overzijde van de Dommel hebben een zeer kleine kans (1/3.000 tot 1/30.000 per jaar) op een overstroming. Gezien de kleine kans zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk. Aan de hand van de kaarten en data van het Interprovinciaal Overleg (IPO) 2023, dat er in de planlocatie geen kwetsbare (natuur)gebieden voor natuurbrand aanwezig zijn. Wel ligt Eindhoven in een mercallizone waar seismische intensiteit kan worden ervaren met een kans van 10% in 50 jaar. Gezien deze kleine kans is nader onderzoek niet benodigd en wordt het risico aanvaardbaar geacht.

Op basis van artikel 5.2 van het Bkl wordt in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden met het belang van:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen, en;
- de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

Deze instructieregel is 'vertaald' in de artikelen 5.117 tot en met 5.119 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege (de bruidsschat) van de gemeente Eindhoven. Deze artikelen bevatten regels met het oog op het waarborgen van de veiligheid die een toereikende bluswatervoorziening, de bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen waarborgen.

7.7.3 Conclusie

Het plan levert niet in betekenende mate een bijdrage aan de luchtkwaliteit. Er wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl omtrent luchtkwaliteit. Tevens is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat de luchtkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw. Het is niet nodig om voor dit aspect aanvullende regels op te nemen aan het omgevingsplan. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.8 Verkeer en parkeren

Het Masterplan Mobiliteit 2050 'Wij gaan vooruit' is in maart 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn de hoofdlijnen van het mobiliteitsbeleid voor de komende decennia (planhorizon 2050) vastgelegd. Met een concrete uitwerking voor de komende jaren (t/m 2026) en een doorkijk naar 2030. Deze visie

vormt het bestuurlijke beleidskader voor alle verkeers- en mobiliteitsopgaven. In de volgende subparagraaf zijn de essentiële elementen voor het projectgebied beschreven.

Masterplan Mobiliteit 2050

Het Masterplan Mobiliteit streeft naar een toekomst waarin wij in verbinding zijn met elkaar, waarin er vrijheid is voor iedereen om te gaan en staan waar ze willen en op welke manier ze dat willen, waarin we ruimte maken voor elkaar en de veelzijdigheid van de stad, waar het veilig is voor jong en oud. Een stad waar de lucht schoon is en waar we gezond oud kunnen worden. Een stad waar het fijn is om te zijn en waar we kunnen ontspannen.

Voetgangersverkeer

De gemeente Eindhoven wil meer aandacht schenken aan de voetganger in de stad. Daarvoor zijn een tweetal routenetwerken voor de voetgangers benoemd in het 'Masterplan Mobiliteit 2050'. Routes om actief te verplaatsen en routes om ontspannen te bewegen.

Fietsverkeer

De gemeente Eindhoven wil het gebruik van de fiets stimuleren. In het 'Masterplan Mobiliteit 2050' is een fietsnetwerk opgenomen dat bestaat uit twee soorten fietsroutes. In volgorde van belangrijkheid: doorfietsroutes en stadroutes.

Openbaar vervoer

Het vervoer per spoor en het netwerk van hoogwaardige busverbindingen vormt volgens het Masterplan Mobiliteit 2050 het kernnetwerk voor het openbaar vervoer. Voor het busnetwerk wordt vervolgens uitgegaan van twee netwerken: een Hoogwaardig Openbaar Vervoer netwerk (HOV-netwerk) en een netwerk van ontsluitende buslijnen.

Autoverkeer

Het wegennetwerk is in Masterplan Mobiliteit 2050 geactualiseerd. Dit bestaat uit de volgende indeling in hoofdwegen: Randweg A2/N2, Ring en regionale bundelroute, Radialen buiten de ring, Radialen binnen de ring. Daarmee is een robuust wegennetwerk gedefinieerd voor de hoofdontsluiting voor autoverkeer. Dit zijn ook de wegen waar een maximum snelheid van tenminste 50 km/u gehandhaafd zal blijven in de toekomst. Een onderliggend netwerk van gebiedsontsluitingswegen zorgt voor de verder ontsluiting van de diverse stadsdelen en wijken. Op enkele uitzonderingen na zullen deze uit oogpunt van leefbaarheid en veiligheid in de toekomst allemaal een maximum snelheid van 30 km/u kennen.

Hubs

Hubs vormen de verbindende schakels in de verplaatsingen. Het zijn de plekken waar verschillende vervoerwijzen samenkomen en mensen kunnen overstappen. Voor de mobiliteitstransitie zijn verplaatsingen met een of meer overstappen essentieel. Mobiliteitshubs in Eindhoven hebben vooral drie functies; het aanbieden van deelmobiliteit, het faciliteren van de overstap van de ene op de andere vervoerwijze en tot slot het (op afstand) parkeren van de (eigen) auto. Hubs hebben in Eindhoven verschillende verschijningsvormen op allerlei schaalniveaus.

Het STOMP principe

In en om het centrum van Eindhoven spelen diverse (grote) verdichtingsopgaven die ieder hun eigen mobiliteitsbehoefte meebrengen. Om het centrum nu en in de toekomst bereikbaar, leefbaar en veilig te houden moet op een andere manier naar de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte gekeken moeten worden. Hierbij wordt uitgegaan van het STOMP principe. STOMP staat voor hoe we verplaatsingen onderscheiden:

- Stappen;
- Trappen;
- Openbaar Vervoer;
- Mobility as a Service;
- Privé-auto.

Bij het STOMP-ontwerpprincipe wordt eerst naar de voetganger gekeken (Stappen), vervolgens naar de fietser (Trappen), OV en MaaS en pas daarna wordt naar de privéauto gekeken. Deze aanpak sluit ook aan op de doelstellingen/ambities uit het Masterplan Mobiliteit 2050 dat specifiek inzet op lopen, fietsen

en openbaar vervoer, vooral binnen de Ring, terwijl de automobiliteit meer wordt gebundeld en naar de Ring.

Verkeersgeneratie

Aan de hand van CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie bepaald. De verkeersgeneratie betreft de optelsom van de aankomende en vertrekkende ritten. Binnen de kencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en ligging van de ontwikkeling.

Verkeersafwikkeling

Aan de hand van de cijfers die volgen uit de berekening van de verkeersgeneratie moet worden bekeken welke consequenties dit heeft op de verkeersafwikkeling op het huidige en eventueel aangepaste wegennet. Hieruit blijkt of het plan past binnen de bestaande infrastructuur.

Autoparkeren

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

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

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

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

Fietsparkeren

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

7.8.2 Toetsing

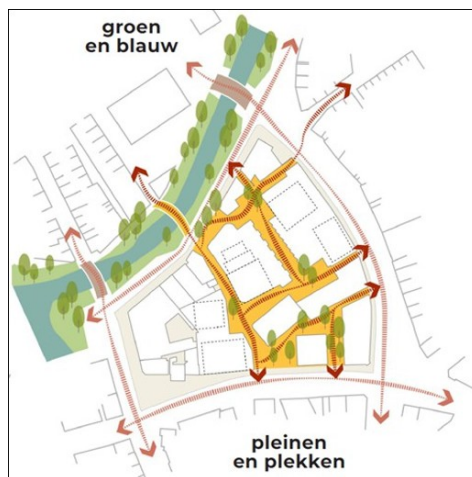
Voetgangersverkeer

Rondom het besluitgebied liggen aan beide zijden van de weg trottoirs. Zowel de Bleekweg, Vestdijk/Herzogstraat, Geldropseweg als Stratumseind zijn volgens de Mobiliteitsvisie routes om actief te verplaatsen. Aan de overzijde van de Dommel loopt parallel aan deze beek een route om ontspannen te bewegen.

De Bleekweg is een fietsstraat en de Vestdijk is afgewaardeerd (eenrichtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer) waardoor er minder verkeersintensiteit op deze weg zit. De Geldropseweg is ook eenrichtings-

verkeer voor gemotoriseerd verkeer geworden en wordt nog heringericht, waarbij gemeente Eindhoven zal inzetten op prettige en veilige keuzes ten aanzien van voetgangersverkeer. Via de Bleekweg en Stratumseind of Vestdijk is op loopafstand het centrum van Eindhoven met al haar voorzieningen te bereiken. In zuidoostelijke richting is op ongeveer 400 meter loopafstand een supermarkt aan de Geldropseweg gevestigd. Ter hoogte van de kruising van de Vestdijk met de Geldropseweg kan veilig worden overgestoken met behulp van verkeersregelinstanties.

Het besluitgebied zelf is in de huidige situatie alleen via de steeg Onderdoorgang doorwaadbaar. In de beoogde situatie krijgt het besluitgebied een fijnmaziger weefsel van routes en verblijfsplekken. Er worden meerdere in- en uitgangen gecreëerd en pleinen gerealiseerd, waarmee het besluitgebied niet alleen verticaal, maar ook horizontaal of diagonaal te doorlopen is.



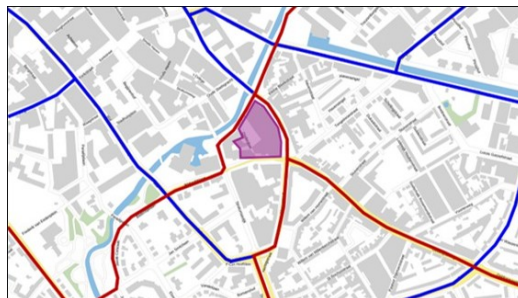
Routing langzaamverkeer binnen besluitgebied

(Bron: Tarra, West 8, en Studionedots)

Fietsverkeer

In onderstaande afbeelding zijn de doorfietsroutes en stadroutes rondom het besluitgebied aangegeven. Ten noorden en oosten van de planlocatie lopen via de Bleekweg, Vestdijk/Hertogstraat en Geldropseweg enkele doorfietsroutes. In zuidwestelijke richting voeren deze routes naar de High Tech Campus, Veldhoven, Aalst en Waalre. In zuidoostelijke richting voert de route richting Geldrop. In noordoostelijke richting voert de route in de richting van TU-terrein, Nuenen en het snelfietspad naar Helmond. Ter hoogte van de binnenstad vormen de Vestdijk en Wal/Emmasingel stadroutes in de richting van de binnenstad, station Eindhoven Centraal en Strijp-S.

De Bleekweg is ingericht als fietsstraat met een brede rijloper en tweerichtingsverkeer. De auto is hier slechts gedeeltelijk te gast. Aan de Vestdijk ligt een breed vrijliggend fietspad met tweerichtingsverkeer. Aan de Geldropseweg is het fietsverkeer ter hoogte van het besluitgebied geregeld met fietssuggestiestroken. De Geldropseweg zal door gemeente Eindhoven worden heringericht, waarbij veilige en prettige keuzes ten aanzien van de fietser worden gemaakt. Oversteekplaatsen op de kruising Vestdijk/Bleekweg en Vestdijk/Geldropseweg zijn met verkeersregelinstanties geregeld.



Overzicht fietsroutes rondom besluitgebied (paars omlind), doorfietsroutes (rood), stadroutes (blauw)

Openbaar vervoer

Het besluitgebied ligt aan hoogwaardig-vervoersverbindingen 2 en 5 (HOV2 en HOV5). HOV2 is een frequente busverbinding tussen Nuenen en Valkenswaard/Dommelen, via Eindhoven Centraal Station / busstation. HOV5 is voor een deel gerealiseerd en bevat frequente buslijnen van en naar van Geldrop. Ook diverse andere streek- en stadverbindingen komen langs het besluitgebied. Direct ten zuidwesten van het besluitgebied is een halte met verbindingen in de richting van het centraal station (ongeveer 5x per uur). Op ongeveer 150 meter loopafstand ten noordoosten van het besluitgebied is een halte met ongeveer 16 buslijnen per uur vanuit het busstation/centraal station. Het besluitgebied is tevens gelegen op circa 1,1 kilometer loop- of fietsafstand vanaf het treinstation Eindhoven Centraal Station, vanaf waar gebruik kan worden gemaakt van treinen richting 's-Hertogenbosch/Utrecht/Amsterdam, Tilburg/Breda/Rotterdam, Venlo en Maastricht.

Autoverkeer

De projectlocatie is bereikbaar via de Geldropseweg. Deze weg zal door gemeente Eindhoven worden heringericht. De Geldropseweg is eenrichtingverkeer voor gemotoriseerd verkeer, vanuit de Vestdijk/Hertogstraat richting Stratumsedijk. Eindhoven zet in op het autoluw maken van het gebied binnen de ring, waarbij vanuit diverse winrichtingen vanaf de ring een insteek wordt gecreëerd. In noordelijke richting is via de Vestdijk de binnenstad van Eindhoven te bereiken. Doorgaand verkeer richting het centraal station komt hier op termijn te vervallen. Via de Stratumsedijk en Aalsterweg/Leenderweg is in zuidelijk richting de ring te bereiken. Nog verder zuidelijk sluiten deze uitvalswegen aan op de N2 en A2/A67.

Mobiliteitstoets

Initiatiefnemer heeft een Mobiliteitstoets opgesteld waarin het (mogelijke) effect voor parkeren en verkeer in de omgeving van de ontwikkeling is onderbouwd. Ook is in de mobiliteitstoets gemotiveerd dat wordt voldaan aan het NSTOMP-principe. De mobiliteitstoets is als Bijlage 6 aan deze motivering gehecht. Hierna wordt nader ingegaan op de resultaten van het onderzoek voor parkeren en de verkeersgeneratie.

Autoparkeren

De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is bepaald op basis van de 'Nota parkeernormen 2024' van de gemeente Eindhoven. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid mogen ontwikkelingen in het centrum, waar de ontwikkeling gepland is, gebruik maken van de 'nulnorm'. Gemeente Eindhoven streeft vanuit haar beleidsambitie naar een autoluw centrum. In het centrum is het toevoegen van nieuwe parkeer capaciteit daarom niet gewenst of nodig, ook vanwege de nabijheid van de centrumvoorzieningen en het hoogwaardige mobiliteitsaanbod. Dit betekent voor de ontwikkeling dat er voor de woningen en overige functies geen parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden. Ruimte voor het parkeren van logistieke voertuigen moet wel op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Op basis van de toepassing van de 'nulnorm' voor de ontwikkeling, in combinatie met de bestaande vervoersinfrastructuur, aanwezige parkeervoorzieningen, betaalde parkeerzones en alternatieve mobiliteitsopties, wordt geconcludeerd dat de geplande nieuwbouwontwikkeling in het Schellenskwartier geen parkeeroverlast in de openbare ruimte zal veroorzaken. Tevens wordt met de commerciële plint adequaat ingespeeld op de logistieke behoeften, waarbij laden en lossen volledig op eigen terrein plaatsvindt.

Conform het gemeentelijke beleid zal het laden en lossen van logistieke voertuigen op eigen terrein georganiseerd moeten worden. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten zijn rekenkundig 2 opstelplek nodig per plot. Bij een gezamenlijke entree is er per plot één opstelplek nodig voor een bakwagen bij de woningen, sociaal culturele centra en kantoren en één voor een trekker-trailer bij de horeca en detailhandel. De entrees van de bouwplots liggen op afstand van elkaar. Voor een goede gebruikskwaliteit is daarom bij elke entree van de woningen, sociale culturele centra en kantoren een opstelruimte voor een bakwagen nodig om te laden en lossen. Daarnaast zijn er bij elke entree van de horeca en detailhandel een opstelplek nodig voor een trekker-trailer tenzij er afspraken worden gemaakt over beleving met bakwagens. De ontwikkeling lijkt voldoende ruimte te bieden voor deze opstelplekken.

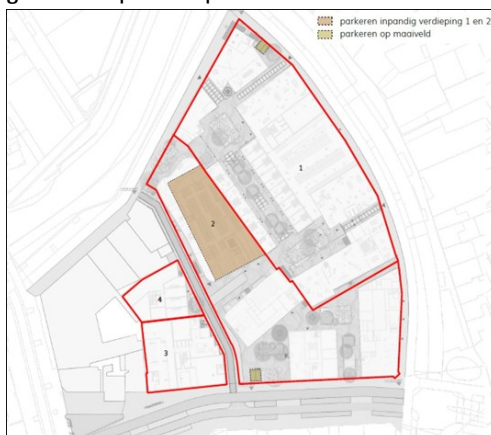
Parkeeroplossing

Vanwege toepassing van de nulnorm zijn geen parkeerplaatsen voor auto's (bewoners en bezoekers) vereist. Desondanks worden er op enkele locaties binnen het besluitgebied wel parkeerplaatsen gerealiseerd:

- Deelgebied 1 (Schellensterrein): Twee haaksparkeerplaatsen aan de Vestdijk. Deze zijn vrij toegankelijk.

- Deelgebied 2 (Park Plaza hotel): Een parkeergarage op de eerste en tweede verdieping van het gebouw met ongeveer 42 parkeerplaatsen voor met name bezoekers van het hotel, bereikbaar via Geldropseweg/Onderdoor, en twee haakparkeerplaatsen voor deelmobiliteit aan de Geldropseweg.

Binnen deelgebied 3 en 4 zijn geen autoparkeerplaatsen voorzien.



Overzicht ingetekende autoparkeerplaatsen

Fietsparkeeren

Voor dit wijzigingsbesluit is per deelgebied het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen berekend. Dit is gedaan met de 'Rekentool parkeerbehoefte' van gemeente Eindhoven. Daaruit blijkt de volgende fietsparkeerbehoefte:

- Deelgebied 1 (Schellensterrein): 1.081 fietsenstallingen;
- Deelgebied 2 (Park Plaza Hotel): 540 fietsenstallingen;
- Deelgebied 3 (Geldropseweg 9-9s): 341 fietsenstallingen;
- Deelgebied 4 (Perceel STM00E2538): 129 fietsenstallingen.

Binnen ieder plandeel worden in pandig collectieve fietsenstallingen gerealiseerd op maaiveldniveau en de eerste verdieping, gecombineerd met aanvullende bergruimte in de woningen. Daarnaast worden op verschillende plaatsen binnen het besluitgebied fietsenstallingen voor bezoekers in de openbare ruimte gerealiseerd. Onderstaande afbeelding geeft de verschillende parkeeroplossingen weer.



Overzicht ingetekende fietsparkeerplaatsen

Verkeersgeneratie

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt inclusief salderen met de huidige situatie naar verwachting 750 verkeersbewegingen per werkdag per uur. De toename in het drukste uur van de dag bedraagt als gevolg van de ontwikkeling circa 75 motorvoertuigbewegingen, ongeveer één auto per minuut. Deze toename vindt grotendeels verspreid plaats over de omgeving, aangezien bezoekers op meerdere locaties kunnen parkeren. Samenvattend leidt het plan niet tot een onaanvaardbare verkeerssituatie. Het effect van het plan op de verkeerssituatie is minimaal.

7.8.3 Conclusie

Uit het gemeentelijk parkeerbeleid blijkt dat voor autoparkeren de 'nulnorm' mag worden toegepast, waardoor geen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers binnen het besluitgebied aangelegd hoeven te worden. Het plan voorziet desondanks in ongeveer 44 parkeerplaatsen, die vrijwel allemaal toebehoren aan het hotel in deelgebied 2. Voor de overige functies zijn geen autoparkeerplaatsen beschikbaar. Aan de hand van het STOMP-principe is gemotiveerd dat het toepassen van de nulnorm niet voor parkeeroverlast in de openbare ruimte zal veroorzaken. Daarbij is rekening gehouden met de nabijheid van voorzieningen en hoogwaardig openbaar vervoer, de omliggende vervoersinfrastructuur, bestaande parkeervoorzieningen, betaalde parkeerzones en alternatieve mobiliteitsopties.

Het fietsparkeren voor bewoners vindt volledig inpandig plaats in de vorm van collectieve fietsenstallingen. Voor bezoekers komen er op verschillende locaties fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. Binnen het besluitgebied wordt in de fietsparkeerbehoefte voorzien.

Binnen het besluitgebied worden slechts 44 autoparkeerplaatsen gerealiseerd. De verwachte aanvullende verkeersgeneratie zal zich grotendeels verspreiden over de omgeving, omdat bezoekers op meerdere locaties in de omgeving kunnen parkeren. Aangezien het om een relatief geringe toename gaat, zal dit naar verwachting niet leiden tot verkeersknelpunten.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.9 Groen

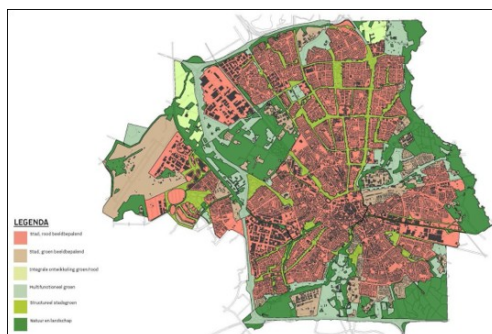
7.9.1 Algemeen

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, de waarde van groen, de ambitie van Eindhoven 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 woon- en werkomgeving door bij te dragen aan de thema's biodiversiteit, gezondheid, identiteit en klimaatadaptatie.

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 wiggens, die tot diep in de stad reiken. Het behoud van de robuuste groenstructuur, die vanuit het buitengebied, via de wiggens 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 (beleidsregel groencompensatie). 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.



Ruimtelijke Strategieënkaart

Het projectgebied zelf is in het Groenbeleidsplan 2017 aangeduid als 'Stad, rood bepalend', maar de naastgelegen Dommel met haar oevers zijn aangewezen als 'Natuur en landschap' en 'Structureel stadsgroen'. In deze gebieden wordt als ordeningsprincipe de volgende strategie aangehouden:

Strategie 1: Stad, rood beeldbepalend

In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het uitgangspunt is dat de kwaliteit en het oppervlak van het groen niet verder mogen afnemen. De ondersteunende functie van het groen is van groot belang, vooral vanwege de betekenis voor biodiversiteit, gezondheid, identiteit en klimaatadaptatie. Binnen de aangegeerde groenarme buurten wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal.

Strategie 4: Structureel stadsgroen

In deze gebieden gaat het om het netwerk van de binnenstedelijke groenstructuur. Het groen is bedoeld voor groene dooradering van de stad, voor intensieve recreatie en ontspanning (parken), natuur en waterberging. Als uitgangspunt wordt ingezet op een robuust groen netwerk. Het beleid is gericht op het versterken van de functionaliteit van deze gebieden en het verbinden tot robuuste structuren. Toevoeging van niet-groene voorzieningen is slechts mogelijk als sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, als er geen alternatieven voorhanden zijn, als door een 'groen-inclusief ontwerp' de groene kwaliteit tenminste wordt gehandhaafd en als compensatie plaatsvindt van de per saldo verloren deel van de groenstructuur.

Strategie 6: Natuur en landschap

In deze gebieden staat ongestoorde verloop van ecologische processen en de natuurontwikkeling voorop. Het beleid is gericht op het contrast tussen stad en landschap te benutten door scheiding van functies na te streven. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschap zijn de primaire functies, gecombineerd met extensief recreatief medegebruik.

De gebieden omvatten het door het rijk en de provincie ontwikkelde Natuur Netwerk Nederland en een nadere detaillering van de door het provincie aangegeven Natuur Netwerk Brabant, ecologische verbindingzones en delen van de regionale natuurontwikkelingsgebieden.

Bestaande voorzieningen of gebouwen worden gedoogd, maar zullen voor zover ze niet ten dienste staan van het behoud of de ontwikkeling van natuur en landschap worden verwijderd na functiebeëindiging. Verstedelijking of andere ingrepen (infrastructuur) zijn in deze categorie niet aan de orde tenzij in zwaarwegende maatschappelijke belangen waarvoor alternatieven ontbreken en met toepassing van compensatie.

Beleidsregel Groen en Water bij ruimtelijke ontwikkelingen

Op 17 juli 2024 is de Beleidsregel 'Groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven' in werking getreden. Deze beleidsregel heeft als doel een afwegingskader te bieden waarmee wordt bepaald of een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid over het nemen van klimaatrobuuste maatregelen. Daarnaast is een afwegingskader opgenomen voor compensatie van bestaand groen en voor verzoeken tot beheer en verkoop van gemeentelijk groen.

Met deze beleidsregel is vastgelegd dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan het vergroenen van de stad op een manier die bijdraagt aan de doelstellingen klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid en identiteit.

Groennorm

In de beleidsregel is opgenomen dat er per nieuwe woning ter waarde van 8 m² nieuw groen toegevoegd moet worden. In het geval van het niet-woonprogramma geldt dat er ter waarde van 10% van het bruto vloer oppervlak (BVO) moet worden vergroend. Er wordt gestuurd op kwaliteit. Groen van een hoge kwaliteit kan de groennorm verlagen, groen van lagere kwaliteit kan de groennorm verhogen.

Voor de toepassing van de groennorm/groenopgave wordt de rekentool Klimaatopgave gebruikt. De uitdraai hiervan wordt bij de vergunningaanvraag gevoegd. De gekozen maatregelen worden voor groen uitgewerkt in een groenplan. Deze rekentool wordt ook gebruikt voor de waterbergingsopgave.

Groencompensatie

In de beleidsregel 'groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen' zijn regels opgenomen voor (financiële) compensatie van bestaand groen. Voor bomen geldt deze regeling niet, hiervoor geldt de Verordening Bomen.

Verordening bomen 2026

In de Verordening Bomen 2026 is de bescherming van bomen geregeld, doordat voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning nodig is. Daarbij wordt ook gezorgd voor de compensatie van te kappen bomen. 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 voor:

- het vellen van een boom of houtopstand met een stamomtrek van minimaal 45 centimeter op 130 centimeter hoogte waarbij in geval van 'meerstammigheid' de stamomtrek van de dikste stam geldt;
- het snoeien van meer dan 30% van het kroonvolume of wortelgestel van een boom of houtopstand met een stamomtrek van minimaal 45 centimeter op 130 centimeter hoogte;
- het verplanten van een boom of houtopstand met een stamomtrek van minimaal 45 centimeter op 130 centimeter hoogte;
- voor het eerst kandelaberen van een boom of houtopstand met een stamomtrek van minimaal 45 centimeter op 130 centimeter hoogte;
- het vellen, snoeien voor meer dan 30%, of verplanten van een boom of houtopstand, ongeacht de stamomtrek, die is aangelegd op grond van een herplant-, compensatie en/of instandhoudingsplicht;
- het voorhanden of in voorraad hebben dan wel het vervoeren van een gekapte boom of houtopstand, of delen ervan, met een plantenziekte voor zover deze plantenziekte zich kan verspreiden.

De Verordening en (uitwerking daarvan in) nadere regels voor compensatie is van toepassing op bomen die niet vallen onder de regelgeving van de Aanvullingswet Natuur. De Aanvullingswet Natuur is van toepassing buiten de Bebouwingscontour houtkap (voorheen bebouwde komgrens Wet Natuurbescherming) op:

- boom of houtopstand met minimaal 45 centimeter stamomtrek gemeten op 130 centimeter hoogte, buiten erven of in tuinen;
- houtopstanden met een oppervlakte van meer dan 10 are. Het gaat hier om de oppervlakte van de totale houtopstand dus niet alleen van het te vellen deel;
- houtopstanden die bestaan uit een rijbeplanting van meer dan 20 bomen (gerekend over het totaal aantal rijen). Het gaat hier om het aantal bomen in rijbeplanting van de totale houtopstand dus niet alleen het aantal te vellen bomen.

Voor bomen geldt dus of de Aanvullingswet Natuur of de Verordening Bomen 2026. Voor het vellen van bomen die onder bovenstaande criteria vallen, dient een melding te worden gedaan bij de Provincie Noord Brabant. Er is een herplantplicht van toepassing.

Verdere details zijn te vinden in de Verordening bomen 2026 en de nadere uitwerking daarvan in de nadere regels.

Nadere regels compensatieplicht Verordening Bomen 2026

Het uitgangspunt is dat er bij kap fysiek gecompenseerd wordt in de zin van herplant van een gelijkwaardige boom of houtopstand.

Fysieke compensatie vindt plaats op dezelfde locatie als waar de te vellen boom of houtopstand aanwezig is of was. Indien herplant op die locatie niet mogelijk is, is een alternatieve locatie op het perceel of in het besluitgebied mogelijk.

Indien fysieke compensatie slechts deels mogelijk is kan de herplant worden aangevuld met financiële compensatie. Dat fysieke compensatie niet mogelijk is moet onderbouwd worden door de initiatiefnemer en vervolgens worden beoordeeld en goedgekeurd door het college.

7.9.2 Toetsing

Groenstrategie

De strategie 'Stad, rood beeldbepalend' is aan de orde. Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van groene elementen of functies, waarbij het uitgangspunt is dat de kwaliteit en het oppervlak van het groen niet verder mogen afnemen. Binnen als zodanig aangeduide groenarme buurten wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal.

Het projectgebied ligt volgens de Groene Kaart binnen een groenarme buurt waar naar uitbreiding van het groenareaal wordt gestreefd. Laanbeplanting aan de Geldropseweg en Vestdijk (ten zuidoosten van het besluitgebied, niet ter hoogte van het besluitgebied) is aangemerkt als Groene hoofdstructuur.

De Dommel is een belangrijke groenstructuur grenzend aan het projectgebied en valt onder het Natuurnetwerk Nederland. Tevens fungeert deze ten zuidoosten van het stadscentrum als een natuurlijke grens tussen de binnenstad en het projectgebied. Op dit moment is binnen het besluitgebied nagenoeg geen groen aanwezig. Met de nieuwe ontwikkeling wordt beoogd om het groen van de Dommelzone als het ware het besluitgebied in te trekken. Nieuwe bomen worden strategisch gepositioneerd om het groene karakter in alle zichtcorridors te garanderen. Ook wordt kwalitatief hoogwaardig groen toegepast, met soorten die de seizoengebondenheid waarborgen.

Naast grondgebonden groen zet de herontwikkeling van het Schellenskwartier ook in op gelaagd groen in lijn met hoogbouwontwikkeling, zoals daktuinen. Overgangen in bouwhoogten worden daarmee gemarkeerd door zichtbaar groen, waardoor een meer natuurlijke overgang tussen de laagten ontstaat. In lijn hiermee wordt groen en fijnmazig metselwerk met elkaar verweven en afgewisseld tot een openbare ruimte, die rijk is met groen.



Afbeelding herstructurering boomstructuur t.b.v. zichtcorridors

(bron: Terra).

Het behoud en versterken van groen rondom de Schellenskwartier draagt bij aan klimaatambities (tegenaan hittestress door gelaagd groen), biodiversiteit, en het welzijn (en daarmee de gezondheid) van bewoners. Met de herontwikkeling van het Schellens-complex en naburige percelen wordt conform de groennorm van gemeente Eindhoven voldoende groen in het besluitgebied gebracht en blijft de groene hoofdstructuur en structureel stadsgroen in de directe omgeving van het besluitgebied behouden.

Groenopgave

Om te beoordelen of het ontwerp van een project aan de groennorm voldoet is de online klimaatrekentool gebruikt. Daarin is ook de norm voor hemelwaterberging (zie paragraaf 7.11) verwerkt. Het resultaat is opgenomen als Bijlage 7 bij deze motivering (Rekentool klimaatopgave).

Bij stap 1 van de Rekentool Klimaatopgave worden de kerngegevens van het project ingevuld, zoals ligging, oppervlakte en programma. Daaruit volgt de behoefte aan groen en waterberging die gerealiseerd dienen te worden. Bij stap 2 wordt nader gespecificeerd welk oppervlak van het maaiveld, dak en gevel groen wordt uitgevoerd. Ook kan worden aangegeven welke maatregelen in het project worden genomen om groen toe te voegen en/of water vast te houden, zoals een groen dak, wadi of ondergrondse waterbergingen. De ontwikkeling is klimaatneutraal of -positief als aan de vereiste groen- en waterbergingsopgave wordt voldaan.

Voor dit wijzigingsbesluit is per plot de rekentool klimaatopgave ingevuld. Op basis van de rekentool klimaatopgave geldt voor het totale plan een groenopgave van ca. 7.600 m². In de rekentool zijn diverse maatregelen genoemd die gezamenlijk voorzien in 7.998 m² groen. Het grootste deel van de groenopgave zal plaatsvinden via intensief en extensief groene daken. Op maaiveld wordt gezamenlijk groen gerealiseerd, wordt open verharding toegepast en bomen in plantvakken geplant. Hieronder is een situatieschets weergegeven van inrichting van de openbare ruimte op het maaiveld.



Situatieschets inrichting openbare ruimte op het maaiveld

Nadere uitwerking

Uit het voorgaande blijkt dat ruimschoots aan de groenopgave kan worden voldaan. In het kader van de nadere uitwerking van het plan worden de exacte groenmaatregelen bepaald en wordt nogmaals getoetst of aan de groennorm wordt voldaan. In de regels van dit wijzigingsbesluit is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat voldoende groen wordt gerealiseerd conform de beleidsregels van gemeente Eindhoven.

Bomen

De nieuwbouw binnen het projectgebied kan gevolgen hebben voor bestaande bomen binnen en rondom het projectgebied. Daarom is een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. De rapportage hiervan is als Bijlage 8 bij deze motivering opgenomen.

In het onderzoek zijn vijftien bomen binnen het besluitgebied geïnventariseerd. Eén boom heeft een matige kwaliteit en is bij ongewijzigde groeiplaatsomstandigheden niet duurzaam te behouden. De overige bomen hebben een redelijke tot goede kwaliteit en hebben bij ongewijzigde omstandigheden een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar. In het huidige plan zijn geen bomen duurzaam te behouden vanwege direct ruimtebeslag (twee bomen) of de bouwbuffer rondom nieuwe bebouwing (dertien bomen).

De meeste bomen in het gebied zijn relatief klein en zijn daarom mogelijk te verplanten. Het is daarbij belangrijk om zorgvuldig te werk te gaan. In de rapportage van de BEA is aangegeven welke bomen verplaatst kunnen worden en is tevens advies gegeven hoe hierbij te werk te gaan. In het nieuwe ontwerp wordt bekeken hoe de bomen kunnen worden ingepast.

Bomen in de omgeving van het besluitgebied hebben vanwege de afstand tot het besluitgebied geen direct effect van de beoogde ontwikkeling. Indirect kunnen bomen aan de Vestdijk effect hebben indien bronnering zal plaatsvinden. Als dit het geval is, is het raadzaam hydrologisch onderzoek uit te voeren naar de noodzaak en reikwijdte van de bronnering. Bij de voorbereiding van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van dit project zal duidelijk worden of dit nodig is.

7.9.3 Conclusie

Binnen het besluitgebied kan ruimschoots worden voldaan aan de berekende groennorm, met name vanwege toepassen van groene daken en groen op maaiveld. Met het opnemen van de voorwaardelijke verplichting in de regels is gewaarborgd dat voldoende groen wordt aangelegd en het toetsmoment daarvoor is de aanvraag omgevingsvergunning voor realisatie van het project. Met toepassing van de juiste groenmaatregelen in het definitieve ontwerp kan worden voldaan aan de beleidsregels van de gemeente. Het aspect groen (waaronder bomen) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.10 Natuur

7.10.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significant gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale
3. of economische aard; en
4. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn, en;
- welke soorten dat zijn.

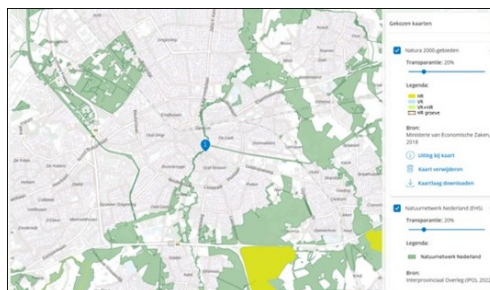
In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

7.10.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen een natuurgebied dat is aangewezen als Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied "Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux" dat op ongeveer 3,5 km ten zuidwesten en

-oosten van het projectgebied is gelegen. Een ander dichtbijgelegen Natura2000-gebied is het gebied "Strabrechtse heide en Beuven" op ongeveer 6,5 km ten zuidoosten van het projectgebied. De Dommel met haar oevers op ongeveer 10 meter van het projectgebied (aan de overzijde van de Bleekweg) is het dichtstbijzijnde stukje Natuur Netwerk Nederland (in de Omgevingsverordening Noord-Brabant begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant). Verder is het projectgebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.



Uitsnede digitale kaart 'Natuurnetwerk Nederland (EHS)' en 'Natura 2000-gebieden'. Projectgebied met blauwe marker aangeduid.

(Bron: Atlas Leefomgeving).

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door bijvoorbeeld stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden.

Natuurnetwerk Brabant

De mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden zijn opgenomen in een quickscan natuurwetgeving. Deze rapportage is als Bijlage 9 bij deze motivering gevoegd. De Dommel en haar oevers zijn aangewezen als een Ecologische Verbindingszone (EVZ). Door de werkzaamheden gaat er hoe dan ook geen NNB verloren. De werkzaamheden hebben daarnaast waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Er zijn daardoor op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid te verwachten. Wel dient te worden voorkomen dat er extra buitenverlichting op de NNB wordt gericht.

Om ervoor te zorgen dat de EVZ (NNB) wordt versterkt is het noodzakelijk om bij de inrichting van de openbare ruimte binnen het besluitgebied te kiezen voor inheemse bomen, struiken, etc. Inheemse soorten trekken meer insecten aan. Insecten vormen op hun beurt weer voedsel voor vleermuizen en vogels. Bomen en struiken vormen daarnaast meer nestgelegenheid voor vogels. Ook kan er door de aanplant van bomen en meer hoger opgaande vegetatie meer geleiding worden gecreëerd naar eventueel bestaande of mogelijk te creëren vleermuisverblijven binnen het besluitgebied. Dit heeft dus een positief effect voor dieren die voorkomen in het naastgelegen NNB.

Natura2000

Om eventuele stikstofeffecten op Natura2000-gebieden in beeld te brengen is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als Bijlage 10 bij deze motivering gevoegd. Uit de berekening blijkt dat de rekenresultaten van de gebruiksfase op 0,00 mol N/ha/jaar uitkomen. De rekenresultaten voor de bouwfase komen uit op 0,01 mol N/ha/jaar. Het project wordt in het kader van de Omgevingswet uitvoerbaar geacht, mits de bouwfase met de nader te bepalen inzet van materieel op een resultaat van 0,00 mol N/ha/jaar uitkomt ofwel een ecologische voortoets wordt uitgevoerd die uitwijst dat de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van de tijdelijke toename van 0,01 mol N/ha/jaar niet negatief beïnvloed worden.

Voor deze ontwikkeling heeft een dergelijke ecologische voortoets plaatsgevonden. Deze is als Bijlage 11 bij deze motivering gevoegd. In de ecologische voortoets is geconcludeerd dat de stikstofemissie tijdens de sloop- en bouwfase van het Schellenskwartier leidt tot een tijdelijke en zeer geringe verhoging van de depositie met maximaal 0,01 mol N/ha/jaar op kleine oppervlaktes van habitats in twee Natura 2000-gebieden in de omgeving ("Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux" en "Strabrechtse Heide & Beuven"). Voor een aantal habitats in deze gebieden zijn geen depositietoenames berekend. Voor deze habitats zijn significante gevolgen op voorhand uitgesloten. Dat geldt eveneens voor de habitattypen en leefgebieden waarvoor de kritische depositiewaarde niet wordt overschreden.

De tijdelijke en zeer geringe toename van de stikstofdepositie vanwege de sloop- en bouwfase van het bouwplan leidt niet tot meetbare gevolgen voor de samenstelling, structuur en functie van vegetatietypen die behoren tot stikstofgevoelige habitats in de betrokken Natura 2000-gebieden. De hoeveelheid stikstof die als gevolg van de sloop- en bouwfase van het bouwplan aan de habitats wordt toegevoegd, is dermate gering dat meetbare veranderingen in biomassa van planten niet zullen optreden. Ook effecten van verzuring die zouden kunnen leiden tot veranderingen in de groei van planten zijn uitgesloten. De soortensamenstelling en structuur van habitattypen zal daardoor niet wijzigen. Daarom zullen er geen veranderingen optreden in de oppervlakte en kwaliteit van de habitattypen en leefgebieden, en voor de daarvan afhankelijke soorten.

Gezien het bovenstaande is uitgesloten dat de sloop- en bouwfase van het Schellenskwartier in Eindhoven leidt tot significante gevolgen voor de betrokken Natura 2000-gebieden. Het plan kan worden vastgesteld en uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de Omgevingswet.

Soortenbescherming

Quickscan natuurwetgeving

Als beschermde soorten in het projectgebied voorkomen dan kan het project gevolgen hebben voor deze soorten. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen:

- **Algemene vogels:** In de opgaande vegetatie in het besluitgebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Omgevingswet begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Omgevingswet. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.
- **Huismus:** Het besluitgebied bevat geen foerageergebied voor huismussen. Alleen het Poort B gebouw kunnen nesten van huismus aanwezig zijn. Het voorkomen van huismusnesten dient conform BIJ12, 2023 te worden onderzocht. Pas daarna kunnen sloop- of renovatiewerkzaamheden worden ingepland. Indien blijkt dat er huismusnesten aanwezig zijn, dient er een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten te worden aangevraagd.

- Vleermuizen (aanvullend onderzoek): Enkele gebouwen bevatten mogelijk vleermuisverblijven. Het gaat daarbij om gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Alleen op de zolder van het Poort B gebouw en in de onderdoorgang van Hotel Park Plaza zijn mogelijk verblijven van soorten als de gewone grootoorvleermuis aanwezig. Sloopwerkzaamheden of renovaties van deze gebouwen kunnen daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2021) te worden onderzocht. Pas daarna kunnen sloop- of renovatiewerkzaamheden worden ingepland. Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient er een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten te worden aangevraagd.
- Vleermuizen verstoring vliegroutes en foerageergebied: De Dommel en haar oevers dienen waarschijnlijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van de Dommel en haar oevers alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af m-laag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).
- Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën: In het besluitgebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Omgevingswet zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde andere soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten voor is verkregen (tabel 3.82 van de omgevingsverordening Noord-Brabant; Provincie Noord-Brabant, 2023). Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 11.27 Bal); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het besluitgebied worden verplaatst.

Nader onderzoek vleermuizen en huismus

Uit de quickscan natuurwetgeving is nader onderzoek naar huismus en vleermuizen noodzakelijk gebleken. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd in de daarvoor meest geschikte perioden. De onderzoeksrapportage is opgenomen als Bijlage 12 bij deze motivering.

Net buiten het besluitgebied zijn geen huismusnesten of vleermuisverblijven waargenomen. Wel werden kort na zonsondergang/voor zonsopgang gedurende vrijwel alle onderzoeksrondes enkele gewone dwergvleermuizen waargenomen. Ook boven de Dommel foerageerden meerdere gewone dwergvleermuizen. Deze vlogen niet uit in het besluitgebied en moeten dus een verblijf net buiten het besluitgebied hebben, maar in ieder geval in Eindhoven.

Binnen het besluitgebied geen eveneens geen huismusnesten of vleermuisverblijven aangetroffen. Wel werd door een derde opgemerkt dat er wel eens vleermuizen uit een opening in de zuidelijke gevel van het Poort B gebouw zouden vliegen en dat er onder de doorgang van het gebouw wel vaker vleermuizen later op de avond foerageren door het licht dat insecten aantrekt. Tijdens het onderzoek zijn hier wel vaker voorbijvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen maar geen uitvliegers. Daarom heeft Faunaconsult op 7 oktober 2025 het vermeende uitvlieggat en het balkon van het gebouw waarboven het uitvlieggat zit via een ladder geïnspecteerd op vleermuisuitwerpselen. Enkele aantreffen uitwerpselen zijn verzameld en op 21 oktober 2025 opgestuurd naar Datura Environmental Solutions voor DNA-analyse. Uit deze analyse zal moeten blijken of de verzamelde uitwerpselen van vleermuizen zijn en van welke soort. Indien uit de DNA-analyse blijkt dat het om vleermuisuitwerpselen gaat, dan is het duidelijk dat het Poort B gebouw een vleermuisverblijf bevat. In dat geval is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig zijn om het gebouw te mogen slopen of verbouwen op een dusdanige wijze dat daarmee de verblijfplaatsen van de betreffende soort worden aangetast. Ook zijn dan mitigerende maatregelen nodig. Dergelijke maatregelen worden bepaald in het kader van de eventuele aanvraag om omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit. Op voorhand zijn er geen signalen dat een eventuele omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit voor het verstoren van vleermuizen niet kan worden verkregen, aangezien het voor dergelijke soorten goed mogelijk is om tijdig mitigerende maatregelen te treffen en te werk te gaan volgens een vooraf goedgekeurd werkprotocol. De eventuele aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit verloopt separaat van de procedure van dit wijzigingsbesluit en de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van het project.

7.10.3 Conclusie

Dit wijzigingsbesluit heeft geen significant negatieve effecten voor beschermde natuurgebieden. Door in besluitgebied zorgvuldig om te gaan met groen en beplanting kan zelfs een positief worden bewerkstelligd op het naastgelegen Natuurnetwerk Brabant (De Dommel).

Uit DNA-analyse moet blijken of een opening in een van de gebouwen door vleermuizen wordt gebruikt. Als dat het geval is, is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig. De procedure hiervan verloopt los van de procedure van dit wijzigingsbesluit. Op voorhand zijn er geen signalen dat een dergelijke vergunning niet kan worden verkregen, waardoor de uitvoerbaarheid van dit project niet in het geding is. Bij de uitvoering van dit project wordt conform de hiervoor beschreven gedragsregels gehandeld. Zodoende kan worden geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van gebieds- en soortenbescherming geen belemmeringen zijn voor dit project. Het wijzigingsbesluit heeft geen significant negatieve effecten voor andere beschermde soorten.

Het aspect natuur (soorten- en gebiedsbescherming) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.11 Water

7.11.1 Algemeen

Er moet voldaan worden aan de beoordelingsregels die in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan (www.vng.nl). Daarnaast moet het planvoornemen voldoen aan de instructieregels van de provincie (Omgevingsverordening) en in het geval van water aan de Waterschapsverordening van het waterschap (nu: Keur).

In het Omgevingsplan van rechtswege wordt wel het paraplubestemmingsplan met de rekentool klimaat-adaptieve opgave voorgeschreven. Het voldoen aan deze rekentool blijft daarmee vanaf 1 januari 2024 van kracht. Hetzelfde geldt voor de overgenomen bruidsschatregels.

Rijksbeleid

Nederland leeft met water. Dat betekent dat bij bouwen rekening gehouden moet worden met water. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit een instructieregel (artikel 5.37) die is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Op basis van artikel 5.37 vervalt de term 'watertoets'. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' deze term. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

In de kamerbrief 'water en bodem sturend' van 25 november 2022 formuleert het Rijk een aantal uitgangspunten om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Dat zorgt ervoor dat de inwoners ook in een Nederland met een veranderend klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Naast de keuze 'waar' te bouwen is er ook invulling gegeven aan de vraag 'hoe' een gebied klimaatbestendig kan worden ingericht of bebouwd. Daartoe hebben de samenwerkende overheden en externe partijen een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de thema's wateroverlast, droogte, hitte, gevolgbeperving overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling bij nieuwbouw. Voor de juridische borging van de groene maatlat denkt het Rijk aan een instructieregel in het Bkl of meer specifieke regelgeving in het Bbl.

Provinciaal beleid

De Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bevat instructieregels voor waterschappen en gemeenten. In hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening staan de instructieregels voor gemeenten. Voor het thema 'water' zijn de volgende artikelen van belang:

In artikel 5.7 wordt voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit toepassing gegeven aan de lagenbenadering. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het principe 'water een bodem sturend'. Het is een keuze van het kabinet om bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dit principe is vertaald in diverse randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

In artikel 5.16 tot en met artikel 5.18 worden de grondwatervoorraden beschermd. Daardoor blijft waterwinning voor menselijke consumptie mogelijk.

Artikel 5.41 en 5.42 gaan in op de bescherming van de waterhuishouding en behoud en herstel van watersystemen. Doel van de attentiezone waterhuishouding is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Het werkingsgebied 'Behoud en herstel watersystemen' is gebaseerd op het Regionaal waterprogramma en gebaseerd op waterlopen met de functie waternatuur, (natte) ecologische verbindingzones en gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Uitgangspunt voor de begrenzing door de gemeente in het omgevingsplan is een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

Om de ruimte voor oppervlaktewater te behouden zijn artikel 5.49 en 5.50 opgesteld. Een waterloop heeft ruimte nodig om bij langdurige neerslag water te kunnen afvoeren. Daarbij treedt het water uit zijn 'bakje' en overstroomt de omgeving. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij bouwactiviteiten. Binnen regionale waterberging (artikel 5.49) gelden meer beperkingen dan in de reserveringsgebieden waterberging, omdat deze gebieden concreet nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan. Binnen reservering waterberging (artikel 5.50) is een afweging mogelijk. De onderbouwing van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bevat hiervan de verantwoording. In beide gevallen geldt bij het opnemen van een regeling in het omgevingsplan dat betrokkenheid van de waterschappen, als primair verantwoordelijk bestuursorgaan voor de inrichting van de waterbergingsgebieden, nodig is.

Bij regionale waterkeringen rondom de Klotputten geldt een beperkingengebied. Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of op grond van de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Beleid Waterschap

Uit artikel 5.37 van het Bkl volgt dat de gemeente de opvattingen van de waterbeheerder moet betrekken bij het vaststellen van het omgevingsplan. Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwaterheeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel/Brabantse Delta/Aa en Maas met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 dient de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. 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 weersex-tremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert daarbij drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot. Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

1. Opnieuw gebruiken.
2. Vasthouden / in laten trekken in de grond.
3. Water bergen.

4. Afvoeren naar sloten of rivieren.
5. Afvoeren naar een riool.

De waterschapsverordening, voorheen de Keur, is een verzameling regels die het waterschap gebruikt om dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen te beschermen. Bij werkzaamheden in, met of rondom het water is wet- en regelgeving uit de waterschapsverordening van toepassing.

In de waterschapsverordening is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 2.2, vijfde lid: 'Het is verboden zonder omgevingsvergunning water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam'). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de regels waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Het verbod uit artikel 2.2 van de waterschapsverordening is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van het bestaand verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: 'Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- Afvoer mag niet meer bedragen dan 2 l/s/ha;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoer-constructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap compenserende maatregelen geëist.

Wanneer er sprake is van een plan met een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m² komt men in het vergunningstraject terecht en wordt er samen met initiatiefnemer en de gemeente bekeken hoe compensatie kan plaatsvinden.

Beleid gemeente Eindhoven

De gemeente Eindhoven heeft drie wettelijke zorgplichten (inzameling en transport van afval-, hemel- en grondwater). Daarnaast zijn in het Water- en Klimaatadaptatie Aanpak (WKA) taken beschreven voor het oppervlaktewater en de water gerelateerde klimaatadaptatie opgaven.

De water gerelateerde klimaatadaptatie opgaven zijn verder uitgewerkt in waterregels. Deze regels binden derden aan de doelen van dit beleid. De regels voor waterberging zijn zo opgesteld dat vergroening op privaat terrein bij nieuwbouw wordt gestimuleerd en beloond. Hoe groener een besluitgebied wordt ingericht hoe lager de waterbergingseis in millimeters wordt. Ook ontwikkelingen in groenarme buurten worden op deze manier gestimuleerd.

De gemeente Eindhoven heeft de rekentool klimaatadaptatie opgave ontwikkeld waarmee initiatiefnemers eenvoudig kunnen nagaan wat de omvang van de klimaatadaptatie maatregelen moet zijn, op basis van een aantal gegevens van hun initiatief en de locatie. Ook de vergroeningsopgaven zijn opgenomen in de rekentool.

Rijk en provincie zetten in op water en bodem sturend maken. In Eindhoven zijn Watervisiekaarten opgesteld om hier invulling aan te geven. Deze watervisiekaarten zijn richtinggevend bij elke ruimtelijke transitie binnen de gemeente Eindhoven en vormen een onderlegger voor het Omgevingsplan.

Toelichting rekentool

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

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

Principewerking van de rekentool

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

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

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

De tool doorloopt hierbij vier stappen:

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

Beschrijving watersysteem besluitgebied

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang c.q. open water	nee
Zijwatgang	nee
Keurgedeelte binnen besluitgebied?	nee
Binnen 25-100 jaarszone?	nee
Binnen boringsvrije zone?	nee
Ecologische verbindingzone?	nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	nee
Attentiegebied EHS	nee
Rioolwatertransportleiding	nee
Waterschap gemaal	nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	matig
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	nee

Samenvattend

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geeft het Rijk drie aandachtspunten mee: (1) betrekken van de waterbeheerder, (2) water en bodem sturend maken en (3) werken met de groene maatlat. Naast de bestaande instructieregels stuurt de provincie op een goede omgevingskwaliteit met aandacht voor water en bodem sturend middels de lagenbenadering. Hierdoor wordt rekening gehouden met een veranderend klimaat. De gemeente Eindhoven heeft een wettelijke zorgplicht voor de inzameling en transport van afval-, hemel- en grondwater. De rekentool klimaatadaptatie opgave geeft invulling aan klimaatadaptatie en is opgenomen in het paraplu bestemmingsplan. Door het invullen van de rekentool kunnen initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen eenvoudig nagaan wat de omvang van de klimaatadaptatie maatregelen moet zijn.

7.11.2 Toetsing

Hoogteligging

Van belang bij het voorkomen van grondwateroverlast bij planontwikkelingen (op en in de directe omgeving) en de eventuele ondergrondse verwerking van hemelwater is de hoogteligging van het perceel tegenover de optredende grondwaterstand. Gemiddeld ligt het maaiveld op ca. 16,50 meter +NAP. In onderstaande figuur is een uitsnede van het AHN weergegeven.



Uitsnede Actueel Hoogtebestand van Nederland

(Bron: AHN_5)

Bodem en waterdoorlatendheid

Het besluitgebied ligt volgens de bodemkaart van Nederland, in een niet-gekarteerd gebied (bebouwd gebied). De bovengrond zal zeer waarschijnlijk bestaan uit antropogene afzettingen. Op basis van het GeoTOP v1.6.1 model uit het BROloket bestaat de bodem tot 3,0 meter beneden maaiveld uit siltig tot zandige klei. Deze deklaag behoort tot de formatie van Boxtel, Laagpakket van Singraven. Daaronder ligt tot een diepte van 16 meter beneden maaiveld een Zand, zeer fijn tot zeer grof zand pakket behorende tot de formatie van Boxtel. Daaronder wordt tot 21 meter beneden maaiveld weer een zwak tot sterk zandig leempakket verwacht dat behoort tot de formatie van Boxtel laagpakket van Best. De waterdoorlatendheid is (nog) niet onderzocht. Op basis van de bodemopbouw en aanwezigheid van storende lagen in de ondergrond is naar verwachting slechts beperkte infiltratie mogelijk.

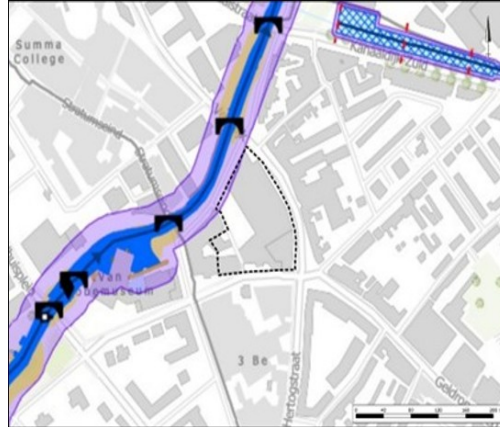
Grondwater

Veranderingen in de grondwaterstand (stijghoogte) worden voornamelijk veroorzaakt door neerslag en verdamping, maar ook door ingrepen in de waterhuishouding. De stijghoogte kan daardoor van dag tot dag verschillen. Voor beleid, vergunningen en ontwateringsdieptes is het belangrijk om te weten wat de actuele karakteristieken zijn, zoals de GHG en de GLG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand). Binnen het grondwatermeetnet van de gemeente Eindhoven liggen in de kern van Eindhoven meerdere grondwatermeetpunten. Voor de bepaling van de locatie specifieke grondwaterkarakteristieken van het besluitgebied is gebruik gemaakt van de historische grondwaterdata van de meest nabij gelegen grondwatermeetpunten uit het meetnet van de gemeente. Het grondwater van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de geraadpleegde bronnen overwegend in noordelijke tot noordoostelijke richting. Op basis van de gegevens van deze grondwatermeetpunten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor het besluitgebied ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op 15,90 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op circa 0,6 meter beneden maaiveld bevinden. Er zijn bij de gemeente verder geen meldingen bekend omtrent grondwateroverlast.

Het besluitgebied ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of borings-vrijzone.

Oppervlaktewater

Op de legger waterstaatswerken 2023 van waterschap De Dommel zijn de in de directe omgeving van het besluitgebied gelegen oppervlaktewateren weergegeven. Aan de overzijde van de Bleekweg een de noordwestzijde van het besluitgebied ligt De Dommel (DL1_H153). De Dommel wordt gekenmerkt door een beschermingszone voor regulier onderhoud van 1 meter. Daarnaast heeft de Dommel een profiel van vrije ruimte van 25 meter. Het besluitgebied ligt niet binnen de beschermingszone voor regulier onderhoud. Het besluitgebied valt voor een klein deel wel binnen het profiel van vrije ruimte. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de leggerkaart weergegeven.



Legger waterstaatswerken 2023

(bron: waterschap De Dommel)

Veiligheid (waterkering)

Het besluitgebied ligt niet in een kern- of beschermingszone van een waterkering.

Klimaat

Korte, hevige buien zullen naar verwachting steeds vaker voorkomen. Dit klimaateffect kan een grote impact hebben. In dat kader heeft de gemeente Eindhoven een klimaatatlas ontwikkeld. In deze klimaatatlas zijn verschillende onderwerpen/thema's samengebracht. Dit zijn:

1. De klimaatstresstest 2020
2. Het GRP 2023-2026
3. De Watervisiekaart

Via deze klimaatatlas kan inzicht worden verkregen in de kwetsbaarheid van de omgeving ten gevolge van extreme regenval. Het is mogelijk dat de gepresenteerde wateroverlast niet altijd in de praktijk (in die mate) herkend wordt. Aan de resultaten kunnen geen rechten worden ontleend, maar geven wel een goede indicatie van de te verwachten overlastlocaties bij hevige neerslag. De kaart in onderstaande figuur laat voor het besluitgebied het resultaat van de klimaattest zien voor respectievelijk een extreme bui van 60, 70 en 90 millimeter in 1 uur en 160 mm in 2 uur. Het resultaat laat zien dat met name de wegen rondom het besluitgebied gevoelig zijn voor water-op-sstraat. Water kan daarbij deels tegen de aangrenzende bebouwing blijven staan. Lokaal kan dit leiden tot overlast. Hier zal bij het toekomstige ontwerp rekening mee gehouden worden.

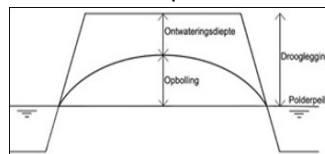


Klimaatatlas Eindhoven, bui 60 mm in 1 uur tot 160 mm in 2 uur

(bron: Klimaatatlas van Eindhoven)

Ontwatering

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van (nieuw) stedelijk gebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen, en dat er ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan (verdroging of vernatting). Met andere woorden, hydrologisch neutraal ontwerpen.



Ontwatering en drooglegging

De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de maximaal optredende grondwaterstand. Gangbare normen voor de ontwateringsdiepte zijn:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m -vloerpeil
- Woningen zonder kruipruimte: 0,3 m -vloerpeil
- Tuinen en openbare groenvoorzieningen: 0,5 m -mv
- Primaire wegen: 1,0 m -wegas
- Secundaire wegen en woonstraten: 0,7 m -wegas

Vanuit de gemeente moet rekening worden gehouden met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 cm onder de kruin van de weg en 1,2 m onder vloerpeil van de te bouwen woningen. Het bouwpeil moet 20 cm tot 30 cm boven de kruin van de openbare weg liggen.

Riolering

In de rondom het besluitgebied gelegen wegen is een gemengd rioolstelsel gelegen.

Rekentool klimaatopgave

Voor dit wijzigingsbesluit is per plot de rekentool klimaatopgave ingevuld. Deze zijn in één document opgenomen als Bijlage 7 bij deze motivering. In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de benodigde waterbergingsopgave en maatregelen om daaraan tegemoet te komen. Dit is gedaan voor ieder plot afzonderlijk, maar er is ook een totaal voor het plangebied weergegeven.

Gegevens	Plot 1	Plot 2	Plot 3	Plot 4	Totaal
Oppervlakte	6.000 m ²	4.800 m ²	984 m ²	572 m ²	
Waterbergingsrequis conform Rekentool	390,2 m ³	288,3 m ³	71,2 m ³	34,3 m ³	784 m ³
Maaiveld					
Gezamenlijk groen		24,9 m ³	1,4 m ³	3,4 m ³	29,7 m ³
Bomen, 1e grootte		6 m ³			6 m ³
Bomen, 2e grootte	1,5 m ³	5,3 m ³		0,8 m ³	7,6 m ³
Waterpasseerbare elementverharding		2,4 m ³			2,4 m ³
Open verharding		9,7 m ³		1,3 m ³	11 m ³
Dak					
Intensief groen dak	312 m ³	100,4 m ³	57,8 m ³	19,3 m ³	489,5 m ³
Extensief groen dak	28,8 m ³	38,1 m ³	7,8 m ³	6,4 m ³	81,1 m ³
Grijs dak		0,4 m ³			0,4 m ³
Gevel					
Groene gevel		6 m ³	4,5 m ³		10,6 m ³
Overig					
Regenwatergebruikssysteem	57 m ³				57 m ³
Ondergrondse waterberging		96 m ³		3,2 m ³	99,2 m ³
Totaal	399,3 m³	289,2 m³	71,5 m³	34,4 m³	794,4 m³
Saldo	9,1 m³	0,9 m³	0,3 m³	0,1 m³	10,4 m³

Op basis van de rekentool klimaatopgave moet voor het totale plan worden voorzien in 761 m³ aan waterberging. In de rekentool zijn diverse maatregelen genoemd die gezamenlijk voorzien in 853 m³ aan waterberging. Het grootste deel van de waterberging zal plaatsvinden via intensief en extensief groene daken. Op maaiveld wordt gezamenlijk groen gerealiseerd, wordt waterpasseerbare verharding en open verharding toegepast en worden plantvakken met bomen aangelegd. Ook worden er groene gevels toegepast en ten slotte zal een deel worden opgevangen in een ondergrondse waterberging en zal e.e.a. verwerkt worden via een regenwatergebruikssysteem.

Uit het voorgaande blijkt dat kan worden voldaan aan de waterbergingsopgave voor dit plan. In het kader van de nadere uitwerking van het plan worden de exacte waterbergingsmaatregelen bepaald en wordt nogmaals getoetst of aan de waterbergingsnorm wordt voldaan. In de regels van dit wijzigingsbesluit is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat voldoende waterbergingsmaatregelen worden gerealiseerd conform de beleidsregels van gemeente Eindhoven.

Hemelwater

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- Wateropgave conform rekentool klimaatopgave;
- Infiltratie/waterdoorlatendheid beperkt;
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG;
- GHG 15,90 m +NAP;
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden);
- Geen gebruik van uitlogende (bouw)materialen.

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en verwerkt.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt bij voorkeur geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Vuilwater

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater (mogelijk) wijzigen.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van onderstaande uitgangspunten:

- Gemiddelde woningbezetting: 2,7 inwoners;
- Gemiddeld waterverbruik: 150 l/inw./dag;
- Piekbelasting: 15 l/inw./uur.

Conform het planontwerp worden in totaal 749 woningen gerealiseerd. Dit komt overeen met een gemiddeld waterverbruik van 303.345 m³/dag en een piekbelasting van 30.335 m³/uur. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

7.11.3 Conclusie

Binnen het besluitgebied kan ruimschoots worden voldaan aan de berekende waterbergingsnorm, met name vanwege toepassen van groene daken en groen op maaiveld. Met het opnemen van de voorwaardelijke verplichting in de regels is gewaarborgd dat voldoende waterberging wordt aangelegd en het toetsmoment daarvoor is de aanvraag omgevingsvergunning voor realisatie van het project. Met toepassing van de juiste waterbergingsmaatregelen in het definitieve ontwerp kan worden voldaan aan de beleidsregels van de gemeente. Andere wateraspecten zijn niet in het geding. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.12 Archeologie

7.12.1 Algemeen

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 dewaarden 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 het omgevingsplan houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden door het stellen van regels. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop de archeologische (te verwachten) waarden in de ondergrond zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid

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

De geactualiseerde Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (vastgesteld op 21 juni 2022) wordt beschouwd als een bureauonderzoek op gemeentelijk schaalniveau en geldt vanaf het moment van vaststelling als onderlegger voor het 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 opgenomen als 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.

De van oorsprong hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendek, waaruit een groot deel van het gemeentelijk grondgebied bestond, blijken een goed geconserveerd bodemarchief te herbergen. Maar ook andere landschappelijke eenheden - zoals de nattere beekdalen en de flanken daarvan, de vennen of het 'restveen' - blijken vaak een waardevol archeologisch gegevensbestand te bevatten. Het gemeentelijk bodemarchief geeft blijk van een bewoningsgeschiedenis van duizenden jaren en herbergt archeologische resten daterend uit de (late) prehistorie, de Romeinse tijd, de vroege middeleeuwen, de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat geschreven bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

Een bijzondere betekenis heeft de historische kern van Eindhoven, die als stad al in de loop van de late middeleeuwen een belangrijke regionale economische en bestuurlijke rol vervulde. Daarnaast kent de gemeente uit deze periode een aantal (verdwenen) hoeven, kasteeltjes, kerken, (water)molens en dergelijke die zowel archeologisch en cultuurlandschappelijk van hoge waarde zijn. Archeologische waarnemingen binnen en ook buiten de van oorsprong laatmiddeleeuwse historische kernen bieden mogelijkheden om meer te weten te komen over de ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en bewoningsdynamiek tussen de plattelandsdorpen en de stad in wording en kunnen daarmee een verrijking vormen voor de lokale en regionale geschiedenis. Daarnaast zijn in de gemeente resten van ondergronds militair erfgoed te verwachten. In de Tweede Wereldoorlog lag hier bijvoorbeeld een militair vliegveld ('Fliegerhorst Eindhoven') en de gemeente maakte deel uit van het operatieterrein 'Market Garden' van het geallieerde bevrijdingsleger.

Meldingsplicht toevalsvondsten

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

7.12.2 Toetsing

Het Paraplubestemmingsplan archeologie 2023 (onderdeel omgevingsplan) stelt regels met betrekking tot de bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Binnen het projectgebied komt het volgende beschermingsregime voor.

Archeologische verwachting		Onderzoeksplicht bij bodemingrepen:	
Dubbelbestemming	Waardering	Groter dan	Dieper dan
Waarde – Archeologie 2	Terrein van hoge archeologische waarde	10 m ²	30 cm -mv



*Uitsnede Archeologische waardenkaart Eindhoven. Projectgebied blauw omlind**

Nagenoeg het volledige besluitgebied is aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde. Op enkele vlakken is geen archeologische dubbelbestemming (en daarmee waarde of verwachting) van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld over een groter oppervlak dan 10 m². Daarom is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als Bijlage 13 bij deze motivering.

Bureauonderzoek

Op basis van de resultaten is de geomorfologische en bodemkundige opbouw van dit gebied niet exact gekarteerd, maar het lijkt te liggen op de overgang van een dekzandvlakte in het zuiden naar het dal van de Dommel in het noorden.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek zijn binnen het besluitgebied geen archeologische complexen bekend, maar in de nabije omgeving wel, zoals een rituele depositie uit de late bronstijd en een houten constructie uit de Romeinse tijd aan de Vestdijk. Het historische landgebruik varieerde van bewoning en bebouwing tot industrialisatie, en de bodem is lokaal verstoord door bebouwing en de aanleg van kabels en leidingen, wat de kans op aantasting van archeologische resten vergroot. Er is een hoge archeologische verwachting voor mesolithische kampementen, geïsoleerde erven en ambachten vanaf de late prehistorie tot de middeleeuwen, en voor economische activiteiten, infrastructuur en bedrijvigheid vooral vanaf de tweede helft van de 19e eeuw. Hoewel de conservering van archeologische resten mogelijk goed is door afdekkende pakketten, blijft er onzekerheid over hun bescherming tegen recente bodembewerking en graafactiviteiten.

Het bureauonderzoek wijst op een hoge kans op behoudenswaardige archeologische resten in het besluitgebied, die mogelijk bedreigd worden door bodemingrepen. Met de beoogde plannen zijn grootschalige bodemverstoring niet te vermijden. Geadviseerd wordt om daarom de gespecificeerde verwachting te toetsen door middel van een proefsleuvenonderzoek met mogelijke doorstart tot opgraving. Op basis van een proefsleuvenonderzoek dient een afweging ten aanzien van archeologische resten te worden gemaakt: (alsnog) behoud in situ, het uitvoeren van een archeologische opgraving (al dan niet variant archeologische begeleiding) of het afschrijven van de archeologische resten. Het proefsleuvenonderzoek wordt bij voorkeur in een vroeg stadium van planvorming en voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden uitgevoerd, maar kan op praktische belemmeringen stuiten, zoals betredingstoestemming, bereikbaarheid en uitvoerbaarheid in verband met bereikbaarheid en veiligheid (aanwezigheid van kabels en leidingen). Bij een reguliere archeologische opgraving wordt het archeologisch onderzoek in een latere fase van de planvorming uitgevoerd voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden. Bij een archeologische opgraving variant archeologische begeleiding wordt het archeologisch onderzoek ook in een latere fase van planvorming uitgevoerd, maar in combinatie met de civieltechnische werkzaamheden.

Ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden wordt een beschermingszone archeologie op de verbeelding opgenomen met daaraan gekoppeld planregels. Hiermee wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij bepaalde ingrepen eerst aanvullend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

7.12.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.13 Cultuurhistorie

7.13.1 Algemeen

Op 29 november 2022 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven geactualiseerd. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart bestaat uit twee deelwaardenkaarten, te weten de waardenkaart historisch cultuurlandschap en de waardenkaart historische stedenbouw en erfgoed.

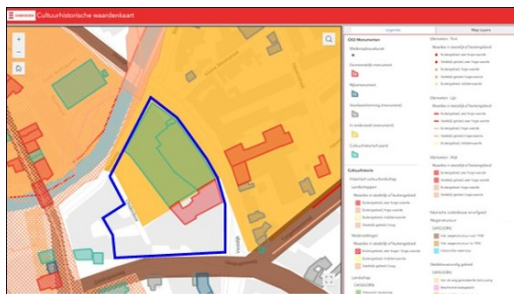
Op de waardenkaart historisch cultuurlandschap zijn aangegeven en gewaardeerd de historische landschappelijke gebieden (incl. historische nederzettingslocaties) en elementen (landschapselementen infrastructuur, waterstaat, opgaand groen, religie en funerair erfgoed en reliëf), die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de historische ontwikkeling van Eindhoven.

Op de waardenkaart historische stedenbouw en erfgoed zijn aangegeven de beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, gemeentelijke archeologische monumenten, cultuurhistorisch waardevolle objecten, historisch waardevolle kunstwerken, historische wegen en waterlopen, historisch-stedenbouwkundige structuren en waardevol aangelegd groen en bomen, die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de historische ontwikkeling van Eindhoven.

7.13.2 Toetsing

Gemeente Eindhoven beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente is te zien dat er meerdere objecten en elementen cultuurhistorisch waardevol zijn.

Het Schellenscomplex is cultuurhistorisch waardevol. Een deel ervan is aangewezen als gemeentelijk monument. Andere delen zijn gewaardeerd als 'cultuurhistorisch pand'. Het gebied rondom ('Industriegebied Tongelresestraat') is aangewezen als historische stedenbouwkundige structuur. De Geldropseweg is gewaardeerd als Historische wegenstructuur van voor 1900. Aan de overzijde van de Geldropseweg is een pand aangewezen als rijksmonument. Aan de overzijde van de Vestdijk zijn enkele panden aangewezen als gemeentelijk monument. De Dommel zelf is een historische waterloop.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Eindhoven. Projectgebied blauw omlijnd.

Monumenten en cultuurhistorische waarden binnen het besluitgebied

Omdat binnen het besluitgebied een gemeentelijk monument en cultuurhistorische panden voorkomen is voor dit wijzigingsbesluit een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek geeft inzicht in de waarde van de verschillende objecten en de daaraan te onderscheiden elementen. De rapportage is opgenomen als Bijlage 14 bij deze motivering. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de relevante cultuurhistorische waarden.

Rijksmonument buiten het besluitgebied

Het pand Geldropseweg 20 betreft een voormalig woonhuis met atelier gebouwd in 1899 met elementen van de Neogotiek en Neorenaissance. Het atelierwoonhuis is van algemeen belang en heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van een sociaaleconomische ontwikkeling, namelijk de stichting van kerkelijke kunstwerkplaatsen in het katholieke zuiden. Het pand is met name vanwege het exterieur architectonisch en architectuurhistorisch van belang. Het pand is opgenomen in de straatwand van de Geldropseweg, nabij het centrum van Eindhoven. In de jaren dertig van de twintigste eeuw is het pand uitgebreid met een poortgebouw waardoor het atelier van de straat gescheiden werd. Deze uitbreiding is niet monumentaal.

Volgens artikel 5.130 van het Bkl dient aantasting van de omgeving van rijksmonumenten te worden voorkomen, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd. De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor ontsiering of beschadigen van het pand zelf of de straatwand waarin deze is opgenomen.

7.13.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.14 Duurzaamheid

7.14.1 Algemeen

De gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het 'Klimaatplan III 2026-2030'.

Eindhoven werkt aan een duurzame toekomst. De komende jaren wordt gefocust op energiebesparing, duurzame energie en duurzame mobiliteit. Samen met bewoners en bedrijven wordt uitvoering gegeven aan een ambitieus klimaat- en energieplan om als Eindhoven bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen van Parijs.

Een stad waar je fijn kunt leven bereik je door vooruit te kijken en samen te werken. De gemeente investeert zelf, maar een bijdrage van onze inwoners, partners en het bedrijfsleven is noodzakelijk. Dat betekent andere keuzes in bijvoorbeeld vervoer, koopgedrag, omgaan met groen en energiegebruik. We weten bijvoorbeeld dat de lucht op sommige plekken zo vervuild is, dat we autoverkeer moeten weren.

Een gezonde stad vraagt om investeringen. Veel daarvan verdienen je terug. Denk aan zonnepanelen: die kosten nu geld, maar omdat je energierekening lager wordt en blijft, verdien je het terug. Sommige maatregelen nemen we om de veranderingen in ons klimaat niet nóg groter te laten worden. Daarom verdwijnt het aardgas op den duur. Dit heeft gevolgen voor alle huizen en bedrijven in Eindhoven. Denk verder aan de uitbreiding van de laadpalen voor elektrische auto's en volledige duurzaamheid wanneer in de stad nieuwe panden worden gebouwd. De duurzame maatregelen worden in de stad de komende jaren steeds zichtbaarder. Bij elke afweging die de gemeente maakt, worden de principes van The Natural Step gehanteerd. Dit is een wereldwijd toegepaste en wetenschappelijk onderbouwde methodiek om duurzaamheid in je organisatie vorm te geven. In het gemeentelijke Klimaatplan 2026-2030 staan maatregelen en activiteiten om de CO₂-uitstoot terug te dringen en de effecten van klimaatverandering.

7.14.2 Toetsing

De ontwikkelaars hebben gezamenlijk de ambitie om klimaatadaptief en duurzaam te ontwikkelen. Ten aanzien van de behoefte voor warmte en koude wordt voorzien in een duurzame, gasloze opwekking middels warmtepompen die gekoppeld zijn aan een collectieve warmte-koude opslag systeem. De woningen en commerciële ruimten worden verwarmd met laag temperatuurverwarming om het energieverlies van de distributieleidingen te beperken. De woningen worden gekoeld met hoog temperatuur verwarming. De luchtbehandelingsinstallatie voor de woningen is voorzien van warmteterugwinning om warmte uit de retourlucht te gebruiken om de toevoerlucht te verwarmen. De verlichting in de woningen is voor de huurder of koper, maar de verlichting in de algemene ruimten wordt uitgevoerd in LED-verlichting. Daar waar dit zinvol is wordt voorzien in dimbare verlichting die op basis van aanwezigheid teruggedraaid of wordt voorzien van aanwezigheidsschakelingen. Dit alles om het energieverbruik te reduceren.

Naast een duurzame installatieopzet voorzien de projecten in het Schellenskwartier bouwkundig in een goede thermische isolatie voor de gevel, vloer en dak. Er wordt voorzien in goed isolerende beglazing om in de zomer het energieverlies te beperken en voor de hoogte ook van belang, er wordt voorzien in een goede luchtdichtheid. De woningen zullen allemaal voorzien worden van een energielabel van minimaal A++. Op de daken zullen waar mogelijk voorzien worden van PV-panelen om extra energie op te wekken. Op deze manier wordt zowel bouwkundig als installatietechnische aandacht besteed aan het realiseren van een zeer duurzame ontwikkeling.

Een deel van de platte daken wordt bedekt met intensief groen of sedum. Hiermee kan hemelwater langer op het dak worden vastgehouden (voordat het overtollige water wordt afgevoerd), wat belangrijk is in het kader van klimaatadaptatie. Sedumdaken dragen ook bij aan isolatie van woningen en dat is gunstig voor een lager energieverbruik en tegen hittestress. Bovendien leveren sedumdaken een bijdrage aan de biodiversiteit doordat ze bijen, vlinders, vliegen, spinnen en andere insecten aantrekken.

Op maaiveld wordt op enkele plekken hoogwaardig groen in de openbare ruimte gerealiseerd. Daarnaast wordt op verschillende plaatsen waterpasserende verharding toegepast en ook zijn infiltratiekragen en een wadi voorzien. Met deze maatregelen en de sedumdaken wordt getracht het nagenoeg versteende besluitgebied af te koppelen van de bestaande riolering en hemelwater op de locatie zelf vast te houden en waar mogelijk te laten infiltreren.

Verder wordt met het hoogwaardig openbaar groen, de daktuinen en gevelgroen een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit. In de huidige situatie is het besluitgebied nagenoeg verhard. Door groen op diverse niveaus toe te passen wordt voor meerdere soorten (waaronder vogels, ongewervelden en vleermuizen) een leefgebied te bieden.

Ten slotte wordt conform de Nota Parkeernormen 2024 een beperkt aantal autoparkeerplaatsen gerealiseerd. De locatie is namelijk gelegen dicht tegen de binnenstad van Eindhoven met al haar voorzieningen (winkels, horeca, supermarkt, sociaal-medische voorzieningen, cultureel aanbod) en er is een HOV-halte aan de rand van het besluitgebied. In het kader van duurzaamheid is het dan ook logisch dat OV-gebruik en lopen en fietsen wordt gestimuleerd.

7.14.3 Conclusie

In dit project is ruimschoots oog voor duurzaamheid.

7.15 Windhinder

7.15.1 Algemeen

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. De gemeente Eindhoven heeft in de beleidsregel gemeentelijke normen windhinder een toetsingskader vastgesteld.

1. De gemeente Eindhoven kiest nadrukkelijk voor het toevoegen van hoge gebouwen binnen de stad. De gemeente Eindhoven stelt daarbij ook eisen aan windhinder en windgevaar.
2. Windhinder en windgevaar moeten conform NEN 8100:2006 in beeld worden gebracht.
3. Voor de openbare ruimte moet als ondergrens een 'goed' (zoals gekwalificeerd in NEN 8100:2006) windklimaat worden nagestreefd. Voor 'langdurig zitten' wordt altijd een kwalificatie 'goed' verlangd. Deze kwalificatie geldt ook voor 'slenteren' wanneer een hoofdentree van een gebouw in een dergelijk gebied is gelegen.

Een beoordeling 'matig' kan eventueel na bestuurlijke afweging worden geaccepteerd, hierbij spelen kosten van windhinderbeperkende maatregelen en het ontbreken van alternatieven een rol.

Een 'slecht' windklimaat is niet toegestaan. In situaties waar, vanwege specifieke locatie omstandigheden, in zeer beperkte mate op niet voor verblijf relevante plekken, het windhinderklimaat in redelijkheid niet kan worden verbeterd, hebben B&W de bevoegdheid van deze eis af te wijken. Bij windgevaar moet de kwalificatie 'gevaarlijk' te allen tijde worden vermeden.

7.15.2 Toetsing

Volgens de genoemde NEN-norm kan met behulp van een beslismodel worden bepaald of windonderzoek nodig is:

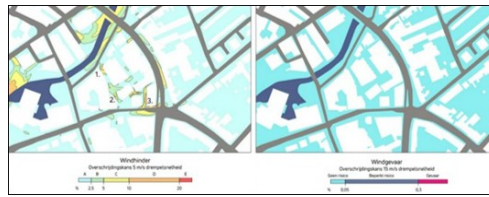
- gebouwen hoger dan 30 m: windonderzoek is nodig;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Dit project voorziet in bebouwing tot ongeveer 70 meter. Zodoende is windonderzoek nodig en uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als Bijlage 15 bij deze motivering gevoegd. In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen openbaar gebied op voetgangersniveau en dakterrassen.

Voetgangersniveau

Uit de quickscan komt naar voren dat op voetgangersniveau zowel windluwe als windrijkere locatie zullen voorkomen. Op locaties waar windluwe condities (klasse A en B) voorkomen lenen de condities zich uitstekend voor alle voetgangersactiviteiten (doorlopen, slenteren en langdurig zitten). Ook voor de plaatsing van entree is dit een gunstig klimaat. Windrijkere condities (klasse C/ D) zijn met name zichtbaar aan de noordwestelijke hoek (1) van de projectlocatie, aan de zuidkant (2) en rondom de gebouwen aan de zuidoostelijke hoek (3). Hier zijn zones aanwezig waarbij er een slecht windklimaat zal voordoen voor langdurig zitten, en een matig tot slecht windklimaat voor slenteren en doorlopen. Zones met een windhinderklasse D zijn conform het beleid enkel toegestaan als er geen alternatieven zijn om het op te lossen.

Op en rondom de projectlocatie geldt verder geen risico op windgevaar.



Indicatie van mogelijk optredende windhinder en mogelijk risico op windgevaar op voetgangersniveau.

Bron: Actiflow

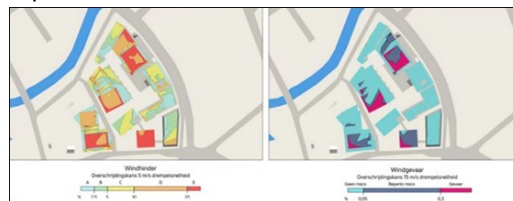
Het windrijke gebied ter plaatse van de noordwestelijke hoek (zone 1) van de projectlocatie wordt veroorzaakt door het relatief ongehinderd aanstromen van de wind vanuit de dominante windrichting zuidzuidwest, welke onder invloed van de relatief hoge zuidwestelijke gevel van het westelijke bouwvolume grotendeels afgebogen wordt richting maaiveld. De resulterende valwind stroomt met een relatief hoge snelheid richting het maaiveld. Het lokale effect van het loslaten van de wind rondom de hoek van de bebouwing laat de wind nogmaals versnellen, met als gevolg windrijke condities.

De minder windluwe zone aan de zuidoostelijke hoek (zone 3) ontstaat doordat de wind hier ook vanuit de vaak voorkomende zuidwestelijke richting relatief vrij tegen de zuidelijke gevel op de hoek kan aanstromen. Hier wordt de wind versneld richting maaiveld geleid om vervolgens door de versmalling tussen de gebouwen nogmaals te versnellen door het "tunneleffect". Zone 2 ontstaat door ditzelfde effect maar dan vanaf de gevel de andere kant van dit gebouw.

In de quickscan worden een aantal maatregelen benoemd die mogelijk doeltreffend zijn om windhinder te voorkomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het toepassen van een plint of setback, waardoor de wind hoog blijft en niet richting maaiveld zal stromen. Mochten (steden)bouwkundige oplossingen geen optie meer zijn, dan kan het strategisch plaatsen van schermen en vegetatie enige verzachting bieden in het windklimaat. Ook het plaatsen van functies zoals entreezones of verblijfplaatsen kan afhankelijk van het windklimaat worden ontworpen om zo daadwerkelijke windhinder te verminderen.

Dakterrassen

De quickscan laat zien dat op er op grote delen van de dakterrassen een slecht windklimaat zal ontstaan voor het activiteitsniveau verblijven. Ook zal er op de dakterrassen op meerdere niveaus een risico op windgevaar voorkomen. Het gaat echter om een verkenning van het windklimaat, waarbij geen enkele afscherming is meegenomen op de dakterrassen. Daardoor kan de wind volledig vrij stromen.



Indicatie van mogelijk optredende windhinder en mogelijk risico op windgevaar op dakterrassen.

Bron: Actiflow

Gelet op het voorgaande is aan te bevelen de functie van de dakterrassen in te richten naar het te verwachten windklimaat. Plaatsing van gebieden met een verblijfsfunctie kunnen in de locaties met windhinderklasse A/B worden voorzien en de locaties waar het windrijker is kan een doorlooppunt worden toebedeeld of zelfs ontoegankelijk worden gemaakt. Zo zal de daadwerkelijke windhinder kunnen worden beperkt tot een minimum. Ook het plaatsen van dichte balustrades, lokale afscherming en vegetatie kan een comfortabeler windklimaat geven op de dakterrassen.

Nadere uitwerking

Binnen de kaders van voorliggend wijzigingsbesluit wordt het plan nader uitgewerkt en gedetailleerd. Daarbij worden ook de aandachtspunten die uit het windonderzoek naar voren zijn gekomen aangepakt.

In de regels van dit wijzigingsbesluit is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat er sprake is van een acceptabel windklimaat, overeenkomstig bovenstaande beleidsregel.

7.15.3 Conclusie

Met het opnemen van de voorwaardelijke verplichting is gewaarborgd dat knelpunten voor wat betreft wind worden opgelost in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor realisatie van het project. Met toepassing van de juiste maatregelen in het definitieve ontwerp vormt het aspect wind geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.16 Bezinning

7.16.1 Algemeen

In juli 2024 zijn nieuwe beleidsregels voor bezinning woningen vastgesteld voor woningen. Deze vervangen het bezonningsbeleid uit 2017. Het bezonningsbeleid geldt voor de hele stad. Dit gaat over de hoeveelheid zonlicht op de gevel en in de tuin. In het vorige bezonningsbeleid gelden de bezonningsregels niet in de binnenstad. Dat komt omdat er in de binnenstad naast woningen, ook andere centrumfuncties zijn. Bijvoorbeeld: winkelen, werken en horeca. Als gevolg hiervan is er minder zonlicht op woningen. Bij het aangepaste bezonningsbeleid geldt deze uitzondering voor het hele centrum: de binnenstad, Knoop XL en het Emmasingelkwadrant. Dit is omdat de omgevingsvisie en het Verstedelijkingsakkoord uitgaan van veel nieuwbouw in dit gebied. In de beleidsregels zijn regels opgenomen over sunspots. Dit zijn plekken waar extra aandacht is voor voldoende zon. Daarnaast staan in de regels over bezinning bij woningen waar aan voldaan moet worden.

7.16.2 Toetsing

Voor dit plan is een bezinningstudie uitgevoerd. Deze is als Bijlage 16 bij deze motivering gevoegd. Uit de studie volgen de volgende resultaten:

- De realisatie van de nieuwbouw heeft invloed op met name woningen aan Vestdijk, Kleine Bleekstraat, Bleekstraat, Havensingel, Havenstraat en Havenhof. Voor deze woningen is het aantal bezonningsuren worst-case bepaald voor de onderste woonlaag.
- De resultaten tonen dat het projectgebouw de grootste invloed heeft op de woningen die in de directe nabijheid van het gebouw staan. Het aantal bezonningsuren vermindert het meest voor de woningen in de Vestdijk. Het aantal zonuren vermindert hier met maximaal 4:15 uur. Alle woningen krijgen hier tenminste 2 zonuren per dag, met uitzondering van de meest oostelijk gelegen woning van "Havenhof" aan de Vestdijk.
- In de Kleine Bleekstraat geldt bovenstaande ook, waarbij de woning aan de Kleine Bleekstraat 8 enkel 1 uur en 55 minuten bezinning krijgt in de toekomstige situatie. Echter krijgt deze woning ook 1 uur en 25 minuten bezinning op de achtergevel.
- De woningen in de Havenhof ondervinden een afname van maximaal 1 uur in bezonningsuren. Mede hierdoor ontvangen enkele woningen minder dan 2 uur aan bezonningsuren en voldoen hier niet aan de gestelde norm.
- Alle woningen aan de Bleekstraat, de Havensingel en de Havenstraat voldoen aan de norm.

Ten slotte is een schaduwanalyse uitgevoerd voor de dagen 19 februari, 21 maart, 21 juni en 21 september om inzichtelijk te maken hoe en wanneer de nieuwbouw het directe zonlicht op de omgevingsgebouwen vermindert. Uit de resultaten blijkt dat de schaduw op 21 maart tussen circa 8.00 en 12.00 uur op de woningen in het uitzonderingsgebied valt. Later in de middag valt de schaduw op de woningen die getoetst zijn in de voorliggende rapportage. Vanaf 21 maart vermindert de invloed van het project op de omgeving dagelijks tot 21 juni, wanneer de zon op zijn hoogst staat. Op deze dag heeft het project bijna geen invloed op de omliggende gebouwen. Op 21 september, is de schaduwval soortgelijk aan de schaduwval op 21 maart.

Woningen Havenhof

De woningen in de Havenhof ondervinden een afname van maximaal 1 uur in bezonningsuren. Mede hierdoor ontvangen enkele woningen minder dan 2 uur aan bezonningsuren en voldoen hier niet aan de gestelde norm. Indien maximaal 15% van de 2uurs-norm wordt afgeweken, is dit te aanvaarden als zijnde een relatief kleine afwijking. Een afwijking is mogelijk indien:

- er een groene openbare verblijfsplek op maximaal 200 meter hemelsbreed vanaf de grens van het perceel aanwezig is, en;
- er een relatie is met een HOV-as / -knooppunt. Dit is een route, kruispunt van routes of halte van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). HOV routes zijn busroutes met hoge eisen ten aanzien van snelheid, frequentie en comfort; of
- een directe relatie met een (wijk)winkelcentrum is.

Voor de betreffende woningen waar de 2uurs-norm niet wordt gehaald, blijft de afwijking van die norm binnen de 15%. Afwijking van de norm is mogelijk omdat het besluitgebied binnen 200 meter van een groene openbare verblijfsplek is gelegen (bijvoorbeeld Havenhoofd, de groenzone rondom de Dommel). Bovendien maakt het besluitgebied volgens de verdichtingsvisie deel uit van de binnenstad (stadswinkelcentrum op 500 meter loopafstand). Binnen 150 meter van het besluitgebied halteren meerdere buslijnen, waaronder HOV2 en HOV5. Gezien de relatief kleine afwijking en de ligging ten opzichte van openbaar groen, HOV en de binnenstad is het in dit geval aanvaardbaar om van de gestelde norm in het bezonning-beleid af te wijken.

7.16.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.17 Privaatrechtelijke belemmeringen

7.17.1 Algemeen

Uit jurisprudentie blijkt dat eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel niet van doorslaggevende betekenis zijn. Hieraan kan slechts betekenis toekomen, indien privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanig evident belemmerende aard zijn dat in verband daarmee de realisering van de ontwikkeling niet aannemelijk is.

7.17.2 Toetsing

Het projectgebied beperkt zich tot de kadastrale percelen die eigendom zijn van de ontwikkelende partijen en een stukje openbaar gebied (Onderdoor). De nieuwe gebouwen worden gelet op het burendrecht op voldoende afstand van naburige percelen gebouwd, waardoor er geen inbreuk wordt gemaakt op privacy van omwonenden. Er zijn dan ook geen privaatrechtelijke belemmeringen.

7.17.3 Conclusie

Het aspect privaatrechtelijke belemmeringen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.18 Kabels, leidingen en straalpaden

7.18.1 Algemeen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroeders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

Voorzorgsbeleid (bovengrondse) hoogspanningsverbindingen

Op 21 april 2023 is het herijkte voorzorgsbeleid magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen in werking getreden. Het doel van het voorzorgsbeleid magneetvelden is om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat burgers (volwassenen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Niet omdat dit noodzakelijk is om gezondheidsredenen, maar uit voorzorg. Het voorzorgsbeleid bestaat uit bronmaatregelen (door netbeheerders te treffen aan de hoogspanningsverbinding) en afstandsmaatregelen. Afstandsmaatregelen gelden alleen bij bovengrondse hoogspanningslijnen. Het advies is om een bepaalde afstand aan te houden tussen nieuwe gevoelige gebouwen en bovengrondse hoogspanningsverbinding. De afstand wordt berekend aan de hand van de magneetzone van de hoogspanningsverbinding (het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger kan zijn dan 0,4 microtesla). Voor ondergrondse hoogspanningsverbindingen geldt het afstand om afstand te houden niet.

7.18.2 Toetsing

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving komen geen planologische beschermde kabels, leidingen of straalpaden voor. Op ongeveer 3,3 kilometer ten oosten van het besluitgebied loopt een bovengrondse 150kV-hoogspanningsverbinding. Gezien de afstand is deze niet relevant voor dit project.

Binnen en direct buiten het besluitgebied komen wel andere niet-planologisch beschermde kabels en leidingen voor, zoals nutsvoorzieningen. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een KLIC-meldingen worden gedaan, zodat hier adequaat mee omgegaan kan worden.

7.18.3 Conclusie

Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.19 Ontploffbare oorlogsresten

7.19.1 Algemeen

In Eindhoven is tijdens de Tweede Wereldoorlog hard gevochten, dat heeft zijn sporen in de bodem achtergelaten. Er worden nog steeds diverse soorten munitie of resten daarvan in de bodem gevonden. Dit noemen we Ontploffbare Oorlogsresten (OO). Voorheen werd dit aangeduid als niet gesprongen explosieven (NGE's) ook wel conventionele explosieven.

Explosieven in de grond die niet aangeraakt of verstoord worden, leveren in beginsel geen gevaar op. Maar bij aanraken of verstoring (bv. heien) is er wel een risico op explosie, dat kan leiden tot schade aan gebouwen, infrastructuur en de gezondheid van mensen.

In het verleden zijn er in Eindhoven al zeer veel OO opgeruimd. Maar er was geen goed beeld van de locaties waar mogelijk nog OO aanwezig zijn. Daarom is in 2018 en 2019 een omvangrijk archief onderzoek uitgevoerd om de locaties waar mogelijk nog OO liggen in kaart te brengen. Voor OO gelden de regels uit de Arbowetgeving, meer in het bijzonder de CS-OOO certificatieschema voor het Opsporen van Ontploffbare Oorlogsresten. En het CS-VROO certificatieschema vooronderzoek en risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten.

Eindhoven beschikt over kaarten met de gebieden die verdacht zijn op het voorkomen van OO. In deze gebieden dient voorafgaand aan grondverzet explosieven onderzoek uitgevoerd te worden, in de vorm van een risicoanalyse (RA) of een detectie onderzoek. Wanneer op basis van onderzoek OO worden aangetroffen worden deze geruimd. De Explosieven Opruimingsdienst Defensie (EOD) is verantwoordelijk de opruiming en vernietiging van niet-gesprongen explosieven.

7.19.2 Toetsing

Het projectgebied is volgens de kaart 'Veilige bodem' van de Atlas van de ondergrond van gemeente Eindhoven volledig gelegen binnen een gebied dat verdacht is op niet-gesprongen explosieven. Daarom heeft een vooronderzoek en risicoanalyse naar ontploffbare oorlogsresten plaatsgevonden. De rapportage hiervan is als Bijlage 17 bij deze motivering gevoegd.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er indicaties zijn dat door oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog ontplofbare oorlogsresten (OO) zijn achtergebleven in de bodem binnen de grenzen van het onderzoeksgebied. Daarom is het onderzoeksgebied verdacht op OO. Het soort OO dat binnen de grenzen van de onderzoeksgebieden aangetroffen kan worden betreft afwerpmunitie. De maximale diepteligging van de afwerpmunitie dient nader te worden bepaald.

Uit de risicoanalyse komen de volgende adviezen naar voren:

- Conclusie I en II (geen opsporingswerkzaamheden):
 1. Werkzaamheden die plaatsvinden tot 0,5 m-mv onder de verharding in het onderzoeksgebied kunnen regulier, zonder vervolgstappen met betrekking tot OO, worden uitgevoerd.
 2. Werkzaamheden die plaatsvinden tot de onderkant van de fundering onder de naoorlogs gebouwde gebouwen in het onderzoeksgebied kunnen regulier, zonder vervolgstappen met betrekking tot OO, worden uitgevoerd.
- Conclusie III (opsporingswerkzaamheden):
 1. Wanneer werkzaamheden uitgevoerd gaan worden binnen de op OO-verdachte bodemlaag, die gelegen is vanaf 0,5 m-mv onder de verharding in het onderzoeksgebied, dienen opsporingswerkzaamheden uitgevoerd te worden.
 2. Wanneer werkzaamheden uitgevoerd gaan worden binnen de op OO-verdachte bodemlaag, die gelegen is vanaf de onderkant van de fundering onder de naoorlogs gebouwde gebouwen, dienen opsporingswerkzaamheden uitgevoerd te worden.
 3. Wanneer werkzaamheden uitgevoerd gaan worden binnen de op OO-verdachte bodemlaag, die gelegen is vanaf de onderkant van de naoorlogs gebouwde gebouwen, dienen opsporingswerkzaamheden uitgevoerd te worden.

Aangezien binnen het onderzoeksgebied geen sonderingsgegevens bekend zijn, wordt geadviseerd om voorafgaand aan eventuele (opsporings)werkzaamheden ter plaatste van het onderzoeksgebied een sondering uit te voeren. Vanwege het op OO-verdachte gebied dient dit door een conform het CS-VROO gecertificeerd opsporingsbedrijf begeleid, danwel uitgevoerd, te worden. Met de informatie uit de uitgevoerde sondering kan een locatie specifieke berekening worden gemaakt van de indringingsdiepte. De wijze waarop de andere opsporingswerkzaamheden uitgevoerd moet worden is afhankelijk van de geplande werkzaamheden. Wanneer exact bekend is tot hoe diep werkzaamheden en op welke wijze in de op OO-verdachte bodemlaag gewerkt gaat worden, dient nader bepaald te worden welke opsporingsmethodiek het meest efficiënt en pragmatisch is. Voor alle detectiewerkzaamheden geldt dat er een veiligheidsmarge dient te worden opgenomen van 0,50 m ten opzichte van de uit te voeren civieltechnische werkzaamheden, maar niet dieper dan de maximale diepteligging van de OO. De detectiewerkzaamheden dienen uit veiligheid 0,50 m dieper te worden uitgevoerd dan de exacte werkdiepte van de civieltechnische werkzaamheden. Bij dit opsporingsadvies is onderstaande kaart met de van toepassing zijnde conclusies toegevoegd.



Opsporingsadvieskaart

7.19.3 Conclusie

Het aspect Ontplofbare Oorlogsresten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.20 Gezondheid

7.20.1 Algemeen

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Gezondheidsbescherming

Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meest gevallen gaat om gezondheidsbescherming. In het kader van gezondheidsbescherming moet daarnaast ook gekeken worden naar gezondheidsrisico's voortkomende uit de agrarische sector (geitenhouderijen, endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen, spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen).

Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

Omgevingsprogramma Gezonde Leefomgeving 2026-2035

Per 10 februari 2026 geldt in Eindhoven het Omgevingsprogramma Gezonde Leefomgeving 2026-2035, waarin de gemeente gezondheid structureel verankert in ruimtelijke en beleidsmatige besluitvorming. Het programma richt zich op het realiseren van een gezonde, groene en inclusieve stad, met als drie kerndoelen voor 2030: +3 gezonde levensjaren voor alle Eindhovenaren, 20% minder gezondheidsverschillen tussen gebieden en gezondheid standaard meewegen in alle ruimtelijke plannen. Het programma werkt gebiedsgericht met een gezondheidskaart van Eindhoven, waarin het gehele grondgebied is opgedeeld in 3.620 zeshoeken van +/- 2,6 hectare, elk beoordeeld op acht indicatoren zoals luchtkwaliteit, geluid, stress, eenzaamheid, groen, voorzieningen en ervaren gezondheid. Deze systematiek maakt inzichtelijk waar de meeste gezondheidswinst te behalen is en welke ruimtelijke ingrepen hieraan moeten bijdragen. Hierdoor is gezondheid niet langer een afwegingsprincipe "naast" ruimtelijke belangen, maar een sturend onderdeel bij gebiedsontwikkeling, vergunningverlening en beleidsdoorwerking.

Met dit programma geeft Eindhoven uitvoering aan de Omgevingswetverplichting om gezondheid in ruimtelijke plannen te borgen en koppelt zij ruimtelijke groei aan aantoonbare gezondheidswinst. Ontwikkelingen dienen daarom zichtbaar bij te dragen aan verbetering van meerdere indicatoren tegelijk, bijvoorbeeld door vergroenen, verbeteren van leefomgevingskwaliteit of het verminderen van stressfactoren.

7.20.2 Toetsing

Uit de voorgaande paragrafen is gebleken dat er gelet op de gestelde normen voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder) belemmeringen zijn voor nieuwe woongebouwen en nieuwbouw voor een hotel op de projectlocatie. Gezondheidsrisico's vanwege geitenhouderijen, endotoxinen of spuitzones zijn uitgesloten aangezien deze niet in de omgeving van het projectgebied voorkomen.

Met behulp van computersimulaties is, in samenwerking met initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling (The Blake) aan de noordzijde van Schellenskwartier, een indicatief onderzoek uitgevoerd naar het effect van de voorgenomen ontwikkelingen op de gevoelstemperatuur en het stedelijk hitte-eiland effect, zie Bijlage 18. Het doel van het onderzoek is om te beoordelen of hittestress toeneemt door de nieuwbouw. Vanuit landelijke wet- en regelgeving wordt geen formele eis gesteld aan het thermisch comfort in de buitenruimte. De gemeente Eindhoven eis dat het effect van de voorgenomen ontwikkelingen op de gevoelstemperatuur en het stedelijk hitte-eiland effect inzichtelijk wordt gemaakt. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de DPRA – Ontwikkeling Standaard Stresstest Hitte van het RIVM. Hierin is een methode ontwikkeld waarmee de gevoelstemperatuur en het stedelijk hitte-eiland effect berekend kan

worden. Daarnaast zijn de klimaatgegevens gebruikt van 1 juli 2015. Deze dag wordt gehanteerd omdat het een representatieve hittedag betreft, waardoor de omstandigheden passend zijn voor het onderzoeken van extreme warmte in de stedelijke omgeving.

Het Schellenskwartier besteed veel aandacht aan een groene leefomgeving. Door het realiseren van schaduwrijke plekken, beplanting en gevel op en rondom de gebouwen ontstaat een prettig leefklimaat. Het stedelijk hitte-eiland effect blijft na de nieuwbouw ontwikkelingen aan de Bleekstraat en het Schellenskwartier gelijk. De invloed is verwaarloosbaar.

De projecten transformeren het gebied naar een hoog stedelijk gebied met schaduwrijke en groene plekken om te verblijven. Dit draagt bij aan het thermisch comfort van de projecten. Er zijn geen belemmeringen gesignaleerd die de ontwikkelingen in de weg staan. De locatie is goed bereikbaar met de fiets en OV en de binnenstad met al haar voorzieningen bevinden zich bovendien op loop- en fietsafstand. Dit nodigt uit om de auto te laten staan en lopend of fietsend van huis te gaan. Ook het de nabijheid van het groene Dommeldal (waaronder Anne Frank Plantsoen) nodigt uit om te bewegen en te ontmoeten. In het project is dan ook voldoende rekening gehouden met het thema gezondheid.

7.20.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

8 Financiële haalbaarheid

8.1 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. In dit geval is sprake van "a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;" en "b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;" en dus van een kostenverhaalplichtige activiteit.

De initiatiefnemers realiseren het project voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemers hebben aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar is. Tussen initiatiefnemers en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling anderszins is verzekerd. Tevens zijn afspraken gemaakt over nadeelcompensatie. Gelet hierop is de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar.