

Ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Eindhoven - ontwikkeling Muzenlaan

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 de Muzenlaan 1. Het voormalige garagebedrijf zal worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningbouw. De ontwikkeling aan de Muzenlaan bestaat uit drie appartementengebouwen op een gezamenlijke parkeergarage. In totaal worden er maximaal 100 appartementen gerealiseerd.

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 6.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.14 Bouwhoogte gebouwen

1. De maximum bouwhoogte van een gebouw is de ter plaatse bepaalde waarde.
2. De ~~minimale~~ minimum bouwhoogte van een gebouw is de ter plaatse bepaalde waarde.
3. Ter plaatse van karakteristiek mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan bestaand.
4. Ter plaatse van hoogtes monumenten mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan bestaand.
5. Voor zover de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde in het eerste en tweede lid, gelden die maten als maximum.

B

Na afdeling 21.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.4 Ontwikkeling Muzenlaan

Paragraaf 21.4.1 Afwijkende regels voor subparagraaf 6.3.3.1

Artikel 21.10 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing ter plaatse van Muzenlaan.

Artikel 21.11 Loopbruggen

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.14 mag de geldende bouwhoogte te plaatse van Muzenlaan worden overschreden door ten hoogste twee loopbruggen, met dien verstande dat:

- a. de loopbruggen uitsluitend zijn toegestaan ten behoeve van de onderlinge verbinding van gebouwen;
- b. de bouwhoogte van een loopbrug niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de aangrenzende gebouwen;
- c. onder de loopbruggen een vrije hoogte beschikbaar is en blijft van minimaal 3 meter.

Artikel 21.12 Aanduiding balkons

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.82, tweede lid, mogen ter plaatse van balkons in Muzenlaan balkons tot 2 meter buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

Artikel 21.13 Bouwen in de gevellijn aan de Muzenlaan

1. De gevels van gebouwen of gebouwdelen aan de Muzenlaan worden gebouwd op de grens van het bouwvlak aan de Muzenlaan.
2. In aanvulling op de regel in het eerste lid mogen voor de gevellijn balkons en overstekken worden gerealiseerd.

Artikel 21.14 Aanduiding nutsvoorziening

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen binnen wonen ter plaatse van Muzenlaan wordt ter plaatse van nutsvoorziening voldoende ruimte vrijgehouden voor de realisatie van een nutsvoorziening.

2. De in het eerste lid bedoelde ruimte bedraagt ten minste:
 - a. een oppervlakte van 288 m²;
 - b. een lengte van 24 meter;
 - c. een breedte van 12 meter;
 - d. een bouwhoogte van 3,5 meter.
3. De in artikel 6.14 opgenomen bouwhoogtes zijn niet van toepassing op de in het eerste lid bedoelde ruimte.
4. Onder een nutsvoorziening als bedoeld in het eerste lid wordt niet verstaan een installatie voor warmte-koudeopslag (WKO).

Artikel 21.15 Parkeerdek

De in artikel 6.14 opgenomen minimale bouwhoogte is niet van toepassing op het deel van de bebouwing voor zover de bebouwing wordt uitgevoerd als parkeerdek.

Artikel 21.16 Valbescherming

In afwijking van artikel 6.14 mag de geldende bouwhoogte worden overschreden met:

- a. minimaal 1 meter en maximaal 1,5 meter ter voorkoming van valgevaar zoals bedoeld in artikel 3.20 tot en met artikel. 3.25 van het Bbl;
- b. maximaal 3 meter ten behoeve van technische installaties.

C

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@2026-06-24;08453690
<i>aardkundige waarde</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/12c8ff3bea3f49d5a60cbed17af019b4/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
<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><u>balkons</u></i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/938e722da1e04ce79032bf4c252e0070/nld@2026-06-24;08453690
<i>bebouwingscontour houtkap</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/21d2288a864f41e7bae9ae2d48fdc178/nld@2026-05-28;09185621
<i>bebouwingscontour jacht</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/acc3cff8a41149e18584eed611f021/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@2026-06-24;08453690
<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@2026-06-24;08453690

<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-cd44503b807c33a786aba80/nld@2026-05-28;09185621
<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 milieuhindercategorie 1 en 2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/4746140942f5455786c0bd-cebb6d8b31/nld@2025-05-21;06235231
<i>bestaande milieuhindercategorie 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 dienstverlening</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/003c3868976d4ee59884b6b318848fe9/nld@2026-05-28;09185621

<i>bouwlaag horeca</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/dd43b2c14d6c4504b738aa8000a776f/nld@2026-05-28;09185621
<i>bouwlaag maatschappelijk</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/e2dc9df-cd17b45c0a0a08ad27fa34464/nld@2026-05-28;09185621
<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 /join/id/regdata/gm0772/2024/65c31a30ed8d4ab1a3a507140a86bad0/nld@2026-06-24;08453690
<i>bouwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/93bb20df981146cf861ac1933a602394/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/93bb20df981146cf861ac1933a602394/nld@2026-06-24;08453690
<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
<i>categorie 3: terrein van archeologische verwachtingswaarde</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/75975c7cac654b56b85bd78cd-cb203de/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
<i>cultuur en ontspanningsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/9e82d7f7af5f446084b5401fd998ffe3/nld@2025-05-21;06235231
<i>cultuurhistorische gebieden</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/fcf26234c0944a8caeeefb32ab8c81a60/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>	/join/id/regdata/gm0772/2024/fa780def67a94a0888f6b4e14bffe6dd/nld@2026-05-28;09185621
<i>detailhandel - centrum</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/0b7db965ac60438c907ed21d8dac45e9/nld@2025-05-21;06235231
<i>detailhandelsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/fc1cb515628b4c7c8dfd8a454d7d4b96/nld@2026-05-28;09185621
<i>dienstverlening</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/e61c3e63be5340db885b25465f646614/nld@2026-05-28;09185621
<i>dienstverleningsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/dbff411488014559be4b75a002e38b8a/nld@2026-05-28;09185621
<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>groen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/779ece24a05a4ee5934e29820a8ab7aa/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/779ece24a05a4ee5934e29820a8ab7aa/nld@2026-06-24;08453690
<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 /join/id/regdata/gm0772/2024/95fca57db0e46f59af29897ffd2ec18/nld@2026-06-24;08453690
<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/gm0772/2025/647c00ba9e434108baaca84f4031f2b3/nld@2026-05-28;09185621
<i>hogere waardenbesluit Onze Lieve Vrouwstraat</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/647c00ba9e434108baaca84f4031f2b3/nld@2026-05-28;09185621
<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
<i>horeca categorie 1a</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/bc113fe2d75e46808cd49ae2e898be0f/nld@2026-05-28;09185621
<i>horeca categorie 1b</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/00d95c7661554afd87d02c7221dbbfe4/nld@2026-05-28;09185621

<i>horeca categorie 2a</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/f71277d877124499bef967043551a08b/nld@2026-05-28;09185621
<i>horeca categorie 2b</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/bf07f4880cda4868aa92c7d76d3a2082/nld@2026-05-28;09185621
<i>horeca categorie 3</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/adae159181bb4e2ab3d081aebf160645/nld@2026-05-28;09185621
<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
<i>horecagebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/1b1a252d314447bda38ab823e6b16a7b/nld@2026-05-28;09185621
<i>kantoor</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/302974912111456b91a5a609d77791c2/nld@2026-05-28;09185621
<i>kantoreengebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/a3f3bd0476e948b4924b47eb400e46e4/nld@2026-05-28;09185621
<i>karakteristiek</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/8155d7a26849404aa8a2df6e491a0bf6/nld@2026-05-28;09185621
<i>Karakteristiek</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/ba4ab099b03b44af8002c04c2ccb67be/nld@2026-05-28;09185621
<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
<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@2026-06-24;08453690

<i>maximum breedte woonwagen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/0b9ebd3089a3422283a28c9fc6a83b29/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum bruto-vloeroppervlakte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/8e8678440c704b1f820083f5e63c6421/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum bruto-vloeroppervlakte-supermarkt</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/1b577326f78a4583b885aeda54c58bf7/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/5963aeca62734486aeea3cb892d68945/nld@2026-05-28;09185621
<i>medische voorzieningen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/0ee53b61271b4b58ba878f6963ebcfdc/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 1</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/c26582afb19747fcaec29c83c3193687/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/ebe39a0162c048ebae03cc2b03fd21e2/nld@2026-05-28;09185621
<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/d8c3dffc05e54a83b6d8eba14cad87e/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
<u>minimum bouwhoogte</u>	/join/id/regdata/gm0772/2026/63706194c0b04b338d1e63bf1921289e/nld@2026-06-24;08453690
<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
<u>Muzenlaan</u>	/join/id/regdata/gm0772/2026/1a6e67401e1f421c922b921b98791792/nld@2026-06-24;08453690
<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
	/join/id/regdata/gm0772/2024/798d626517bb4695a9700395d8d5e734/nld@2026-06-24;08453690
<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
<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-ca430a7c4a949dc6197ccefba4402/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
<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
<i>sport</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/4af-fee9aa2144f419020cd19cfcb0ba4/nld@2026-05-28;09185621
<i>sport en sportieve recreatie</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/fb23477249bd49afa52cbedec6921a66/nld@2026-05-28;09185621
<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/gm0772/2024/9cee8c3a166b4b139acd939dfb73d8b3/nld@2026-05-28;09185621

	/join/id/regdata/gm0772/2024/9cee8c3a166b4b139acd939dfb73d8b3/nld@2026-06-24;08453690
<i>verblijfsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/a1d105e6207e4998a60a657a2941c328/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/a1d105e6207e4998a60a657a2941c328/nld@2026-06-24;08453690
<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>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
<i>wonen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/5f03b36188384d74b5f87a411a5f1a41/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/5f03b36188384d74b5f87a411a5f1a41/nld@2026-06-24;08453690

<i>woongebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/cca60aa563a44510921b952fad970960/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/cca60aa563a44510921b952fad970960/nld@2026-06-24;08453690
<i>woonstudio</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/1628fa9ed4a74a97b83c61b27ee5dd64/nld@2025-05-21;06235231
<i>woonwagenstandplaats</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/e95c1876feb441c6bd03e7ee8cedf0c2/nld@2026-05-28;09185621
<i>zwembad</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/3ce8807f33fd430cba37b8c3c3532bd/nld@2025-05-21;06235231

D

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

Artikel 21.11 Loopbruggen

De ontwikkeling van de Muzenlaan bestaat uit drie bouwvolumes rondom een gezamenlijke parkeergarage (op maaiveld). Met dit artikel wordt geregeld dat de bouwvolumes onderling met elkaar kunnen worden verbonden met loopbruggen. Deze loopbruggen zijn een (voor mensen toegankelijke) brug tussen de gebouwdelen. Voor een deel worden deze loopbruggen realiseert boven het parkeerdek en wordt daardoor de daar toegestane hoogte overschreden. Met dit artikel worden de loopbruggen mogelijk gemaakt.

Artikel 21.12 Aanduiding balkons

De hier bedoelde balkons steken buiten het bouwvlak en hangen als het ware boven verblijfsgebied. Binnen verblijfsgebied zijn normaal gesproken geen balkons toegestaan. Op de aangegeven locaties zoals bedoeld in dit artikel worden balkons, ten behoeve van de ontwikkeling Muzenlaan, tot een diepte van 2 meter, toch toegestaan buiten het bouwvlak dat is bedoeld voor 'wonen' en boven verblijfsgebied.

Artikel 21.13 Bouwen in de gevellijn aan de Muzenlaan

De locatie van het plangebied maakt onderdeel uit van een sterke stedenbouwkundige structuur aan de John F. Kennedylaan. De hogere flatgebouwen die haaks staan op de John F. Kennedylaan vormen als het ware 'boekensteunen' waartussen 'kamers' ontstaan. Om goed aan te sluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur moet de gevel van de nieuwe bebouwing op de grens van het bouwvlak aan de Muzenlaan worden gebouwd. De bebouwing mag niet dichter naar de Muzenlaan toe of verder van de Muzenlaan af worden gebouwd.

Artikel 21.13 lid 1

Om te borgen dat de nieuwe ontwikkeling aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt het gebouw of de gebouwdelen die aan de Muzenlaan worden gebouwd, met de voorgevel gebouw op de (uiterste) grens van het bouwvlak aan de zijde van de Muzenlaan. Zoals is aangegeven in lid 2 van dit artikel geldt een uitzondering voor balkons en overstekken. Deze mogen voorbij de beschreven gevellijn worden gebouwd, maar wel binnen de locatie voor het gebruiksdoel wonen.

Artikel 21.14 Aanduiding nutsvoorziening

Het is mogelijk een nutsvoorziening te realiseren op de locatie. Dat kan een buurt warmte centrale (BWC) zijn, maar ook een andere vorm van (duurzame) energievoorziening. Omdat nog niet bekend is of de nutsvoorziening gelijktijdig met de woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd, regelt dit

artikel dat er in ieder geval een minimale ruimte gereserveerd moet blijven zodat ook nadat de beoogde woningen zijn gerealiseerd, nog voldoende ruimte beschikbaar is voor de realisatie van een nutsvoorziening. In lid 4 is vastgelegd dat deze nutsvoorziening geen systeem met warmte - koude opslag mag zijn omdat de bodem daarvoor op deze locatie niet geschikt is.

Artikel 21.15 Parkeerdek

Op maaiveld wordt een parkeervoorziening gerealiseerd. Daar waar alleen parkeren wordt gerealiseerd, zonder woningbouw daarboven, hoeft niet te worden voldaan aan de minimale bouwhoogte.

Artikel 21.16 Valbescherming

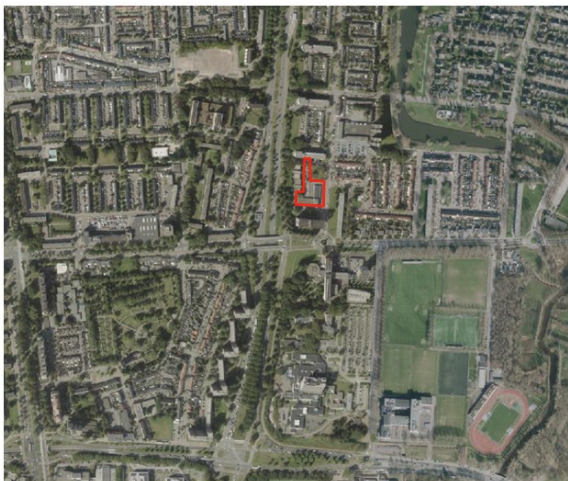
Op daken die als daktuin worden ingericht en die voor mensen toegankelijk zijn, moet een minimale valbescherming worden gerealiseerd zodat mensen niet zomaar van het dak kunnen vallen. Deze valbescherming is niet meegenomen met de toegestane bouwhoogte. Dit artikel regelt dat, indien nodig, de geldende bouwhoogte mag worden overschreden om een valbescherming te realiseren. Een valbescherming kan een muurtje, hekwerk of iets dergelijks zijn om te voorkomen dat mensen over de dakrand heen vallen.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Muzenlaan 1 in Eindhoven is momenteel een voormalig garagebedrijf gevestigd. Eindhoven kampt met een aanzienlijk woningtekort: de stad heeft behoefte aan circa 40.000 extra woningen. Dit betekent dat voor elke drie bestaande woningen er één nieuwbouwwoning moet worden gerealiseerd. Om aan deze urgente woningbouwopgave te voldoen, vormt het terrein aan de Muzenlaan 1 een kansrijke locatie voor stedelijke verdichting (zie figuur 1).



Figuur 1: Plangebied rood omkaderd

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen. In dit geval is een herziening van het omgevingsplan noodzakelijk. Door middel van deze herziening worden de bestaande bedrijfsfuncties omgezet naar een woonfunctie. Tevens wordt juridisch geborgd dat op de locatie aan de Muzenlaan 1 geen bedrijfsmatige activiteiten meer zijn toegestaan.

In het kader van deze procedure zal een nieuw omgevingsplan worden opgesteld voor beide betrokken locaties. Dit omgevingsplan wordt opgesteld op basis van de methodiek van de Standaard officiële publicaties en Toepassingsprofielen voor omgevingsdocumenten (STOP/TPOD).

Onderhavig document vormt de motivering van het wijzigingsbesluit bij dit omgevingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat deels het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Woensel, sectie K, perceelnummers 1538, en deels het perceel met kadastrale aanduiding gemeente Woensel, sectie K, perceelnummer 2042. Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt circa 5.000m² (figuur 2). Het plangebied bestaat uit een voormalig garagebedrijf en een deel van de openbare ruimte ten noorden van het garagebedrijf, zoals de erftoegangsweg en de parkeerplaatsen aan het groen. Het plangebied ligt in het gebied tussen de Muzenlaan in het oosten en de John F. Kennedylaan in het westen. Tussen deze twee grote lijnen wordt het plangebied begrensd door de Muzenbergflat en de Penelopelaan in het zuiden, het park in het noorden en het kantoorgebouw ten westen van de locatie.



Figuur 2: Luchtfoto met kadastrale kaart, het plangebied is rood omkaderd

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling in de volgende hoofdstukken nader beschreven en getoetst, waarbij tevens beschreven wordt of de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de voorwaarden voor het wijzigen van het Omgevingsplan van de gemeente Eindhoven.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijke en functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 4 beschrijft of en op welke onderdelen de beoogde ontwikkeling strijdig is met het omgevingsplan. In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 6 worden de effecten van de ontwikkeling getoetst aan de aspecten van de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 7 gaat in op de MER-beoordeling. In hoofdstuk 8 wordt het juridisch kader van het wijzigen van het Omgevingsplan van de gemeente Eindhoven omschreven. In hoofdstuk 9 wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop participatie is toegepast. In het laatste inhoudelijke hoofdstuk komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Huidige situatie

2.1 Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de bestaande situatie ruimtelijk en functioneel. Hier wordt een korte beschrijving gegeven van het gebiedsprofiel en de omgeving van het plangebied. Dit dient als basis voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.2 Gebiedsprofiel

Stedenbouwkundige structuur

Eindhoven is ontstaan uit de samenvoeging van de nederzetting Eindhoven met de vijf omliggende nederzettingen Gestel, Strijp, Woensel, Tongelre en Stratum. Woensel is een van de vijf stedelijke uitlopers die rondom het centrum van Eindhoven zijn ontstaan. Het plangebied ligt buiten de ring van Eindhoven in het stadsdeel Woensel-Zuid, de wijk Begijnenbroek en de buurt Oude Gracht-West.

Ondanks dat voor de wijk geen cultuurhistorische status is vastgesteld, zijn er wel diverse waarden te vinden. De hoofdstructuur wordt gevormd door de John F. Kennedylaan en de groenstructuur rondom de beek de 'Oude Gracht'.

Voor de betreffende buurt Oude Gracht is er een eenvoudige stratenverkaveling. De stedenbouwkundige opzet van de buurt Oude Gracht-Oost is er een compositie gemaakt van rijwoningen en garageblokjes. In de Oude Gracht-West bestaat de stedenbouwkundige opzet uit appartementencomplexen met daartussen rijwoningen.

Verkeersstructuur

Het plangebied maakt deel uit van het stadsdeel Woensel-Zuid. Dit is typisch een stadsdeel dat ontworpen is voor het autoverkeer. Woensel-Zuid heeft een goede externe en interne ontsluitingsstructuur, via de

Sterrenlaan (aan de noordkant), de Orpheuslaan (aan de zuidkant) en de John F. Kennedylaan (aan de oostkant), dit betekent dat bijna alle buurten en bedrijventerreinen in de nabijheid van rijks- en/of gebieds-ontsluitingswegen liggen. De autobereikbaarheid is hierdoor bijzonder goed. Over de radiaalwegen lopen ook diverse OV-verbindingen, waardoor de buurten ook goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Ten slotte wordt Woensel-Zuid doorkruist door een uitgebreid fietsnetwerk dat buurten verbindt met werkgebieden en voorzieningen.

Groen en water

De groenstructuur van de wijk de Oude Gracht bestaat uit veel groene structuren langs de ontsluitingswegen. Deze structuur bepaalt voor een belangrijk deel de kwaliteit van het woongebied. De groene aders geven een sterke groenimpressie en leggen een ruimtelijke relatie tussen de groene zones en andere groengebieden. Deze groenstructuur wordt aangevuld met solitaire groen elementen zoals groenpleinen en kleine buurtparkjes. Het is van belang dat deze ruimtelijke samenhang van de verschillende groengebieden behouden blijft. Verstoring door het bebouwen van de groen elementen tast ook de stedenbouwkundige opzet van het plangebied aan.

Binnen de wijk Oude Gracht loopt de beek de 'Oude Gracht'. Dit is een voormalige zijtak van de Dommel. Die zijtak heette vroeger de Dooigraaf (Dode Gracht) en is het restant van een dode Dommelarm. Rondom deze beek is een zeer beeldbepalende groenstructuur aanwezig.

Een nadere omschrijving van de stedenbouwkundige opbouw van het plangebied én de omgeving van het plangebied is opgenomen in het structuurontwerp, zie bijlage - 2 Muzenlaan structuurontwerp.

3 Toekomstige situatie

3.1 Structuurontwerp

De woningbouwontwikkeling aan de Muzenlaan 1 ligt op de grens van het centrumgebied van Eindhoven en het woongebied Woensel. In de toekomstige situatie ontstaat hier een nieuwe woonomgeving. Deze bestaat uit in totaal drie samenhangende appartementengebouwen op een gezamenlijke parkeergarage met ruimte voor 100 appartementen. De woningen zijn primair bedoeld voor één-, twee- en driepersoonshuishoudens en worden zodanig ontworpen dat ze ook geschikt zijn voor mindervaliden en senioren. Hiermee wordt ingezet op doorstroming binnen de wijk, waarbij bewoners uit de directe omgeving de mogelijkheid krijgen om binnen hun vertrouwde buurt een passende woning te vinden. Het structuurontwerp is toegevoegd aan bijlage 1. Het nieuwe ontwerp is gebaseerd op een opgetild maaiveld waar drie gebouwen op staan. De drie gebouwen vormen samen een getrap, oplopend cluster. De begane grond bestaat uit een parkeergarage en woningen aan de Muzenlaan. De parkeergarage ligt gedeeltelijk uit het zicht van de Muzenlaan en is bereikbaar via de Penelopestraat. Door de woningen aan de Muzenlaan heeft de ontwikkeling relatie met de directe omgeving, wat bijdraagt aan de inpassing van de woningen in de omgeving.



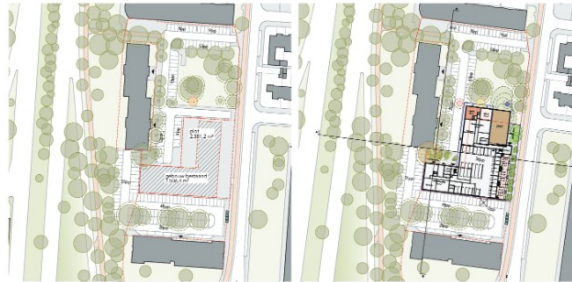
Figuur 3: Structuurontwerp VOSP

Het ontwerp is gebaseerd op het principe van 'ontmoeten op verschillende niveaus', waarbij de opzet van het gebouw uitnodigt tot spontane ontmoetingen tussen bewoners. Dit draagt bij aan een gemoedelijke en sociale woonomgeving. Het gebouw krijgt een groene uitstraling, met een gevarieerd dakenlandschap en een groen ingerichte omgeving die ecologische waarde biedt voor vogels en insecten (zie figuur 4). Op de begane grond wordt een (fiets)parkeervoorziening gerealiseerd, inclusief garages en bergingen (zie figuur 4).

Ook de omgeving van de Muzenlaan wordt heringericht. In de huidige situatie is de Polluxstraat op twee plaatsen aangesloten op de Muzenlaan; in de toekomstige situatie vervalt de zuidelijke ontsluiting. De

vrijgekomen ruimte wordt benut voor de aanleg van een park dat doorloopt, waarmee een groenere inrichting van de Muzenlaan wordt gerealiseerd.

Tussen het noordelijke deel van het gebouw, het park en de Muzenlaan is ruimte gereserveerd voor een nutsvoorziening, zoals een BWC (Buurt Warmte Centrale), zoals weergegeven in figuur 5. De Polluxstraat blijft bereikbaar via de noordelijke toegangsweg. Ter hoogte van het kantoor wordt het dwarsprofiel van de straat aangepast. Deze ingrepen leiden tot een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en creëren extra parkeerruimte. Het deel van het groengebied dat verloren gaat wordt gecompenseerd voor de voorgevel van de nieuwe bebouwing.



Figuur 4 Bestaande situatie ten opzichte van de toekomstige situatie omgeving Muzenlaan

3.2 Toekomstig gebruik

De ontwikkeling richt zich op het faciliteren van doorstroming binnen de wijk. De 100 nieuwe appartementen zijn bedoeld voor bewoners uit de directe omgeving van het plangebied, waardoor bestaande huishoudens de kans krijgen om binnen hun vertrouwde buurt een passende woning te vinden. Het betreft een cluster van drie woongebouwen welke via de begane grond met een parkeergarage aan elkaar zijn verbonden. Deze zijn primair bestemd voor één-, twee- of driepersoonshuishoudens en worden zodanig ontworpen dat ze ook geschikt zijn voor mindervaliden en senioren. Ook de plint aan de Muzenlaan is voor wonen voorzien, waarmee de levendigheid op straatniveau wordt versterkt.

De buitenruimte op het dak van de parkeervoorziening wordt ingericht als een semiopenbare verblijfsplek, toegankelijk via een talud vanuit het aangrenzende park. Deze ruimte is niet alleen bedoeld voor bewoners van het nieuwe complex, maar kan ook worden gebruikt door omwonenden, waarmee het plan bijdraagt aan sociale cohesie in de buurt. De combinatie van collectieve, semiopenbare en groene buitenruimtes zorgt voor een inclusieve en toegankelijke woonomgeving.

3.3 Stedenbouwkundige inpassing

De woningbouwontwikkeling aan de Muzenlaan vormt een zorgvuldig ingepaste toevoeging aan het stedelijk weefsel van het centrum van Eindhoven. Het plan sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur zonder deze te doorbreken en draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De ontwikkeling aan de Muzenlaan bestaat uit drie appartementengebouwen op een gezamenlijke parkeergarage. De drie appartementengebouwen hebben een getrapte opbouw, de hoogte van de appartementen is oplopend van maximaal 14 tot maximaal 26 meter, zie figuur 4 en 5. Het nieuwe stedenbouwkundige volume ligt tussen de bestaande flats aan de John F. Kennedylaan. Er wordt geen nieuwe 'kop' toegevoegd aan het ritme van de bebouwing langs de John F. Kennedylaan, wat zorgt voor een harmonieuze stedenbouwkundige inpassing. De nieuwe massa past hierdoor in de omgeving, zoals omschreven in het structuurontwerp Bijlage 1. Bij het bepalen van de hoogten is bewust gekozen om de impact op uitzicht en bezonning voor de noordelijke bewoners te beperken. Het hoogste punt heeft met zeven verdiepingen een maximale hoogte van 26 meter. Aan de zijde van de Muzenbergflat is de maximale hoogte 22 meter. Door het variëren in bouwhoogte ontstaat schaalverkleining en ruimte voor kwalitatieve buitenruimtes op de daken. Aan de zijde van de Muzenlaan is een voorgevelrooilijn opgenomen in de plankaart, deze borgt de ligging van de voorgevel in lijn met de noordelijk en zuidelijk van het plan gelegen flats. In de ruimte tussen de appartementen en het trottoir van de Muzenlaan wordt groen aangelegd. De materialisatie van het gebouw wordt in deze fase nog niet vastgelegd. De appartementengebouwen zijn verbonden met loopbruggen, wat de samenhang tussen de appartementen versterkt en extra vluchtroutes biedt voor de veiligheid van de toekomstige bewoners.

De woningen op de begane grond krijgen een eigen voordeur aan de straat, wat bijdraagt aan een levendig en sociaal straatbeeld. De ruimte op de parkeergarage is via het park toegankelijk en wordt ingericht als semiopenbare verblijfsplek voor bewoners en bezoekers.

Groen is op verschillende niveaus geïntegreerd in het plan. De daken zijn ingericht als privé buitenruimtes, stedelijk groen en collectieve ontmoetingsplekken, waaronder het dak boven de parkeervoorziening. De balkons zijn ingericht als privé- en collectieve ruimtes, waarbij sommige deels of volledig als stedelijk groen zijn vormgegeven. De groene inrichting sluit aan bij de bestaande flora en fauna in de omgeving en draagt bij aan de ecologische waarde van het gebied.

Op de begane grond zijn meerdere nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt ingespeeld op de parkeerbehoefte zonder het straatbeeld te belasten. Daarnaast is deelmobiliteit in de vorm van deelfietsen gebruikt om het aantal benodigde parkeerplaatsen te beperken.



Figuur 5: Trapsgewijze dakopbouw

3.4 Brainportprincipes

De Brainportprincipes zijn leidend voor alle woningbouwplannen (inbreiding en uitbreiding) in het SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven). De zeven Brainportprincipes zijn:

- Koesteren van Identiteit:** Dit principe richt zich op het behouden en versterken van de unieke kenmerken en cultuur van de verschillende dorpen en steden binnen de Brainport regio. Het gaat om het waarborgen van lokale tradities, architectuur en gemeenschapsgevoel, zodat elke plaats zijn eigen identiteit behoudt en versterkt.
- Ruimte voor Innovatie:** Dit principe bevordert een omgeving waarin innovatie kan floreren. Het omvat het creëren van fysieke en virtuele ruimtes waar bedrijven, kennisinstellingen en overheden kunnen samenwerken aan nieuwe technologieën en oplossingen. Dit stimuleert creativiteit en technologische vooruitgang.
- Invoel voor Bewoners:** Dit principe benadrukt het belang van betrokkenheid van bewoners bij de ontwikkeling van hun leefomgeving. Het gaat om het geven van een stem aan de gemeenschap in besluitvormingsprocessen, zodat de plannen en projecten aansluiten bij de behoeften en wensen van de inwoners.
- Vraaggericht Ontwikkelen:** Dit principe houdt in dat ontwikkelingen en projecten worden afgestemd op de daadwerkelijke behoeften en vraag van de markt en de gemeenschap. Het gaat om het creëren van oplossingen die relevant en nuttig zijn voor de gebruikers, in plaats van top-down benaderingen.
- Aantrekkelijke en Gevarieerde Woonmilieus : de Wauw-factor :** Dit principe richt zich op het creëren van aantrekkelijke en diverse woonomgevingen die mensen aanspreken en inspireren. Het gaat om het ontwerpen van woongebieden met een hoge kwaliteit van leven, met aandacht voor esthetiek, functionaliteit en diversiteit.
- Benutting Regionaal Schaalniveau:** Dit principe benadrukt het belang van samenwerking en coördinatie op regionaal niveau. Het gaat om het benutten van de schaalvoordelen en synergiën die ontstaan door samenwerking tussen verschillende gemeenten en regio's, om zo efficiënter en effectiever te werken.
- Gezonde Verstedelijking:** Dit principe richt zich op het bevorderen van een gezonde en duurzame stedelijke ontwikkeling. Het omvat het creëren van groene ruimtes, het bevorderen van actieve mobiliteit zoals fietsen en wandelen, en het zorgen voor een gezonde leefomgeving met schone lucht en water.

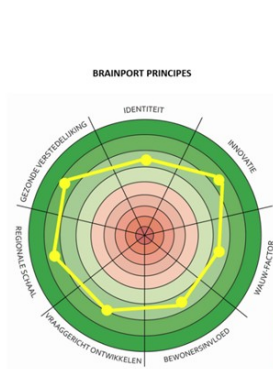
Wat betreft de Brainportprincipes geldt dat onder meer sprake is van vraaggericht ontwikkelen van een aantrekkelijk en betaalbaar woonmilieu met aandacht voor een groene omgeving. In het kader van de ontwikkeling heeft verder afstemming met de omgeving plaatsgevonden om te komen tot een zo goed mogelijk uitgewerkt en afgestemd plan.

Toetsing

- a. Koesteren van Identiteit: De presentatie laat een uitgebreide inventarisatie en analyse zien van de ruimtelijke structuur van het plangebied in de omgeving. De vertaling van de conclusies naar ruimtelijke concept naar structuurontwerp is heel helder. Zo leidt dat tot nieuwe woongebouwen die alle drie verschillend qua samenstelling, massa en (getrapte) bouwhoogten zijn. Dit concept wordt prima ingepast in de bestaande omgeving. Tegelijkertijd zijn er ook onduidelijkheden in de studie die aandacht verdienen. Zo is de bestaande flat De Muzenberg een woongebouw met 10 woonlagen op een plint met bergingen. Op 30 meter afstand wordt een nieuw woongebouw van 8 (en aflopend naar 5) woonlagen geschetst. De vraag is dan of de hoogste volumes (van de drie) zo dicht bij de Muzenberg moeten staan. Dit vraagt wellicht om een heroverweging. Ook is de vraag of de bestaande buitenruimte (parkeerterreinen) een kwaliteitsimpuls krijgt. De Muzenbergflat ligt ten zuiden van het plangebied. Om uitzicht en zoninval voor de muzenbergflat te beperken is in het zuidelijke deel van het plangebied de maximale hoogte 17 meter.
- b. Ruimte voor Innovatie: Deelvervoer wordt ingezet om minder parkeerplaatsen te hoeven realiseren. Er wordt voor de warmtebehoefte gebruik gemaakt van de buurtwarmtecentrale (WKO) die gepland is. Het plan integreert deze WKO in pandig om zo het openbaar groen vrij te houden. Het installatieconcept is nog in ontwikkeling, maar de verwachting is dat er PV-panelen worden toegepast, met name op de hoogstgelegen (grijze) daken.
- c. Involed voor bewoners: Het bouwplan aan de Muzenlaan in Eindhoven betreft de ontwikkeling van een nieuwe woonomgeving op de locatie van een voormalige autogarage. Zowel BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling als de gemeente Eindhoven zijn betrokken bij dit project. Het plan ligt aan het begin van de Muzenlaan. Er zijn participatiebijeentkomsten geweest om de buurt te betrekken bij de plannen. Er zijn diverse ontwerpvarianten besproken. Vanuit de buurt zijn voorkeuren opgegeven qua hoogte en type (groene) daken en de warmtecentrale. Waar mogelijk zijn deze voorkeuren meegenomen in het ontwerp. Toekomstige bewoners hebben nog geen rol gehad in dit proces.
- d. Vraaggericht ontwikkelen: Het woningbouwprogramma van het plan is divers, gericht op een mix aan doelgroepen. Alle 100 woningen vallen in de categorie 'betaalbaar' middensegment. Het plan zet hiermee stevig in op de huidige grote vraag naar betaalbare woningen. De woningen variëren in grootte, waardoor ze geschikt zijn voor 1-, 2- en 3-persoons huishoudens. Het plan voldoet hiermee ruimschoots aan de betaalbaarheidsafspraken die in de Woondeal Zuidoost-Brabant zijn gemaakt: minimaal 30% sociaal en tweederde 'betaalbaar'. Tevens draagt het plan bij aan doorstroming op de woningmarkt, vanwege de geschiktheid van de appartementen voor senioren en mindervaliden.
- e. Aantrekkelijke en Gevarieerde Woonmilieus : de Wauw-factor: Zoals de analyse al aangeeft zou de ruimte tussen de hoge schijfvormige gebouwen (Boekensteunen) die haaks op de Kennedylaan staan opgevuld moeten worden met laagbouw in het groen. De spanning op de woningmarkt zet deze uitgangspunten zichtbaar onder druk. De hoogte van de gebouwen kruipt naar de hoogte van de "Boekensteunen". Daardoor komt het groen ook in de knel. Desondanks is er duidelijk alles aan gedaan om toch een acceptabel plan te maken. Dit door de hoogtes te laten verspringen en zoveel mogelijk groen toe te passen.
- f. Benutting regionaal schaalniveau: Het plan past in het stedelijk woonmilieu van Eindhoven. De locatie ligt aan een busroute (200 meter van bushalte) en op loopafstand van de dagelijkse voorzieningsstructuur (250 meter).
- g. Gezonde verstedelijking: Het plan draagt positief bij aan gezonde verstedelijking. Door de gelaagdheid en getrapte hoogte met groene daken wordt gezorgd voor een goede beleving van de groene en kleine schaal. Er komt een groen dek boven de parkeergarage dat toegankelijk is voor bewoners en ontmoeting stimuleert. Veel aandacht is gegeven aan mogelijkheden voor spontaan ontmoeten in de buurt (parkje) en in het gebouw bij entree en lift. Dit draagt bij aan de sociale cohesie. Er is een collectieve fietsenstalling voor de bewoners van de woningen. De fietsenstalling voor bezoekers is buiten het gebouw gesitueerd, nabij de twee hoofdentrees.

Conclusie

Het project Muzenlaan is een inbreidingslocatie aan de noordzijde van de Ring in Eindhoven aan de J.F. Kennedylaan. Het is een sloop-nieuwbouw van project 100 appartementen, bestaande uit een cluster van drie woongebouwen. De ontwikkeling Muzenlaan is tevens getoetst door het SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven), op een aantal vragen over de inhoud van de ontwikkeling na, voldoet het planvoornemen aan de 7 Brainportprincipes. Hieronder in figuur 7 is de score van de ontwikkeling weergegeven (zie bijlage 2 - Definitieve beoordeling Brainportprincipes SGE).



Figuur6: Score ontwikkeling Muzenlaan volgens de Brainportprincipes

4 Toets aan het omgevingsplan

4.1 Bouw- en gebruiksmogelijkheden in het omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het Omgevingsplan Eindhoven. Op 1 juni 2026 is vaststelling Wijziging Omgevingsplan gemeente Eindhoven deelgebied Oude Gracht en Woensel buiten de ring gepubliceerd, deze is in treedt in werking op 29 juni 2026.

De plankaart van het omgevingsplan is hieronder toegevoegd. Het plangebied is rood omlijnd weergegeven op de plankaart.



Figuur 7: Vaststelling wijziging Omgevingsplan gemeente Eindhoven deelgebied Oude Gracht en Woensel buiten de Ring, plangebied rood omlijnd.

Volgens het omgevingsplan geldt binnen het plangebied het gebiedstype 'Bedrijfsgebied' met daarbij een bouwvlak en de maatvoeringen 'Maximum bouwhoogte (m): 5' en 'Maximum bouwhoogte (m): 9'. Op de verdieping is tevens gebiedstype 'Woongebied' toegestaan. Hiernaast gelden de gebiedstypen 'Verblijfsgebied' en 'Groengebied' ter plaatse van de Polluxstraat en het aangrenzende park in het plangebied. In het zuiden aan de Penelopestraat geldt ook een strook 'Verblijfsgebied.'

Bedrijf

De gronden en bouwwerken ter plaatse van 'bedrijf' mogen worden gebruikt voor:

- het exploiteren van een bedrijf, genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten en behorende tot de categorieën zoals benoemd in artikel 3.24, en;
- productiegebonden detailhandel deel uitmakend van bedrijven vermeld onder a, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. Zoals omschreven onder artikel 3.21 lid 2 van het omgevingsplan.

Wonen

De gronden en bouwwerken mogen ter plaatse van 'wonen' worden gebruikt voor wonen in een woongebouw, waarbij inwoning is toegestaan. Zoals omschreven onder artikel 3.87 lid 2 van het omgevingsplan.

Groen

De gronden en bouwwerken ter plaatse van groen mogen worden gebruikt voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. beheer en/of zuivering van oppervlakte- en rioolwater;
- g. kunstobjecten.

Zoals omschreven onder artikel 3.49 lid 2 van het omgevingsplan.

Verblijfsgebied

De gronden en bouwwerken ter plaatse van verblijf mogen worden gebruikt voor:

- a. woonstraten;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. terras ten behoeve van horecabedrijven gesitueerd in de aangrenzende percelen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

Zoals omschreven onder artikel 3.82 lid 2 van het omgevingsplan.

4.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot het omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de geldende gebiedstypen ter plaatse van het omgevingsplan van de gemeente Eindhoven. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het toegestane gebruik en overschrijdt de toegestane bouwmogelijkheden. Hieronder worden de strijdige aspecten met het omgevingsplan opgesomd:

- Wonen binnen 'Bedrijf' is niet toegestaan;
- Wonen binnen 'Verkeer' is niet toegestaan;
- Parkeren binnen 'Groen' is niet toegestaan;
- Een overhangend balkon boven de bestemming 'Verblijfsgebied' is niet toegestaan;
- Verkeersfuncties binnen 'Bedrijf' zijn niet toegestaan;
- Overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte:
 - De toegestane bouwhoogte bedraagt ter plaatse maximaal 5 tot 9 meter, de beoogde ontwikkeling voorziet in een bouwhoogte van maximaal [5 m], [17 m], [22 m] en [26 m] meter;
- Bebouwing buiten het bouwvlak is niet toegestaan.

4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Muzenlaan 1 te Eindhoven wijkt op meerdere punten af van het geldende omgevingsplan. Deze afwijkingen betreffen zowel het toegestane gebruik als de bouwmogelijkheden binnen het plangebied.

Samengevat gaat het om de volgende punten:

- Wonen is niet toegestaan binnen 'Bedrijf' en 'Verkeer – Verblijfsgebied';
- Verkeersfuncties zijn niet toegestaan binnen 'Bedrijf' en 'Groen';
- De beoogde bouwhoogte van maximaal 26 meter overschrijdt de huidige toegestane hoogte van 5 tot 9 meter;
- Bebouwing buiten het bestaande bouwvlak is niet toegestaan.

Hoewel deze aspecten niet passen binnen het huidige planologische kader, bieden ze aanleiding om het omgevingsplan te herzien. Via een wijziging van het Omgevingsplan kan de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch worden ingepast, waarbij zorgvuldig wordt getoetst aan relevante ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden.

De onderhavige motivering vormt de ruimtelijke en juridische onderbouwing voor deze herziening. Hierin wordt gemotiveerd waarom de afwijkingen aanvaardbaar zijn binnen het bredere beleidskader van de gemeente Eindhoven, en hoe de ontwikkeling past binnen de doelstellingen op het gebied van woningbouw, ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving. De motivering biedt daarmee een transparante en toetsbare basis voor het opnemen van de nieuwe planregels in het omgevingsplan.

5 Toets aan het beleid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid per aspect is in hoofdstuk 6 beschreven.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, vastgesteld. De NOVI liep vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en geldt ter vervanging van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Het Rijk wil sturen en richting geven aan nationale belangen. Hiervoor worden de volgende prioriteiten onderscheiden:

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

Om invulling te kunnen geven aan de vier hiervoor genoemde prioriteiten worden een drietal afwegingsprincipes aangehouden, namelijk:

- Combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan, is een kleinschalig initiatief passend binnen de NOVI.

Conclusie

Uit hoofdstuk 6 blijkt dat de genoemde omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de sloop van een leegstaand bedrijfspand en de realisatie van een nieuwe woningen bij aan de realisatie van een gezonde stad. Er bestaan vanuit de NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

5.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Vanuit de algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving zijn vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) opgesteld. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels van het Rijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Deze instructieregels (afdeling 5.1 Bkl) gelden ook voor de omgevingsverordening, het projectbesluit en de omgevingsvergunning (artikel 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e). Bij deze regels gaat het over normen voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed (verder uitgewerkt in hoofdstuk 6).

5.2.3 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid. In deze motivering is in hoofdstuk 6 (voor zover van toepassing) per aspect aangegeven welke artikelen uit het Bal relevant zijn.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. De omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De omgevingsverordening is opgesteld in lijn met de Omgevingswet die eveneens per 1 januari 2024 in werking is getreden. In de omgevingsverordening staan regels voor:

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

In hoofdstuk 3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwater (-bescherming en -onttrekking), stortplaatsen, ontgrondingen, ontgroningen, stiltegebied, natuur, varend ontgassen en provinciale wegen. Deze regels zijn rechtstreeks van toepassing op de activiteiten die mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening wordt op een aantal aspecten (zoals water en natuur) ingegaan. Daarnaast zijn voor enkele werkingsgebieden op de kaart van de Omgevingsverordening rechtstreekse regels opgenomen. Voor het besluitgebied betreft dit de volgende voor het voor de ontwikkeling relevante werkingsgebied: Stedelijk gebied. Dit werkingsgebied is relevant voor zover het betreft het toevoegen van woningen. Binnen het besluitgebied wordt voorzien in de realisatie van 100 appartementen. De toetsing van deze nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen 'Stedelijk gebied' vindt hieronder plaats.

De instructieregels betreffen de regels in de omgevingsverordening, waarmee bij besluitvorming, door de gemeente, rekening gehouden moet worden. Een plan of besluit mag niet in strijd met de instructieregels worden vastgesteld. Alle regels in de omgevingsverordening hebben een gebied waar ze van toepassing zijn. Soms gelden de regels voor de gehele provincie, soms specifiek voor bepaalde gebieden. Onderstaand wordt ingegaan op de instructieregels uit hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening die voor deze ontwikkeling en voor dit besluitgebied aan de orde zijn. Voor de duidelijkheid wordt hierbij de volgende volgorde aangehouden van de betreffende paragrafen in hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening.

Toetsing

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1: Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2: Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met aandacht voor een natuurinclusieve inrichting en een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang of infiltratie van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een circulaire economie door invulling te geven aan de toepassing van industrieel, demontabel bouwen en het gebruik van duurzame biobased materialen.

Van belang in dit kader is dat sprake is van een binnenstedelijke transformatie. De bestaande bebouwing wordt gesloopt (bedrijfspan) en daarvoor komt nieuwbouw in de plaats in de vorm van 100 appartementen. Dit is een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 6.8 is al ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor het overige is in deze ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd dat sprake is van een ontwikkeling die voldoet aan de voorwaarden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de regionale afspraken.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 5.8;
- b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10.

Voorliggend initiatief betreft de sloop van de bestaande bebouwing (bedrijfspan) en daarvoor komt nieuwbouw in de plaats in de vorm van maximaal 100 appartementen. In paragraaf 5.3.2 en 5.4.1 is de vraag naar woningen en de behoefte aan het betreffende woonprogramma in de regio aangetoond en is met zowel het nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid aangetoond dat de ontwikkeling op de voorgenomen locatie passend wordt geacht. De woningen zijn op een zorgvuldige wijze binnen het plangebied gesitueerd. Er is hierbij rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige waarden. Het initiatief draagt verder bij aan de continuïteit van Eindhoven als woon-/verblijfslocatie. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met hetgeen dat staat in artikel 5.8 van de omgevingsverordening over zorgvuldig ruimtegebruik.

De lagenbenadering is uitgevoerd en heeft ten grondslag gelegen aan het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 6 van deze ruimtelijke onderbouwing worden de effecten van het plan op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot nadelige effecten en dat de ontwikkeling in lijn is met artikel 5.9 over de lagenbenadering.

De meerwaarde wordt met dit plan gecreëerd door het realiseren van nieuwe woningen met een programma dat tegemoetkomt aan de behoefte in de regio. Het realiseren van nieuwe woningen die ingepast zijn in de omgeving, waardoor er een kwalitatief hoogwaardig woongebied ontstaat, de fysieke verbetering van het besluitgebied vindt plaats in de vorm van de sloop van de bestaande bebouwing (bedrijfspan) en daarvoor komt nieuwbouw in de plaats in de vorm van 100 appartementen. Door middel van de beoogde ontwikkeling wordt een meerwaarde gecreëerd. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met artikel 5.10 van de omgevingsverordening, zoals te zien in paragraaf 5.3.2 en 5.4.1.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van de provincie Noord-Brabant.

5.3.2 Brabantse Agenda Wonen

Op 19 september 2017 hebben de Provinciale Staten de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. De Brabantse Agenda Wonen is gericht op het versnellen van de woningbouw, het vernieuwen en verduurzamen

van de bestaande woningvoorraad en het op zorgvuldige wijze ruimtelijk inpassen van de behoefte aan nieuwe woonruimte. Middels deze agenda wordt aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen van woningen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Zo moet de woningvoorraad de komende 10 tot 15 jaar met 11%, ofwel zo'n 120.000 woningen, toenemen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt, betaalbare koop en middeldure huurappartementen, blijft een punt van aandacht.

Inbreidings- en transformatielocaties

Om in te spelen op bovengenoemde prognoses en ambities dient het planaanbod, zowel kwalitatief, kwantitatief als ruimtelijk, regionaal afgewogen te worden. De Brabantse Agenda Wonen legt het accent op duurzame verstedelijking en op 'goede woningbouwplannen' die in lijn hiermee worden ontwikkeld. Inbreidings- en transformatielocaties hebben hierbij de voorkeur. Een duurzaam verstedelijkingsbeleid vraagt hierbij om regionale afweging én afspraken over de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen én uitbreidingslocaties (richtinggevend principe). Hierbij dient ook rekening te worden gehouden de ruimtelijke-kwalitatieve opgaven en de veranderende vraag op de woningmarkt. Voor wie, wat én waar te bouwen zijn vragen die hierbij spelen.

Toetsing

Voorliggend initiatief betreft het realiseren van maximaal 100 huurappartementen in het middenhuur segment op een inbreidingslocatie aan de Muzenlaan 1 in Eindhoven. Met de realisatie van de nieuwe 100 appartementen voorziet de voorgenomen ontwikkeling deels in een concrete behoefte aan 120.000 nieuwe woningen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een inbreidings- en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied in Eindhoven. Hiermee is het een geschikte ontwikkellocatie voor 100 nieuwe appartementen.

Middels een ladderonderbouwing (paragraaf 6.8) is tevens onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling de behoefte naar nieuwe woningen, het bijbehorende programma, tegemoetkomt. Met de realisatie van de nieuwe appartementen, wordt gehoor gegeven aan de ambities en uitgangspunten van de provincie.

Middels een ladderonderbouwing (paragraaf 6.8) is tevens onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling de behoefte naar nieuwe woningen, het bijbehorende programma, tegemoetkomt. Met de realisatie van de nieuwe appartementen, wordt gehoor gegeven aan de ambities en uitgangspunten van de provincie.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Muzenlaan is in overeenstemming met de Brabantse Agenda Wonen.

5.4 Regionaal beleid

5.4.1 Volkshuisvesting Eindhoven

De ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van 100 appartementen mogelijk. Het ruimtelijk gebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft gemeente Eindhoven. Samen met de acht omliggende gemeenten (Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) vormt Eindhoven het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE). In dit verband werken de gemeenten samen aan regionale opgaven op het gebied van wonen. Het SGE is een subregio van de Metropoolregio Eindhoven, die in totaal 21 gemeenten omvat.

Toetsing

Afsprakenkader SGE

Het afsprakenkader geeft aan hoe de negen SGE-gemeenten omgaan met de afstemming van woningbouwplannen. Het biedt kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de komende jaren. De gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen te bouwen en deze groei in goede banen te leiden vanuit een scherp kwaliteitsbesef. Er wordt dus in het Stedelijk Gebied Eindhoven een schaa sprong in de woningbouwopgave gemaakt. Met dit afsprakenkader wordt gewaarborgd dat daarbij de kwaliteit, betaalbaarheid, innovatie, diversiteit en duurzaamheid en wordt behouden wat de specifieke woon- en leefkwaliteit in deze regio zijn, de unieke schakering van woonmilieus variërend van hoogstedelijk tot landelijk, tussen prachtige natuurlijke en recreatieve groenblauwe landschappen oftewel onze 'City of Villages'.

Het Stedelijk Gebied Eindhoven zet in op twee lijnen: hoogstedelijk verdichten in de steden Helmond en Eindhoven en het versterken van de groenstedelijke woonkwaliteit in de andere gemeenten. Deze schaa sprong in verstedelijking is ingezet vanuit de Woondeal en het MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). Het MIRT-Onderzoek 'Verstedelijking en Mobiliteit Brainportregio' schetst hiervoor de hoofdlijn. Het MIRT stuurt op samenhang tussen verstedelijking en mobiliteit, behoud van groen en landschap zowel buiten als binnen de stad en verstedelijking gericht op inbreiding en transformatie.

Inbreiding versus uitbreiding

De SGE-gemeenten richten zich bij de woningbouwopgave op inbreiding en transformatie. Dit is in lijn met het MIRT. Uit de inventarisatie van plancapaciteit en woningbehoefte blijkt dat er, op de eerder afgesproken negen majeure locaties en de twee recent aangewezen locaties De Kemmer (Oirschot) en Castiëlaan (Eindhoven) na, geen noodzaak is voor en geen behoefte is aan nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties.

Voor nieuwe uitbreidingslocaties geldt daarom nog steeds het uitgangspunt: 'Nee, tenzij...'. Uitbreiden kan alleen onder de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van een ontwikkeling die qua aard en schaal past op de locatie;
- De ontwikkeling zorgt voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied;
- Hierbij is kwalitatieve landschappelijke aansluiting/inpassing leidend.

De Brainportprincipes zijn leidend voor alle woningbouwplannen (inbreiding en uitbreiding) in het SGE. De zeven Brainportprincipes zijn:

- a. Koesteren van Identiteit;
- b. Ruimte voor Innovatie;
- c. Invloed voor bewoners;
- d. Vraaggericht ontwikkelen;
- e. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
- f. de Wauw-factor;
- g. Benutting regionaal schaalniveau;
- h. Gezonde verstedelijking.

In de te wijzigen omgevingsplannen wordt onderbouwd hoe invulling wordt gegeven aan de Brainportprincipes. Iedere gemeente toetst dit allereerst zelf. Boven een bepaald aantal woningen leggen gemeenten plannen ook voor aan het onafhankelijk Coördinatieteam Wonen. Dit doen we bij:

- Plannen voor nieuwe uitbreidingslocaties vanaf 12 woningen (stedelijke ontwikkeling);
- Plannen voor inbreidingslocaties vanaf 75 woningen in de grotere kernen (Eindhoven, Helmond, Veldhoven, Best, Geldrop en Mierlo, Nuenen, Son en Breugel, Oirschot, Aalst en Waalre);
- Plannen voor inbreidingslocaties vanaf 25 woningen in de kleine kernen (Gerwen, Nederwetten, Oost-West- en Middelbeers en Spoorдонk).

Voor wat betreft de Brainportprincipes geldt dat onder meer sprake is van vraaggericht ontwikkelen van een aantrekkelijk en betaalbaar woonmilieu met aandacht voor een groene omgeving. In het kader van de ontwikkeling heeft verder afstemming met de omgeving plaatsgevonden om te komen tot een zo goed mogelijk uitgewerkt en afgestemd plan (zie hoofdstuk 3).

Woondeal 2023

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Zuidoost-Brabant getekend. Rijk, Provincie, MRE-gemeenten en woningcorporaties starten hiermee een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie in de regio te vergroten. De regio Zuidoost-Brabant staat voor de opgave om minimaal 45.000 woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2030. Een gigantische opgave waar Rijk, Provincie Noord-Brabant, regiogemeenten en corporaties zich gezamenlijk voor gaan inzetten. In de Woondeal maken we afspraken over ieders rol en bijdrage aan deze opgave. De gemeente Eindhoven staat in de periode van 2022 t/m 2030 voor 19.885 woningen aan de lat.

Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen wordt gestreefd naar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Regionaal is afgesproken dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwpoging geldt voor elke gemeente, de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn.

Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021

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

Kwantitatieve opgave

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

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

Kwalitatieve opgave

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

Specifieke doelgroepen

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

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

Toetsing

In dit omgevingsplan wordt de vestiging van 100 appartementen mogelijk gemaakt. Hierbij wordt aangesloten bij de kwantitatieve doelstellingen uit het Volkshuisvestingsbeleid van de SGE. De exacte verhouding van de segmenten kan bij de uitwerking van het plan verschillen, zolang dit past bij de uitgangspunten van de SGE. Het uitgangspunt is om circa 50 tweekamerappartementen en circa 50 driekamerappartementen te realiseren, deze woningen zijn met name gericht op alleenstaanden en stellen van 65 jaar of ouder. Naast dat er wordt aangesloten bij de woningvraag binnen de SGE, zal ook worden voldaan aan de Brainportprincipes (zie hoofdstuk 3.3). Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de kwalitatieve doelstellingen uit het Volkshuisvestingsbeleid van de SGE.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is het initiatief in overeenstemming met de regionale volkshuisvestelijke beleidskaders.

5.5 Gemeentelijk beleid

wegennet, waarmee sprake is van een goede ontsluiting. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van 100 appartementen rekening gehouden met de energietransitie en klimaatadaptatie. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze motivering.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Eindhoven 2020.

5.5.2 Woonvisie Eindhoven

De 'Woonvisie' is op 15 december 2015 vastgesteld. In de Woonvisie gaat de gemeente Eindhoven in op de ambities op het gebied van bouwen en wonen. Daarmee geeft de gemeente aan de stad, haar bewoners en alle partijen die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad, de richting aan waarin de gemeente wil ontwikkelen. Drie pijlers zijn als kader voor de nieuwe opgave geformuleerd: Eindhoven als ambitieuze stad, als solidaire stad en als innovatieve stad.

Ambitieuze stad

Eindhoven groeit en dat creëert een nieuwe vraag naar wonen. Eindhoven wil verder verstedelijken. Onder stedelijkheid wordt een gemengde en gevarieerde omgeving verstaan waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. Daarnaast wordt hieronder een stad die tegelijk ook groen en goeddelijk blijft verstaan. De gemeente staat voor de unieke kans om de stad als geheel, en het gebied binnen de Rondweg in het bijzonder, de komende jaren te laten groeien. Verwacht wordt dat het inwonersaantal van Eindhoven de komende 10 jaar fors zal toenemen. De bijzondere bevolkingsopbouw van Eindhoven (een relatief jonge bevolking) draagt daaraan bij. Die groei moet ook op het vlak van wonen gefaciliteerd worden. Tot 2030 wil de gemeente minstens twee-derde van de extra woningcapaciteit binnen de Rondweg realiseren.

Solidaire stad

De gemeente wil dat Eindhoven een samenleving is waarvan iedereen onderdeel is. De meeste inwoners kunnen zelfstandig hun plaats vinden in die samenleving, sommigen hebben een steuntje in de rug nodig. Hierin zorgt de gemeente dat er voor hen een vangnet is. De gemeente geeft aan oog te hebben voor mensen in lastige situaties: asielzoekers, daklozen, mensen in psychische nood en ex-gedetineerden. Door de decentralisatie in de zorg moeten meer mensen met een beperking een plek in de wijk vinden. De vergrijzing zet de komende jaren stevig door. Veel ouderen, met of zonder zorgvraag, zullen langer thuis blijven wonen. Het is belangrijk dat er voor al deze mensen een plek blijft op de woningmarkt. Concentratie in bepaalde wijken is ongewenst. De sociale woningvoorraad is onderdeel van de sociale basisinfrastructuur. In theorie is in Eindhoven de sociale woningvoorraad in balans met de doelgroep. Twee ontwikkelingen vragen echter om aandacht: de samenstelling van de sociale woningvoorraad en de positie van de 13.500 huishoudens met een middeninkomen.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet 2015 moeten woningcorporaties hun woningen 'passend toewijzen'. Het aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens groeit. Dit betekent een grote uitdaging. Niet alleen in woonwensen maar ook in betaalbaarheid, want alleen wonen is relatief duur. De gemeente zet in op transformatie en ander gebruik. Bij de transformatie van grotere kantoren, zorg- en onderwijsgebouwen kunnen (collectief) particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten een oplossing bieden. Ook het gebruik van eengezinswoningen door bijvoorbeeld twee eenpersoonshuishoudens, met name in het gebied buiten de Rondweg, behoort tot de mogelijkheden.

Innovatieve stad

De gemeente gaat partijen uitdagen om klant georiënteerd, sneller, goedkoper en duurzamer te produceren. En ook in de aanpak van de bestaande voorraad en in de transformatie van kantoren en zorggebouwen is er een grote behoefte aan vernieuwing en aan creatieve, betaalbare oplossingen. Een andere ontwikkeling is het zogenaamde flexwonen. Tot voor kort kende de woningmarkt een vrij overzichtelijk aanbod: koop- of huurwoningen, zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, grondgebonden woningen of appartementen. Maar de vraagkant is de afgelopen jaren sterk veranderd. Er komen steeds meer groepen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte. Denk bijvoorbeeld aan studenten, mensen die een echtscheiding achter de rug hebben, ex-gedetineerden en mensen die uit een opvangvoorziening komen. Deze mensen zijn op zoek naar goede tijdelijke huisvesting, met passende voorzieningen, die snel beschikbaar is en tegen een prijs die past bij hun budget. Dit flexwonen wordt een belangrijke nieuwe woonvorm in Eindhoven. Het biedt tevens kansen voor de transformatie van leegstaand vastgoed. Verder wil de gemeente in de koopsector dat inwoners zoveel mogelijk invloed hebben op hun eigen woning en woonomgeving, bijvoorbeeld door het stimuleren (collectief) particulier opdrachtgeverschap. En we willen dat zelf bouwen niet alleen bereikbaar is voor de huishoudens met een hoger inkomen.

Toetsing

Het plan betreft het realiseren van 100 appartementen op een inbreidingslocatie aan de Muzenlaan 1 in Eindhoven. Doordat het initiatief bestaat uit middenhuurappartementen, past dit binnen de doelstellingen uit de 'innovatieve stad', studenten, mensen die een echtscheiding achter de rug hebben, ex-gedetineerden en mensen die uit een opvangvoorziening komen passen namelijk in het profiel voor deze appartementen.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met de Woonvisie Eindhoven.

5.5.3 Woonprogramma Eindhoven 2021-2025

Het Woonprogramma is op 15 december 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Eindhoven vastgesteld. Met het Woonprogramma wordt aangesloten bij het bestaande beleid. Zo heeft de gemeente in 2015 een Woonvisie opgesteld. In 2020 heeft de gemeente een integrale visie voor de fysieke leefomgeving in Eindhoven in de Omgevingsvisie vastgelegd. Daarnaast is in 2019 een Woondeal gesloten met het ministerie van BZK, provincie Noord-Brabant en de regio. Het Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 hangt nauw samen met dit beleid.

De ambities uit de Woonvisie van 2015 blijven cruciaal voor de ontwikkeling van de stad in de komende jaren. Ze zijn gericht op de ontwikkeling van Eindhoven van een middelgrote naar een grote, economisch sterke en inclusieve stad. De ambities komen echter in een ander daglicht te staan: door de snelle prijsstijgingen in de afgelopen jaren en mogelijk door de coronacrisis. Vandaar dat we in dit Woonprogramma kiezen voor een accentverschuiving richting de volgende ambities:

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

Om voor alle inwoners van Eindhoven een passende en betaalbare woning te kunnen bieden, werkt de gemeente aan een goed kwantitatief en kwalitatief Woonprogramma. Dit doen ze, op kwantitatief gebied, door in de komende jaren gemiddeld 3.000 woningen per jaar toe te voegen. De woonopgave wordt zowel binnen als buiten de Ring gerealiseerd. Ook buiten de Ring liggen immers kansen, met name rondom centrale plekken in de wijken en langs HOV-lijnen. De Woonvisie 2015 blijft het vertrekpunt. De gemeente werkt aan een inclusieve stad, met een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen. Daarnaast sluit de gemeente aan op de regionale visie Wonen (2019). Er is immers een duidelijke relatie met de regiogemeenten, we kunnen elkaar versterken. Deze relatie geven we verder vorm door gezamenlijk met de regio de Visie op Wonen en de Woondeal uit te voeren.

Woonprogramma

Op basis van de woonbehoefte voor de stad, de bestaande plannen en de uitwerking naar woonmilieus, is het Woonprogramma voor de stad als geheel en per woonmilieu opgesteld. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de woonbehoefte van de stad als geheel. Er wordt een onderscheid gemaakt in woonprogramma's naar woonmilieu (centrumstedelijk, buiten de ring). De genoemde percentages van het aandeel nieuwbouwprogramma zijn van toepassing in de periode 2023 - 2025.

Categorie	Prijspeil	Aandeel in nieuwbouwprogramma	Doelgroepen die we hiermee bedienen
Sociale huur	< € 737,14	35%	Starters (jongeren), gezinnen en ouderen met lagere inkomens, doorstromers uit studentenkamers
Middenhuur laag Middenhuur hoog	€ 737,14 tot € 950,- € 950,00 tot € 1.000,-	10%	Internationals, doorstromers uit sociale huur (scheefwoning), welgestelde ouderen.
Dure huur	> € 1.000,-	0%	Internationals, welgestelde ouderen.
Goedkope koop	< € 200.000,-	20%	Starters (jongeren), startende gezinnen
Middeldure koop laag	€ 200.000,- tot € 275.000,-	25%	Starters (jongeren), gezinnen (jonge en oudere), doorstromers uit sociale huur/koop, blijvende internationals.
Middeldure koop hoog	€ 275.000,- tot € 345.000,-		
Dure koop	> € 345.000,-	10%	Doorstromers uit de koop, blijvende internationals
Totaal		100%	

Tabel 1 Woonprogramma

Toetsing

Het omgevingsplan maakt maximaal 100 middenhuurappartementen mogelijk. Deze middenhuurwoningen sluiten aan bij de doelstellingen van het Woonprogramma, met name op het gebied van het vergroten van het aanbod in het middensegment en het bedienen van diverse doelgroepen.

Volgens de programmatische verdeling in het Woonprogramma is 10% van het nieuwbouwprogramma in de periode 2023–2025 gereserveerd voor middenhuur (huurprijzen tussen €737,14 en €1.000). Het initiatief draagt daarmee bij aan het realiseren van deze doelstelling.

De doelgroep voor deze woningen bestaat uit onder andere doorstromers uit de sociale huur (scheefwoners) en welgestelde ouderen. Daarnaast sluit het initiatief aan bij bredere maatschappelijke doelgroepen zoals starters en mensen in een overgangssituatie (zoals na een echtscheiding). Deze groepen vallen binnen het profiel dat de gemeente Eindhoven benoemt in haar streven naar een inclusieve stad.

Conclusie

De nieuwe woningbouwontwikkeling past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van het Woonprogramma Eindhoven 2021–2025. De toevoeging van middenhuurappartementen op een binnenstedelijke locatie draagt bij aan een evenwichtiger woningaanbod en sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om voor alle doelgroepen passende woonruimte te realiseren. Daarmee vormt het plan een waardevolle bijdrage aan de stedelijke woningbouwopgave.

5.5.4 Woningbouwprogramma Muzenlaan 1

De locatie Muzenlaan 1, gelegen op de grens van het centrumgebied en de wijk Woensel, biedt een strategische kans voor stedelijke verdichting. De herontwikkeling van het voormalige garagebedrijf naar circa 100 middenhuurappartementen sluit aan bij de gemeentelijke ambities zoals vastgelegd in het Woonprogramma Eindhoven 2021–2025, de Woonvisie 2015, de Omgevingsvisie 2020 en de Woondeal 2019. Het plan voor enkel middenhuurappartementen wijkt af van de gebruikelijke eis dat woningbouwontwikkelingen een woonprogramma hebben met meerdere woningbouwsegmenten, waarbij ook sociale huurappartementen én vrijesectorkoopwoningen dienen te worden gerealiseerd. In onderstaande paragraaf wordt beargumenteerd waarom maximaal 100 middenhuurappartementen passend zijn op de projectlocatie.

Toetsing

Het Woonprogramma, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2020, is gericht op het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad, met voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen. De toevoeging van middenhuurappartementen op deze locatie draagt bij aan meerdere beleidsdoelen:

Forse groei van de woningvoorraad: De ontwikkeling levert een substantiële bijdrage aan de jaarlijkse opgave van 3.000 nieuwe woningen, zoals beoogd in het Woonprogramma.

Evenwichtig woningaanbod: Middenhuurappartementen zijn schaars in Eindhoven, terwijl de vraag groot is. De ontwikkeling voorziet in deze behoefte en draagt bij aan een meer gebalanceerde woningmarkt.

Doelgroepgericht bouwen: De beoogde doelgroep – waaronder doorstromers uit de sociale huur (scheefwoners), starters en welgestelde ouderen – sluit aan bij de profielen die de gemeente benoemt in haar streven naar een inclusieve stad.

Lokale samenhang in de buurt

De bestaande woningvoorraad in de wijk Oude Gracht bestaat op dit moment voornamelijk uit sociale huurwoningen, grondgebonden koopwoningen en de appartementen in deze segmenten. Een opvallende statistiek is de oppervlakte van de woningen in de wijk, woningen van 60 tot 80 vierkante meter zijn bijna niet aanwezig. In de wijk Oude-Gracht komt het woningbouwsegment middenhuurappartementen het minste voor. Het toevoegen van de middenhuurappartementen in de buurt leidt tot een bredere spreiding van bewoners in de buurt. Het biedt daarnaast de mogelijkheid voor bewoners om door te groeien van een kleiner appartement naar een groter appartement. Ook biedt het een doorgroeimogelijkheid van eigenaren van grondgebonden woningen naar een appartement in de eigen woonomgeving.

Ruimtelijke en functionele geschiktheid

De locatie ligt nabij voorzieningen, openbaar vervoer (HOV-lijn Kennedylaan), en grenst aan bestaande woonbebouwing. Daarmee is het een logische plek voor verdichting. De ontwikkeling versterkt de stedelijke structuur en draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk Oude Gracht/Woensel.

Regionale samenhang

De ontwikkeling past binnen de regionale visie Wonen (2019) en de Woondeal met het Rijk en provincie. Door in te zetten op middenhuur wordt ook regionaal bijgedragen aan het terugdringen van het woningtekort en het bevorderen van doorstroming.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling aan de Muzenlaan 1 is beleidsmatig goed te onderbouwen en ruimtelijk passend. De toevoeging van 100 appartementen draagt bij aan de realisatie van de gemeentelijke en regionale woonopgaven, sluit aan bij de doelgroepen die de gemeente wil bedienen, en versterkt de stedelijke structuur van Eindhoven. Daarmee vormt het initiatief een waardevolle en toekomstbestendige invulling van een strategische inbreidingslocatie.

6 Fysieke leefomgeving

6.1 Fysieke leefomgeving

6.1.1 Archeologie en cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In de meeste gevallen is het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie, vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op archeologische beleidskaarten en cultuurhistorische waardenkaarten. Deze beleids- en waardenkaarten zijn veelal geregeld in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen als parapluplan opgenomen in het omgevingsplan.

De Erfgoedwet vult de Omgevingswet aan op dit punt. Samen zorgen ze voor een integrale bescherming van cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet richt zich op de definitie en zorg voor het cultureel erfgoed en de cultuurgoederen in overheidsbezit. Het bevat regels voor het beheer en behoud van cultureel erfgoed, zoals rijksmonumenten en archeologische vondsten. Met andere woorden deze wet richt zich meer op wat cultureel erfgoed is en hoe het wordt beheerd. In het kader van de beoordeling van deze motivering moet meegewogen worden in hoeverre sprake is van cultuurhistorisch erfgoed en cultuurgoederen en de beïnvloeding hiervan. De aanvraag wordt getoetst aan de in paragraaf 5.1.5.5 Bkl gestelde eisen.

6.1.2 Archeologie

Algemeen

Het Paraplubestemmingsplan archeologie 2023 (onderdeel omgevingsplan van de gemeente Eindhoven) stelt regels met betrekking tot de bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Binnen het plangebied bevinden zich de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'.

'Waarde – Archeologie 5' Voor deze gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij maximaal 250 m² van de grond wordt geroerd;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 250 m² tot een maximumdiepte van 0,3 m onder maaiveld.

'Waarde - Archeologie 6' Voor deze gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij maximaal 2.500 m² van de grond wordt geroerd;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 2.500 m² tot een maximale diepte van 0,3 m onder maaiveld.

Toetsing

Op het plangebied geldt op grond van het 'Paraplubestemmingsplan archeologie 2023' de 'Waarde – archeologie 5' en 'Waarde – archeologie 6'. Het gaat hierbij om een hoge verwachtingswaarde met een onderzoekplicht bij oppervlakten vanaf 250 m² ter plaatse van 'Waarde – archeologie 5'. Ter plaatse van deze aanduiding wordt de oppervlakte van ten minste 250 m² niet overschreden, er is geen archeologisch onderzoek benodigd.

Hiernaast gaat het om een middelhoge verwachtingswaarde met een onderzoekplicht bij oppervlakten vanaf 2.500 m² ter plaatse van 'Waarde – archeologie 6'. Ter plaatse van deze aanduiding wordt de oppervlakte van ten minste 2.500 m² niet overschreden, er is geen archeologisch onderzoek benodigd.



Figuur 9: Uitsnede Paraplubestemmingsplan archeologie 2023 (met plangebied rood omkaderd)

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling aan de Muzenlaan die in deze motivering mogelijk worden gemaakt. De archeologische dubbelbestemming ter plaatse wordt overgenomen in de regels en de verbeelding van het omgevingsplan.

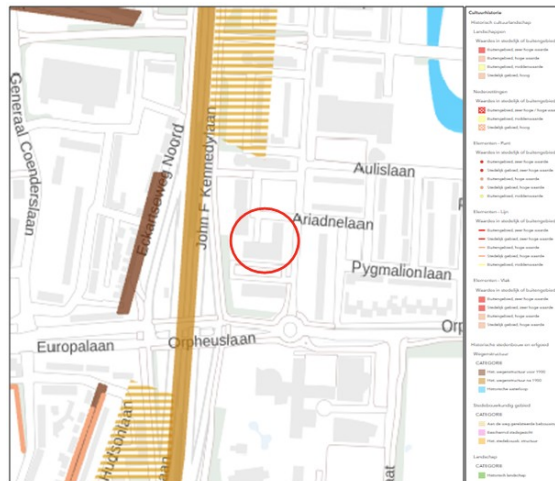
6.1.3 Cultuurhistorie

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.



Figuur 10: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Eindhoven

Toetsing

Op grond van de cultuurhistorische waardenkaart bevindt het plangebied zich niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied of in een historisch stedenbouwkundig waardevol gebied. Het ligt nabij het plangebied een historische wegenstructuur van na 1900: de John F Kennedylaan. De ontwikkeling ligt op afstand hiervan en heeft geen consequenties voor deze wegenstructuur. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van het gebied dan ook niet in het geding.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling aan de muzenlaan 1 te Eindhoven die met deze motivering wordt gemaakt. Bij de aanvraag van de omgevingsplanactiviteit bouwen zal definitief worden getoetst aan de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

6.2 Bodemkwaliteit

Algemeen

Uitgangspunt van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is dat het bestaande beschermingsniveau voor het milieu niet achteruitgaat door de Omgevingswet. In het Bal zijn aanvullende regels opgenomen ter bescherming van de bodem. Binnen de Omgevingswet wordt bodem als volgt gedefinieerd: vaste deel van de aarde met de zich daarin bevindende vloeibare en gasvormige bestanddelen en organismen. Hiermee komen in feite twee werelden samen. Enerzijds de bodem als ondergrond en anderzijds als de chemische, fysische en ecologische kwaliteit. Door de Omgevingswet is de balans tussen de bodem en de ondergrond belangrijker geworden.

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem. Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl.

Toetsing

Haskoning heeft in opdracht van BPD Ontwikkeling B.V. een verkennend (eindsituatie) bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied aan de Muzenlaan 1 te Eindhoven, zie bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek. De aanleiding voor het verrichten van het bodemonderzoek is het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse en de voorgenomen herinrichting van het projectgebied tot woonlocatie.

In het kader van het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten is het noodzakelijk dat een eindsituatie bodemonderzoek is uitgevoerd wat voldoet aan de NEN5740 richtlijnen. Het eindsituatieonderzoek heeft tot doel gehad om de huidige bodemkwaliteit (eindsituatie) ter plaatse van de te beëindigen, en potentieel bodembedreigende, bedrijfsactiviteit vast te leggen en deze te vergelijken met de bodemkwaliteit zoals deze eerder in beeld is gebracht.

Uit de resultaten van het eindsituatie onderzoek blijkt dat gesteld kan worden dat de onderzochte voormalige potentieel bodembedreigende bedrijfsactiviteiten niet geleid hebben tot het ontstaan van een relevante bodemverontreiniging ter plaatse. Negatieve beïnvloeding van de bodemkwaliteit door de bedrijfsactiviteiten lijkt niet te zijn opgetreden.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat binnen het projectgebied geen sprake is van een bodemverontreiniging in grond of grondwater. Er zijn maximaal licht verhoogde concentraties aangetroffen. De bodemkwaliteit is wisselend van klasse Matig verontreinigd tot klasse Landbouw/natuur. Hier dient bij de afzet van vrijkomende grond rekening mee gehouden te worden. Uitvoering van aanvullend of nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat binnen het projectgebied sprake is van een ondergrondse tank, op deze plek is matige verontreiniging gevonden. Na de sloop van de bestaande bebouwing moet op de juiste manier met de tank worden omgegaan. Er is geen sprake van een bodemverontreiniging in grond of grondwater.

6.3 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Algemeen

Als het om duurzaamheid gaat, moet in ieder geval gedacht worden aan economische, sociale en leefomgevingsbehoeften. Voorbeelden hiervan zijn: een schoon milieu, biodiversiteit in de natuur, een hoogopgeleide en gezonde bevolking, goed werkende sociale netwerken en maatschappelijk vertrouwen. Bij klimaatadaptatie moet bijvoorbeeld gedacht worden aan waterbeheer en groenere straten. De gemeente kijkt per project of er aspecten van duurzaamheid en klimaatadaptatie toegepast kunnen worden. Toetsing vindt plaats aan de hand van algemeen geformuleerde voorwaarden.

Klimaatplan 2021-2025

De opgave is efficiënt verduurzamen van huurwoningen, koopwoningen, commerciële dienstverlening, publieke dienstverlening. Het gaat om een integraal pakket maatregelen die leiden tot het verminderen, veranderen en verschoneren van de gebouwde omgeving (Trias energetica). En het streven vanuit het klimaatkkoord is om dit woonlastenneutraal te realiseren. Woonlastenneutraliteit is het gelijk blijven of lager worden van de maandelijkse lasten die een huishouden betaalt aan energie (gas, elektriciteit, warmte) en hypotheeklasten of huur. Dat wil zeggen dat de verlaging van de energierekening van een huishouden minimaal gelijk is aan de maandelijkse financieringskosten of huurverhoging op het moment dat de energiebesparende maatregelen worden genomen. In september 2020 publiceerde het Planbureau voor de Leefomgeving een onderzoek met de conclusie dat het voor veel woningeigenaren onrendabel is om uitgebreid te verduurzamen. Onder deze omstandigheden is het voor particuliere woningeigenaren financieel niet aantrekkelijk om de woning uitgebreid te verduurzamen.

De opgave voor bestaande bouw is transformeren naar duurzame warmte en energiebesparing. En voor nieuwbouw (bijna) energieneutraal bouwen.

- Om stappen te zetten in het aardgasvrij maken van Eindhoven zijn voldoende duurzame warmtebronnen en een stadsbrede warmte-infrastructuur nodig. De basis van deze grootschalige aanpak wordt beschreven in de Transitievisie Warmte, die eind 2021 voorgelegd wordt aan de Raad.
- Hiernaast moet het verbruik van energie door woningen, kantoren, bedrijfsgebouwen, horeca, scholen, zwembaden en ziekenhuizen omlaag. In het Bouwbesluit 2012 is vastgelegd dat per 1 januari 2023 elk kantoorgebouw minimaal energielabel C moet hebben. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het niet meer als kantoor gebruikt worden.

- In de toekomst wordt alleen nog maar energieneutraal gebouwd. Alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw moet vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), zoals is vastgelegd in het Bouwbesluit 2012.

Aardgasvrije wijken aanpak

Om de vereiste 95% reductie in CO₂ uitstoot te realiseren is op termijn een volledig aardgasloze verwarming van de gebouwde omgeving noodzakelijk. Per 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie in werking getreden. Nieuwbouw voor kleinverbruikers, zoals woningen, winkels en kantoren, mogen niet langer worden aangesloten op aardgasnetten. Daarnaast streeft de gemeente er nadrukkelijk naar dat geen nieuwe ontwikkelingen nog op aardgas worden aangesloten.

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

Energiezuinig maken woningen

In het Duurzaamheidspact werkt de gemeente Eindhoven in 2021-2025 aan het verduurzamen van de woningvoorraad. Voor de zogeheten 'overige woningbouwprojecten' in Eindhoven daagt de gemeente uit een maximale bijdrage te leveren aan de vier onderstaande duurzaamheidspijlers en om de opgedane kennis te delen en samen te werken daar waar mogelijk. De vier duurzaamheidspijlers zijn:

- Duurzame energie en CO₂-neutraal.
- Natuurlijke stad.
- Duurzame materialen en gesloten kringlopen.
- Aandacht voor (het effect op) mensen.

Ergieneutraal en Circulair bouwen

Alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Wettelijk is vastgelegd dat dit vanaf 1 januari 2021 verplicht is. Er zijn verschillende innovaties ontwikkeld om bijna energie neutraal te bouwen, waaronder slimme lichtregeling, warmtepomp met zeer hoog rendement, viervoudig glas of geperforeerde luiken.

Daarnaast stimuleert en adviseert de gemeente actief bij nieuwe initiatieven met de handreiking duurzame ambities gemeente Eindhoven. Hierin staat waar we als stad aan werken op gebied van duurzaamheid en hoe men vanuit zijn/haar functie bij kan dragen aan het concreet en uitvoerbaar maken. En met eenvoudige (zichtbare of onzichtbare) voorzieningen aan gebouwen, kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en leefbaarheid in de stad: dat noemen we natuurinclusief bouwen.

Toetsing

De gemeente Eindhoven hanteert een breed duurzaamheidskader waarin duurzaamheid wordt beschouwd vanuit drie samenhangende perspectieven: economisch, sociaal en leefomgevingsgericht. De ontwikkeling aan de Muzenlaan 1 sluit aan bij deze benadering door:

- het realiseren van energiezuinige, comfortabele woningen (economisch),
- het bieden van betaalbare middenhuur voor diverse doelgroepen (sociaal),
- en het versterken van de ecologische kwaliteit van de omgeving (leefomgeving).

De appartementen worden gerealiseerd conform de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Daarmee voldoet het project aan de wettelijke verplichting voor nieuwbouw sinds 1 januari 2021. De toepassing van hoogwaardige isolatie, energiezuinige installaties en hernieuwbare energiebronnen (zoals zonnepanelen en warmtepompen) draagt bij aan een lage energiebehoefte en een minimale CO₂-uitstoot.

Het project wordt volledig aardgasvrij gerealiseerd, in lijn met de Wet voortgang energietransitie (2018) en de gemeentelijke ambitie om nieuwe ontwikkelingen niet meer aan te sluiten op het gasnet. Hiermee

wordt bijgedragen aan de doelstelling om de gebouwde omgeving op termijn volledig CO₂-neutraal te verwarmen.

De gemeente streeft naar de woonlastenneutraal verduurzamen, waarbij de verlaging van de energierekening minimaal gelijk is aan eventuele hogere woonlasten. Door toepassing van energiezuinige technieken wordt beoogd dat bewoners profiteren van lagere maandlasten, zonder in te leveren op comfort.

De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke pijler “Natuurlijke stad” door het toepassen van natuurinclusieve maatregelen. De balkons worden voorzien van geïntegreerde groenvoorzieningen, zoals plantenbakken, klimplanten en nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen. Deze maatregelen:

- verbeteren het microklimaat en beperken hittestress,
- versterken de biodiversiteit in de wijk,
- en verhogen de belevingswaarde voor bewoners en omwonenden.

Daarnaast wordt in de inrichting van het terrein rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen, zoals vergroening van de buitenruimte en mogelijkheden voor waterberging, in lijn met de gemeentelijke visie op klimaatadaptatie.

Bijdrage aan de vier duurzaamheidspijlers

De ontwikkeling levert een bijdrage aan de vier duurzaamheidspijlers uit het Duurzaamheidspact:

- a. Duurzame energie en CO₂-neutraal bouwen.
- b. Natuurlijke stad (groen en biodiversiteit).
- c. Duurzame materialen en gesloten kringlopen.
- d. Aandacht voor mensen (gezondheid, comfort, betaalbaarheid).

Duurzame materialen en gesloten kringlopen.

Duurzame materialen, biobased waar het kan, hergebruik van materialen, demontabel bouwen, zodat de gebouwdelen later weer te hergebruiken zijn, flexibele indeelbaarheid waardoor toekomstige aanpassingen eenvoudig mogelijk zijn.

Conclusie

Het beleid leidt tot randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling Muzenlaan, deze zijn als voorwaarden opgenomen in de planregels. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij het beleid van de gemeente Eindhoven op het gebied van duurzaamheid. Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsbesluit.

6.4 Geluid

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de regels zoals die aangaande het aspect ‘geluid’ zijn opgenomen in de Omgevingswet. Deze regels in de Omgevingswet betreffen enerzijds ‘direct werkende regels’ (regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit) en anderzijds ‘instructieregels’ (algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe een taak of bevoegdheid op het gebied van ‘geluid’ moet worden uitgeoefend).

- a. Direct werkende regels omtrent ‘geluid’ zijn/worden door de gemeente vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan;
- b. Instructieregels omtrent ‘geluid’ zijn terug te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Provinciale Omgevingsverordening.

Omdat de rijksoverheid in het kader van gezondheid en milieu mensen wil beschermen tegen geluid, zijn er voor wat betreft de verschillende situaties onder 1 en 2 in het Bkl concrete standaard- en grenswaarden

vastgelegd. Voldoen aan de standaardwaarde is vanzelfsprekend het hoofduitgangspunt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als voldaan wordt aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag echter meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Dit 'gemeentelijk geluidsbeleid' kan zij dan opnemen in het gemeentelijke Omgevingsplan overeenkomstig de vereisten uit de instructieregels van het Bkl.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarden toestaan als ze voldoet aan de voorwaarden die daartoe in (de artikelen 3, 5 en 8 van) het Bkl zijn opgenomen. Ten slotte kan het bevoegd gezag in een aantal specifieke situaties ook een overschrijding van de grenswaarden toelaten. Deze specifieke situaties en de daarbij behorende randvoorwaarden zijn eveneens terug te vinden in (de artikelen 3 en 5 van) het Bkl.

Toetsing

Uit het onderzoek (bijlage – akoestisch onderzoek Muzenlaan Eindhoven) is het volgende gebleken dat de enige relevante wettelijke geluidbronsoort gemeentewegen betreft. Het geluid van gemeentewegen is hoger dan de wettelijke standaardwaarde van 53 dB, maar overschrijdt de wettelijke grenswaarde van 70 dB niet. Het is niet realistisch om bronmaatregelen (bijv. geluidreducerend asfalt) of overdrachtsmaatregelen (bijv. geluidschermen) te treffen waarmee het geluid wordt gereduceerd tot de standaardwaarde. Dit betekent dat geluidwerende maatregelen op gebouwniveau nodig zijn om het woon- en leefklimaat te beschermen.

Vervolgonderzoek geluid VOSP

Om het omgevingsplan te kunnen wijzigen, is op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin het omgevingsgeluid is bepaald en beoordeeld, zie bijlage – akoestisch onderzoek Muzenlaan Eindhoven.

Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

- De enige relevante wettelijke geluidbronsoort betreft gemeentewegen.
- Het geluid van gemeentewegen is hoger dan de wettelijke standaardwaarde van 53 dB, maar overschrijdt de wettelijke grenswaarde van 70 dB niet.
- Het is niet realistisch om bronmaatregelen (bijv. geluidreducerend asfalt) of overdrachtsmaatregelen (bijv. geluidschermen) te treffen waarmee het geluid wordt gereduceerd tot de standaardwaarde. Dit betekent dat geluidwerende maatregelen op gebouwniveau nodig zijn om het woon- en leefklimaat te beschermen.
- Voor welke ontwerp oplossingen wordt gekozen, moet door de ontwikkelaar nog worden uitgewerkt. De gekozen oplossing dient wel te voldoen aan de regels uit het geluidsbeleid van de gemeente Eindhoven. Op basis daarvan moet voor (minimaal) één van de drie onderstaande oplossingen worden gekozen:
 - Toepassing coulissen kasten, (mini)loggia's, voorzetramen (Harbour Fensters, Silent Air en dergelijke), vliesgevels of lamellen schermen bij woningen zonder geluidluwe gevel om het geluid op de achterliggende te openen delen te reduceren tot de standaardwaarde.
 - Neem één of meer gemeenschappelijke woonkamer(s) op die aan de geluidluwe zijde is/zijn gelegen. De minimale oppervlakte dient op grond van het gemeentelijke beleid 180 m² te bedragen.
 - Neem één of meer gemeenschappelijke buitenruimte(s) op die aan de geluidluwe zijde is/zijn gelegen. De minimale oppervlakte dient op grond van het gemeentelijke beleid 180 m² te bedragen.

Conclusie

De geluidsberekening geeft inzicht in de impact van het geluid op het VOSP. Aan het geluidsbeleid van de gemeente Eindhoven wordt voldaan indien één van de drie oplossingen wordt gekozen. Met de inpassing van de maatregel vormt het aspect geluid geen belemmering voor dit wijzigingsbesluit.

6.5 Geur

Algemeen

Binnen de Omgevingswet is aangegeven dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). De gemeente moet rekening houden met de lokale specifieke omstan-

digheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers. Geur is een van die aspecten.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen.
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande 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 geurgelden. 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 Eindhoven 2023 als toetsingskader. In de beleidsregel zijn normen opgenomen voor gebiedstypen. In onderstaande tabel zijn de normen weergegeven.

Omgevings- categorie	98-percentiel		99,9-percentiel	
	Richtwaarde	Grenswaarde	Richtwaarde	Grenswaarde
	ouE(H)/m ³	ouE(H)/m ³	ouE(H)/m ³	ouE(H)/m ³
Wonen	1,0	2,0	4	8
Gemengd	2,0	4,0	8	16
Overig	10	10	40	40

Figuur 11: Normen voor geurhinder Beleidsregel industriële geur Eindhoven 2023

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 Besluit activiteiten leefomgeving (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.

Toetsing

Binnen de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe geurbron mogelijk gemaakt. Wel worden nieuwe geurgevoelige gebouwen (woningen) mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen geurveroorzakende activiteiten (bedrijven, veehouderijen en dergelijke) met een invloed op het plangebied.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

6.6 Gezondheid

Algemeen

Artikel 1.3 sub a Omgevingswet bepaalt dat het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Binnen deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Inhoudelijk kan het hierbij gaan om het volgende:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen van sport en ontspanning (positieve gezondheid, sociale cohesie).

Met het oog op gezondheidsbescherming en bevordering heeft de gemeente Eindhoven de Gezondheidsnota 2022-2025 'Gezondheid telt voor iedereen' opgesteld. In deze nota zijn ambities en omgevingswaarden vastgelegd die bijdragen aan een gezonde leefomgeving en gezondheid van inwoners. De gemeente Eindhoven streeft ernaar dat elke Eindhovenenaar in 2030 3 jaar extra in goed ervaren gezondheid leeft. De kwaliteit van leven voor iedere Eindhovenenaar neemt toe en gezondheidsverschillen tussen wijken en groepen inwoners worden kleiner.

In de gezondheidsnota worden 6 sporen opgezet die een bijdrage leveren aan een gezonde leefomgeving voor Eindhovenaren: 1. Zin(geving) en mentale veerkracht, 2. Gezonde voeding, 3. Voldoende beweging, 4. Thuisvoelen en erbij horen, 5. Werk en bestaanszekerheid, 6. Gezonde, groene omgeving.

Monitoring van deze sporen vindt onder andere plaats aan de hand van 8 indicatoren eerder vastgesteld door het college in 'Evaluatie uitvoeringsagenda gezondheid 2023 en bijstelling uitvoeringsagenda 2024-2025'. Dit betreft 4 ruimtelijke indicatoren (dichtheid, groen, lucht- en geluidskwaliteit, voorzieningen) en 4 sociale indicatoren (SES-WOA, ervaren gezondheid, stress, eenzaamheid). Deze indicatoren vormen de basis voor het toetsen van plannen op hun bijdrage aan de gezonde stad.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst op de genoemde gezondheidsindicatoren. Uit deze toetsing komen 5 indicatoren naar voren die aandacht behoeven: dichtheid, geluid- en luchtkwaliteit, eenzaamheid, stress en ervaren gezondheid.

In de huidige situatie is er ter plaatse van het plangebied een garagebedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Uit onderhavige onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling geen significant negatief effect op de gezondheid in de omgeving. De beoogde woonfunctie zorgt niet voor een beperking of belemmering van een goede omgevingskwaliteit. Er blijft sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Aanvullend uit de voorgaande secties is gebleken dat er gelet op de gestelde normen voor geen enkel omgevingsaspect (bijvoorbeeld bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidshinder, geurhinder) belemmeringen zijn voor woningbouw binnen het besluitgebied. Gezondheidsrisico's vanwege geitenhouderijen, endotoxinen of spuitzones zijn uitgesloten aangezien deze niet in de omgeving van het besluitgebied voorkomen.

Ondanks dat omgevingsaspecten binnen de normen vallen zijn er verschillende gezondheidsindicatoren die aandacht behoeven als het gaat om de gezondheid van toekomstige bewoners in dit plangebied:

Dichtheid & eenzaamheid

Het plan voorziet in de toevoeging van woningen in een gebied met een reeds bovengemiddelde dichtheid binnen Eindhoven. Hierdoor kan de druk op voorzieningen toenemen. In dit geval zijn er op dit moment voldoende voorzieningen aanwezig in de directe omgeving. Druk op voorzieningen moet in de gaten gehouden worden in deze verdichtingsopgave.

Verdichting kan afhankelijk van de inrichting van het plangebied en de sociale context negatieve gezondheidseffecten met zich meebrengen zoals de toename van eenzaamheid onder bewoners. In dit plan is aandacht besteed aan de kwaliteit van de buitenruimte door groenstructuren in het gebouw te integreren. Daarmee wordt gestreefd naar het creëren van een prettige groene leefomgeving. Wel moet er extra aandacht komen voor het verminderen van eenzaamheid. Deze is op dit moment al hoog in de wijk en toevoegen van bewoners kan dit alleen maar versterken. Het ontwerp is gebaseerd op het principe van

'ontmoeten op verschillende niveaus', waarbij de opzet van het gebouw uitnodigt tot spontane ontmoetingen tussen bewoners.

Geluid- en luchtkwaliteit

Het plangebied is een lucht- en geluids aandachtsgebied als het gaat om de gezondheid van toekomstige bewoners. De ligging aan John F. Kennedylaan geeft zowel geluidsoverlast als druk op de luchtkwaliteit. Voor geluid (sectie 6.4) moeten in het ontwerp ontwerp oplossingen worden toegepast om gezondheid van toekomstige bewoners te beschermen. Ook het toevoegen van groen in het gebied lijkt een handreiking te zijn om geluidsoverlast te verminderen en luchtkwaliteit te verbeteren.

Stress & ervaren gezondheid

Binnen dit gebied ervaren veel inwoners reeds een hoog stressniveau en wordt de gezondheid slecht ervaren. Bij ruimtelijke ontwikkeling is het daarom belangrijk om geen extra stressfactoren toe te voegen. Stress kan verminderd worden onder andere door het bevorderen van sociale verbondenheid en het toevoegen van groen en rustgevend plekken. In het plan is (in)direct aandacht besteed aan beide elementen.

Conclusie

Als deze gezondheidsindicatoren in acht worden genomen vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering met betrekking tot het aspect 'gezondheid'.

6.7 Laddertoets

Algemeen

Voor zover een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor de motivering voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan moet met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling (artikel 5.129g, tweede lid, onder a, Besluit kwaliteit leefomgeving). Bij het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling moet getoetst worden:

- a. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
- b. Of er binnen het verzorgingsgebied behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
- c. Of de stedelijke ontwikkeling is gelegen binnen stedelijk gebied?

Deze algehele toets wordt ook wel de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd.

Een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft onder andere een ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, kantoren of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is (artikel 5.129g, eerste lid, Besluit kwaliteit leefomgeving).

Als de stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, dan moet worden beoordeeld of mogelijkheden bestaan om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.129g, tweede lid, onder b, Bkl). Stedelijk gebied is volgens het bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gedefinieerd als: *"op grond van een omgevingsplan toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen"*.

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 bruto vloeroppervlak (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.

Toetsing

Het project voorziet in de sloop van een garagebedrijf en de nieuwbouw van 100 appartementen. Gelet op 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 het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het goed om op te merken dat met dit project sprake is van een duurzame ontwikkeling waar behoefte aan is. Er is immers sprake van een verantwoorde inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Hiernaast is in hoofdstuk 5 getoetst aan de aansluiting bij de kwalitatieve opgaven van de gemeente Eindhoven, hieruit is gebleken dat 100 appartementen (middenhuur) aansluiten aan deze opgaven.

Conclusie

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

6.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en op de natuur. Daarom zijn er regels om de kwaliteit van de buitenlucht te beschermen. Voor diverse stoffen zijn de hoogst toelaatbare concentraties vastgelegd. Stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) zijn algemeen aanwezig in de buitenlucht, onder meer als gevolg van het wegverkeer, de landbouw en de verwarming van gebouwen.

Er wordt voldaan 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.

Stikstofdioxide en fijnstof

In Afdeling 2.2 van het Bkl zijn omgevingswaarden opgenomen voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) waar mogelijk overschrijdingen worden 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.

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 luchtmissies 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).

NIBM

Dit project voorziet in het omzetten van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Er wordt dus een 'gebouw met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan' mogelijk gemaakt. In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat een dergelijke activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het gaat om:

5.54 lid b. gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of

2. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;

Toetsing

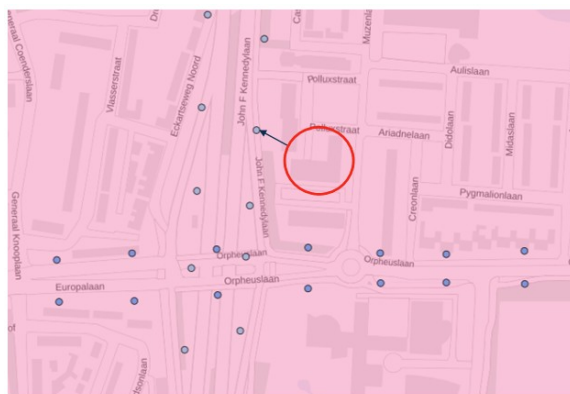
Stikstofdioxide en fijnstof

De gemeente Eindhoven kent een luchtaandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof, reden waarom het in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is om de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied te beoordelen. Voorgaande 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. De gemeente Eindhoven heeft geen afwijkende omgevingswaarden vastgesteld, waardoor aan de wettelijke normen moet worden getoetst.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de CIMLK-viewer waarop te zien is waar het dichtstbijzijnde toetspunt zich bevindt ten opzichte van het plangebied. De afbeelding geeft de NO₂-concentratie weer in de meest recente monitoringsronde en het meest nabijgelegen monitoringsjaar. In onderstaande tabel zijn voor het dichtstbijzijnde toetspunt en de meest actuele monitoringsronde de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

	Norm	Concentratie
Jaargemiddelde grenswaarde NO ₂	40 µg/m ³	14,06 µg/m ³
Jaargemiddelde grenswaarde PM ₁₀	40 µg/m ³	15,90 µg/m ³
Daggemiddelde grenswaarde PM ₁₀	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m ³	6,05 dagen overschrijding

Tabel 2 Luchtkwaliteit



Figuur 12: Uitsnede CIMLK viewer, met het plangebied rood omlijnd en pijl naar dichtstbijzijnde toetspunt

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de, in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden, niet overschrijden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

Luchtvervuiling door milieubelastende activiteiten

Het project voorziet 100 appartementen met één ontsluitingsweg. Dit aantal woningen blijft onder de in 5.54 Bkl gestelde drempelwaarde van 1500 woningen met één ontsluitingsweg. Op basis van de drempel draagt de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek vanwege de realisatie van de nieuwe woningen is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit bestaat uit de thema's stikstofdioxide en fijnstof en luchtvervuiling door milieubelastende activiteiten. Beide thema's vormen geen belemmering voor de ontwikkeling en het wijzigingsbesluit.

6.9 Natuur

6.9.1 Wet- en regelgeving

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen impact hebben op beschermde natuurgebieden, plant- en diersoorten, en houtopstanden. In de Omgevingswet (het Besluit activiteiten leefomgeving) zijn regels opgenomen ter bescherming van soorten en gebieden.

6.9.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied

De minister wijst Natura 2000-gebieden aan en legt de instandhoudingsdoelstellingen voor deze gebieden vast (artikel 2.44, Ow). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen effect hebben op deze Natura 2000-gebieden. Van een omgevingsvergunningplicht voor een Natura 2000-activiteit (Artikel 5.1, eerste lid, onder e Ow) is sprake als de voorgenomen ontwikkeling significant versturende gevolgen kan hebben op een Natura 2000-gebied. Tot het moment dat is uitgesloten dat sprake zal zijn van significant versturende gevolgen voor een Natura 2000-gebied geldt een mogelijke vergunningplicht, tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. In paragraaf 11.1.2 van het Bal staat voor welke Natura 2000-activiteiten geen vergunningplicht geldt. Van significant versturende gevolgen kan sprake zijn als een toename van stikstofdepositie (meer dan 0,00 mol/ha/jaar) aan de orde is. Ook kan sprake zijn van significant versturende gevolgen als door (tijdelijke) werkzaamheden in/op/nabij Natura 2000-gebieden effecten optreden met een andere oorzaak dan stikstofdepositie.

Bij de beoordeling of sprake is van significant versturende gevolgen moet onderscheid gemaakt worden tussen de gebruiksfase enerzijds en de aanlegfase anderzijds. Voor beide fasen moet een AERIUS-berekening uitgevoerd worden om uit te sluiten of sprake zal zijn van significant versturende gevolgen voor een Natura 2000-gebied in deze fasen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland wordt aangewezen in de provinciale omgevingsverordening (artikel 7.6 Bkl). Op grond hiervan hebben Provinciale Staten in de Omgevingsverordening Noord-Brabant in paragraaf 5.2.5 het werkingsgebied Natuurnetwerk Nederland opgenomen. Nieuwe activiteiten of wijzigingen van bestaande activiteiten binnen het werkingsgebied Natuurnetwerk Nederland of het werkingsgebied natuurverbindingen zijn niet toegelaten als die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden, of als deze leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of samenhang. In een aantal gevallen zijn uitzonderingen mogelijk, waaronder gevallen waarin:

Er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn, en de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt met mitigerende maatregelen en de overblijvende effecten gelijkwaardig en tijdig worden gecompenseerd.

De activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten op gebiedsniveau leiden tot duidelijke aantoonbare meerwaarde voor het NNN of de natuurverbindingen.

Er sprake is van kleine wijzigingen of toevoegingen die duidelijk ondergeschikt zijn aan de bestaande activiteiten.

Toetsing

Het plangebied ligt op een afstand van circa 6 kilometer van Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Om te bepalen of er significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van stikstofeffecten door het project kunnen optreden, is een Aerius-berekening uitgevoerd (versie Aerius 2024.2.1) voor de sloop-, bouw- en gebruiksfase. Het uitgangspunt van de Aerius-berekening betreft 100 woningen. Zowel in de aanleg als in de gebruiksfase leidt deze toename niet tot een overschrijding van de maximale uitstoot. De omschrijvende memo en de aerius-berekeningen zijn bijgevoegd aan bijlage 5 – Memo stikstofonderzoek en bijlage 6 – Aerius-berekening.

Conclusie

De ontwikkeling leidt tot een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar in zowel de bouw- als gebruiksfase. Daarmee blijft de depositie ruimschoots onder de drempelwaarde en vindt er geen overschrijding plaats op omliggende Natura 2000-gebieden. Er is dan ook geen Natura 2000-vergunning vereist. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsbesluit.

6.9.3 Soortenbescherming

6.9.3.1 Algemeen

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g Ow is sprake van een vergunningplicht voor de flora- en fauna activiteit als sprake is van een overtreding als bedoeld in afdeling 11.2 van het Besluit activiteit leefomgeving (de bepalende AMvB ten aanzien van beschermde soorten waarvoor een vergunningplicht aan de orde kan zijn. Als uit een natuurtoets blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen schadelijke gevolgen heeft voor plant- en/of diersoorten als genoemd in afdeling 11.2 van het Bal, is sprake van een omgevingsvergunningplicht voor de flora- en fauna activiteit.

Pas als onderzoek is verricht naar de mogelijke gevolgen voor beschermde soorten door de voorgenomen ontwikkelingen en als in deze onderzoeken is vastgesteld dat geen sprake zal zijn van een (mogelijke) verstoring van beschermde plant-/diersoorten, is een omgevingsvergunningplicht voor de flora- en fauna activiteit uit te sluiten. Net als bij de Natura 2000-activiteit is Gedeputeerde Staten bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna activiteit (artikel 4.6, eerste lid, onder e Omgevingsbesluit).

6.9.3.2 Quickscan flora en fauna

Algemeen

Een Quickscan flora en fauna is een verkennend onderzoek waarin de ecologische waarden van een plangebied worden nagegaan. Het doel ervan is te bepalen of de voorgenomen wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Omgevingswet. Het is noodzakelijk om voorafgaand aan ruimtelijke inrichting en aan ruimtelijke ingrepen te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde leefgebieden, op beschermde planten en of op beschermde diersoorten. Dit onderzoek voorziet in deze toetsing. Op basis van een Quickscan flora en fauna zal blijken of er een overtreding van de geldende natuurwetgeving te verwachten is. Hiermee kan worden voorkomen dat er in strijd met de Omgevingswet wordt gehandeld.

Toets

Aan de hand van literatuuronderzoek en veldonderzoek naar de flora en fauna (bijlage – Quickscan flora en fauna) is bepaald welke soorten potentieel voorkomen in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast zijn waarnemingen uit de Nederlandse Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) gebruikt, alle waargenomen soorten in de afgelopen 5 jaar binnen een straal van 3 km zijn beschouwd. Van elk van deze soorten is de status van bescherming volgens de Omgevingswet nagegaan. In de onderstaande paragrafen, die telkens één soortgroep behandelen, wordt de soortverspreiding voor de betreffende soortgroep verder toegelicht.

Tijdens een bezoek aan het plangebied is zoveel mogelijk informatie verzameld over de aan- of afwezigheid van beschermde soorten. Hierbij zijn waarnemingen, zowel visueel als auditief, en sporenonderzoek cruciaal. Er is gekeken naar de aanwezigheid van vaat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooi-resten en haren. Daarnaast is op basis van terreinkenmerken beoordeeld of het plangebied geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

Een Quickscan flora en fauna is een momentopname en geen veldinventarisatie omdat veldinventarisaties meerdere seizoensgebonden opnamerondes inhouden die volgens standaardmethoden worden uitgevoerd. Het kan dus voorkomen dat soorten niet worden waargenomen tijdens het veldbezoek. Hierdoor kan slechts in beperkte mate uitsluitel worden gegeven over de aan- of afwezigheid van soorten. Aan de hand van expert judgement (beoordeling door experts) en bekende ecologische principes is daarom een inschatting gemaakt over het kunnen voorkomen van beschermde plant- en diersoorten in het plangebied.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn er binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Ze zijn er ook niet te verwachten door de verstedelijking van de omgeving en de lage diversiteit die aanwezig is. Beschermde soorten komen vooral voor op voedselarme, kalkhoudende grond en in ecologisch omstandigheden die plantendiversiteit stimuleren. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de flora.

Fauna

Tijdens het veldbezoek is gezocht naar diverse diersoorten binnen het plangebied, het betreft onderstaande:

Naar alle waarschijnlijkheid benut een aantal vogelsoorten met jaarrond beschermd nest het plangebied als broedgebied. Daarom is verder onderzoek naar het voorkomen en broeden van deze soorten binnen het plangebied noodzakelijk. Het betreft de huismus. Bovendien benut een aantal algemeen voorkomende vogelsoorten het plangebied als foerageer en broedgebied. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied zal geen essentieel foerageergebied zijn voor deze soorten en het gebied kan bovendien als foerageergebied gedeeltelijk in gebruik blijven. Soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Dit geldt ook voor soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is bij ecologische zwaarwegende redenen. Er kunnen geen versturende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of verwijdering van beplanting plaatsvinden wanneer er broedende vogels aanwezig zijn in de nabije omgeving. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van de algemeen voorkomende vogels en de vogelsoorten zonder jaarrond beschermde nesten en de soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is bij ecologische zwaarwegende redenen. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden tussen begin oktober en half februari worden er eveneens geen nadelige effecten verwacht voor deze vogels.

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd via de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er daarom geen negatieve effecten te verwachten voor grondgebonden zoogdieren.

Er zijn binnen het plangebied locaties aangetroffen die mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor gebouw- en boombewonende vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar deze soortgroep is daarom noodzakelijk. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Indien de geplande werkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstrend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, echter moet er nog wel aanvullend onderzoek gedaan worden naar essentieel foerageergebied. Een negatief effect op vaste vliegroutes is niet te verwachten.

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd via de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten, zoals bijvoorbeeld de gewone pad en de bruine kikker, zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor deze soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Beschermde soorten ongewervelden zijn niet waargenomen en ook niet te verwachten binnen het plangebied. Aan de specifieke eisen die deze soorten stellen aan hun leefgebied is binnen het plangebied niet voldaan. Door de afwezigheid van oppervlaktewater en de aanwezige beplanting is het plangebied voor veel soorten niet geschikt. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten van dit planvoornemen met betrekking tot ongewervelde fauna.

Conclusie

Uit de quickscan flora en fauna, zie bijlage 7 quickscan flora en fauna, blijkt dat nader onderzoek naar huismussen, gebouwbewonende vleermuizen en boombewonende noodzakelijk is. Het aanvullende onderzoek beschrijft de maatregelen die noodzakelijk op basis van de wetgeving, zie bijlage 7.1 aanvullend onderzoek flora en fauna. De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen. Om een verstrend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd. Het plangebied dient voorafgaand aan het broedseizoen (globaal vanaf 15 maart) ongeschikt te worden gemaakt als broedlocatie voor algemene broedvogels. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

6.9.3.3 Aanvullend onderzoek

Algemeen

Uit een eerder uitgevoerde quickscan flora en fauna door Tritium Advies is gebleken dat de planlocatie gelegen aan de Muzenlaan 1 te Eindhoven (gedeeltelijk) geschikt is als vaste verblijfplaats/leefgebied voor de huismus en gebouw bewonende vleermuizen.

Toets huismussen en vleermuizen

Huismus

Tijdens het eerste veldbezoek is een mannelijke huismus roepend gehoord ten oosten van het plangebied in een grote haag, bij het appartementencomplex van nr. 37 -71 van Ariadnestraat.

Bij het tweede veldbezoek zijn geen huismussen gehoord binnen het plangebied. Verder weg in de

Muzenlaan, ongeveer 500 meter vanaf het plangebied is wel een roepende huismus gezien en gehoord. Deze is waargenomen in de dakgoot van een Muzenlaan 25. Tijdens het derde veldbezoek zijn er geen huismussen auditief of visueel waargenomen binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan.

Conclusie

Huismus

Binnen de invloedssfeer van het planvoornemen zijn geen vaste verblijfplaatsen of essentiële leefgebieden van huismussen aangetroffen. De voorgenomen plannen zullen daarom geen nadelige effecten hebben op deze soort. Anders dan de zorgplicht bestaan er vanuit de Omgevingswet geen verplichtingen ten aanzien van deze soort

Vleermuizen

Er zijn verblijfsplaatsen van vleermuizen aangetroffen ter plaatse van het projectgebied. Omdat deze verblijfsplaatsen zullen verdwijnen dient een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit aangevraagd te worden en dienen maatregelen worden getroffen. De omgang hiervan wordt nader in bijlage 7.1 omschreven.

De aanwezigheid van de diersoorten leiden, mits de juiste maatregelen worden toegepast, niet tot planologische bezwaren tegen vaststelling van onderhavig omgevingsplan.

6.10 Groen en houtopstanden

Algemeen

De gemeente Eindhoven heeft een 'Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkeling, deze geldt vanaf 17-07-2024. De beleidsregel heeft als doel een afwegingskader te bieden waarmee wordt bepaald of een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Ook geldt een de verordening Bomen.

Toetsing

Groencompensatie

Het plangebied aan de Muzenlaan omvat een deel van de openbare ruimte rond de Polluxstraat en een deel van het bestaande garagebedrijf. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot aantasting van bestaand groen als gevolg van de aanleg van een parkeervoorziening.

Op grond van het gemeentelijke beleid voor groen en water geldt dat aantasting van bestaand groen dient te worden gecompenseerd, waarbij compensatie in beginsel plaatsvindt binnen het plangebied. Binnen deze ontwikkeling is voorzien in fysieke compensatie van het vervallen groen door het realiseren van nieuwe groenvlakken binnen de begrenzing van het plangebied. Het groengebied dat vervalt door de nieuwe ligging van de Polluxstraat heeft een oppervlakte van ca. 200 vierkante meter, dit wordt gecompenseerd met nieuwe groengebieden tussen het woongebied en de Muzenlaan van ca. 200 vierkante meter en een groengebied tussen de parkeervoorziening en het kantoor aan de Polluxstraat van ca. 40 vierkante meter.

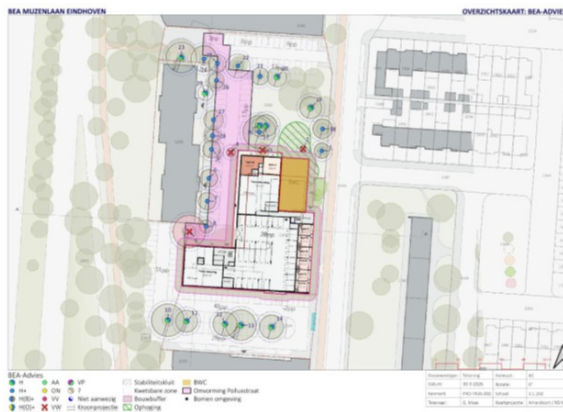
De nieuwe groengebieden zijn juridisch-planologisch vastgelegd in de plankaart van het omgevingsplan en waarborgen de aanleg en instandhouding van groen en leiden tot een toename van het aandeel groen binnen het plangebied.

In de toekomstige situatie wordt met name langs de Muzenlaan een deel van de bestaande verharding vervangen door groen. Daarnaast wordt de zuidelijke entree van de Polluxstraat heringericht van verblijfsgebied naar groengebied. Hiermee wordt een ruimtelijke verbinding gerealiseerd tussen het bestaande park ten noorden van het plangebied en de nieuwe groenstructuur langs de Muzenlaan.

De compensatie bestaat onder meer uit het aanplanten van nieuwe bomen en overige beplanting binnen de aangewezen groenvlakken.

Bomenkap

De nieuwe inrichting beïnvloedt de in het plangebied aanwezige bomen en een aantal bomen in de directe omgeving daarvan. Daarom is een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd, opgenomen als bijlage 15. Uit het huidige ontwerp volgt dat vier bomen niet duurzaam in stand kunnen worden gehouden (boomID 2, 3, 4 en 9). BoomID 4 en 9 liggen binnen het plangebied. BoomID 2 en 3 bevinden zich binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zie figuur 14.



Figuur 13 BEA Muzenlaan Eindhoven

De bomen met boomID 3 en 9 zijn door de gemeente Eindhoven geregistreerd als 'waardevol'. BoomID 3 betreft een afgestorven zoete kers. Gezien de feitelijke toestand ligt het voor de hand dat deze boom niet langer als waardevol wordt aangemerkt.

BoomID 9 betreft een plataan. Behoud van deze boom is mogelijk. Daarbij wordt kandelaberen aanbevolen. Voor deze ingreep is een omgevingsvergunning vereist die van toepassing is op waardevolle bomen.



Figuur 14 Nieuwe en te kappen bomen in het projectgebied

De plataan (boomID 9) bevindt zich in het westelijk gelegen groengebied en is omgeven door bestaande beplanting. In dit groengebied worden meerdere nieuwe bomen aangeplant.

Groen op en aan het gebouw

Het nieuwe gebouw aan de Muzenlaan biedt mogelijkheden voor de realisatie van groen op en aan het gebouw. In het structuurontwerp (bijlage 1) is opgenomen dat het plan bijdraagt aan een groene en gezonde leefomgeving en gericht is op versterking van de ecologische waarde in het gebied.

Figuur 16 bevat een overzicht van de oppervlakten aan groendaken, groene gevels en het groen op de verhoogde begane grond tussen de gebouwen. Deze oppervlakten worden gebruikt als input voor de klimaatrekening, zoals beschreven in paragraaf 6.14 (water).



Figuur 15 overzichtstekening intensief groendak, groene gevels en dood hout op het gebouw

Conclusie

Het aspect groen en houtopstanden vormt een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling Muzenlaan. Per saldo wordt het oppervlak aan groen in het gebied vergroot door de toepassing van meerdere maatregelen. Gelet hierop vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.11 Omgevingsveiligheid

Algemeen

In een omgevingsplan wordt als het gaat om risico's van branden, rampen en crises, 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.

Binnen het Bkl zijn onverlet het onder a genoemde specifieke regels gesteld over het waarborgen van de veiligheid. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 zijn van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op locatie zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Toetsing

Met de ontwikkeling 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 kaart 'Externe Veiligheid' van Atlas Leefomgeving kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied 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.

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgevonden risicocontour van een inrichting. Ook ligt het plangebied ligt ruimschoots buiten aandachtsgebieden.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de PR10-6-contour of het brandaandachtsgebied van een buisleidingen.



Figuur 16 Uitsnede risicokaart met plangebied rood omcirkeld

Transport gevaarlijke stoffen over water en land

In de omgeving komen geen vaarwegen voor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is niet gelegen binnen het brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied of gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn Tilburg-Eindhoven. Ook is het plangebied niet gelegen binnen het brandaandachtsgebied of explosieaandachtsgebied van de rijkswegen A2/N2 en A50. Transport van gevaarlijke stoffen over lokale wegen is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

6.12 Trilling

Algemeen

Binnen de Omgevingswet bestaan verschillende instrumenten om hinder door trillingen te beperken. Het kan zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau plaatsvinden. Het gemeentelijk omgevingsplan is daarbij het belangrijkste. Het dient tot bescherming van de fysieke leefomgeving. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- De ruimtelijke regels uit de verschillende voormalige instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- De voormalige rijksregels over activiteiten (nu opgenomen als de bruidsschat).

Het gaat hierbij om instructieregels voor trillingen door activiteiten voor:

- Het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan;
- Het op een locatie toelaten van een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan;
- Een combinatie van beide.

Uitzondering van de instructieregels uit het Bkl zijn:

- Trilling gevoelige gebouwen op een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond is ingesteld;
- De activiteit wonen;
- Verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

In het kader van een ruimtelijke inpassing kunnen in voornoemde situaties trillingen wel een onderdeel van afweging zijn op grond van artikel 4.2 Omgevingswet, namelijk 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Toelaten van een activiteit m.b.t. trillingen

Bkl 5.79

1. Deze paragraaf is van toepassing op het toelaten:

- a. op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit; of
- b. een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Trillinggevoelig gebouw toevoegen

Bkl 5.80:

1. Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
 - a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;

Bkl 5.87

1. Een omgevingsplan bevat voor de toelaatbare continue trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten als waarden de standaardwaarden, bedoeld in tabel 5.87.
2. Bij de toepassing van het eerste lid bepaalt het omgevingsplan dat:
 - a. continue trillingen voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen waarden voor die trillingen, bedoeld onder A1; en
 - b. als niet wordt voldaan aan een waarde als bedoeld onder a: continue trillingen voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen waarden onder A2 en A3.

Toetsing

Binnen het plangebied wordt geen activiteit, anders dan wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw gerealiseerd. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Met onderhavige ontwikkeling worden trillinggevoelige ruimten toegevoegd. Echter vinden er in de omgeving geen activiteiten plaats waarvan trilhinder ervaren kan worden.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

6.13 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die voortvloeien uit een nieuwe ontwikkeling. De parkeernormen zijn gebaseerd op landelijke parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie *Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317*. Deze kencijfers blijven ook onder de Omgevingswet van kracht. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de meest recente CROW-publicatie *Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381* (december 2018). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. Ze zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden beschouwd als de meest betrouwbare gegevens voor het bepalen van de verkeersgeneratie en de benodigde parkeercapaciteit.

Toets

Verkeer

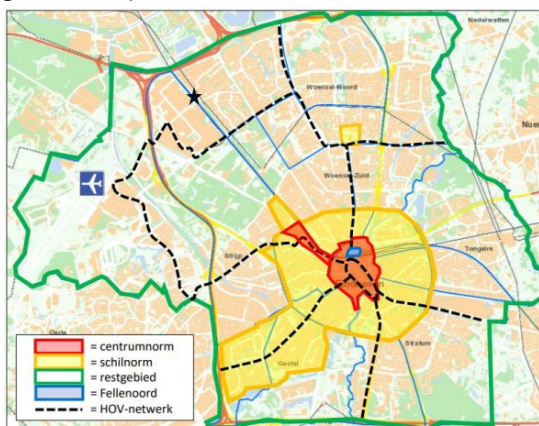
Het fietspad langs de Muzenlaan is een doorfietsroute en maakt deel uit van de Slowlane, een belangrijke fietsverbinding rond de stad. De aansluiting van deze ontwikkeling op de Slowlane is dan ook een belangrijk aandachtspunt, met name mogelijke conflicten tussen autoverkeer richting de parkeerplaatsen en fietsverkeer op de Slowlane. Een goede aansluiting van de fietsenstallingen op de Slowlane levert een grote meerwaarde op. Ook een directe verbinding met het fietspad langs de Kennedylaan verhoogt de aantrekkelijkheid van de fiets als vervoermiddel op deze locatie.

Parkeren

Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid (Nota Parkeernormen 2024). In het omgevingsplan Muzenlaan wordt het mogelijk gemaakt om maximaal 100 appartementen in het middensegment toe te voegen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal woningen. Voor de 100 woningen is op basis van de Nota Parkeernormen 2024 een berekening gemaakt van het aantal te realiseren parkeerplaatsen, zie bijlage 8 mobiliteitsplan Muzenlaan.

De planlocatie ligt tussen het centrum van Eindhoven en de woonwijken van Woensel. Dit blijkt ook uit de parkeernota, waarin de locatie valt tussen de normen voor de Schilwijk en het Restgebied. Om te bepalen welke parkeernorm van toepassing is, is de locatie nader beoordeeld. Het project Muzenlaan vertoont veel overeenkomsten met de zone "Schilwijk", vanwege de hogere stedelijke dichtheid en de ligging op 10 minuten fietsen van het Intercitystation. Diverse gegevens over autobezit en bezoekersparkeren tonen aan dat de parkeernormen voor het Restgebied te hoog zijn voor deze locatie. Een realistisch uitgangspunt is daarom de gemiddelde parkeernorm van Schilwijk en Restgebied: 0,5 (< 50 m²) en 0,7 (50 tot 75 m²).

Op basis van deze gemiddelde parkeernormen (0,5 voor < 50 m²: 0,35 bewoners + 0,15 bezoekers; en 0,7 voor 50–75 m²: 0,55 bewoners + 0,15 bezoekers) is voor het woonprogramma van 100 huurappartementen de totale parkeerbehoefte berekend op 67 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren, exclusief dubbelgebruik). Dit komt neer op een gemiddelde parkeernorm van 0,69 per woning. Voor het realiseren van een prettig, groen verblijfs- en woongebied wordt gekeken naar verdere optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen via dubbelgebruik en parkeerreductie.



Figuur 17: Voor het omgevingsplan Muzenlaan geldt het gemiddelde van de norm schilnorm en restgebied

De parkeerplaatsen worden geconcentreerd en zijn toegankelijk voor zowel bewoners als bezoekers. Door dubbelgebruik kan efficiënter gebruik worden gemaakt van de beschikbare parkeerplaatsen. Op basis van aanwezigheidspercentages van de gemeente Eindhoven (2024) is berekend dat met dubbelgebruik 54 parkeerplaatsen volstaan. Dit levert een besparing op van 8 parkeerplaatsen. Het piekmoment ligt op een doordeweekse avond.

De gemeentelijke Nota Parkeernormen biedt mogelijkheden voor mobiliteitscorrectie, onder andere via deelmobiliteit, gebruik van externe parkeercapaciteit en een mobiliteitsfonds. Door de inzet van 1 deelauto en 6 (bak)fietsen, de realisatie van 6 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied en de afkoop van 3 parkeerplaatsen via het mobiliteitsfonds, resteert op eigen terrein een behoefte van 38 parkeerplaatsen. In het mobiliteitsplan is de berekening nader uitgewerkt.

Stappen, Trappen en Openbaar vervoer

Voetgangers en fietsers zijn maatgevend met goede wandel-/fietsverbindingen in en rondom de locatie. De projectlocatie heeft belangrijke basisvoorzieningen (zoals supermarkt en zorg) op loopafstand. Met

de fiets is Eindhoven Centraal in 10 minuten bereikbaar. Het plan heeft met 239 fietsenstallingen in gezamenlijke stallingen voldoende goede stallingen.

Inpassing in het VOSP

In het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) zijn alle parkeerplaatsen volledig geïntegreerd in de begane grond van het gebouw. Deze worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn aan het zicht vanaf de Muzenlaan onttrokken. Dit draagt bij aan een rustiger en aantrekkelijker straatbeeld, met minder geparkeerde auto's in het openbaar zicht.

De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de zuidzijde van het gebouw. Op de ontwerptekening van de begane grond aan de Muzenlaan is de indeling van zowel de fietsenstallingen als de autoparkeerplaatsen weergegeven. Alle 38 parkeerplaatsen bevinden zich in één grote, overdekte garage die toegankelijk is vanuit alle drie de gebouwen. Deze gedeelde garage heeft één hoofdtoegang aan de zuidzijde en is bereikbaar vanaf de Muzenlaan. De parkeerplaatsen sluiten aan op de bestaande parkeercoffer. Er wordt geen nieuwe in- of uitrit voor autoverkeer toegevoegd aan de Muzenlaan. Aan de noordzijde van het nieuwe gebouw wordt een in- en uitrit op de Muzenlaan verwijderd. Voor fietsen zijn er in totaal 270 stallingsplaatsen voorzien, gesitueerd bij de entree aan de Muzenlaan en bij de noordelijke entree. Naast de fietsenstallingen is er ook ruimte gereserveerd voor scootmobielen en technische installaties.

Verkeerstellingen

Het plan Muzenlaan 1 leidt tot een beperkt aantal extra verkeersbewegingen en we zien hierbij geen knelpunten in de bereikbaarheid of doorstroming ontstaan. Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen, gezien het type appartementen, de locatie alsmede de doelgroep (deels ouderen) achten we het aanmerkelijk dat bij de realisatie van 100 appartementen achtendertig parkeerplaatsen voldoende zijn om de parkeerdruk op te vangen.

Volgens de gemeentelijke normen kan het aantal parkeerplaatsen worden verminderd als in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid zou zijn. Gezien de getelde maximale belasting in de omgeving van rond de 60% op de drukste tijden, achten we het reëel om meerdere parkeerplaatsen in de openbare ruimte te benutten voor het woningbouwplan Muzenlaan 1. De parkeerbezetting blijft, ook bij het gebruik van 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, daarbij nog ruim onder de 90% voor het omliggend gebied.



Figuur 18: VOSP Begane grond incl. indeling fiets- en autoparkeerplaatsen

Langs de Muzenlaan en op het Cassandraplein is voldoende capaciteit voor bewoners én ook bezoek van bewoners om, mocht het (incidenteel) nodig zijn, in de directe omgeving van Muzenlaan 1 te kunnen parkeren. De verkeerstellingen Muzenlaan zijn toegevoegd aan bijlage 8.1 Verkeer en parkeren.

Conclusie

Het omgevingsplan Muzenlaan voldoet voor het VOSP aan de Nota Parkeren 2024 van de gemeente Eindhoven. Voor de maximale planologische van 100 huurappartementen in het middelhuursegment wordt dit nader onderzocht op basis van een parkeerintensiteiten telling in de directe omgeving van het plangebied. De appartementen zijn voor autoverkeer bereikbaar via de zuidzijde van het pand. De straat ten noorden van het plangebied wordt gesloten. Hiermee neemt het aantal aftakkingen aan de Muzenlaan

af van drie naar twee aansluiten. Dit leidt voor verkeersdeelnemers tot een overzichtelijke en veilige situatie. De fiets slowlane aan de Muzenlaan wordt hierdoor op minder plekken gekruid door autoverkeer. Voor de fiets blijft het pand van alle zijden volledig bereikbaar.

6.14 Water

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moeten gemeenten rekening houden met waterbelangen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. De wijze waarop de weging van het waterbelang heeft plaatsgevonden is vastgelegd in deze waterparagraaf. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen voor het grondwater en het oppervlaktewater.

Rijk

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

Onder de Omgevingswet is het beleid van het waterschap dat de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgt opgenomen in de waterschapsverordening (zie paragraaf 4.5.1).

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water, in toenemende mate, een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het plangebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is ook onder de Omgevingswet verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet in de nabijheid ligt van een van deze waterhuishoudkundige elementen is een nadere toetsing niet aan de orde.

Provincie Noord-Brabant

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 tegemoetgekomen aan het principe 'water een bodem sturend'. 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 oevers 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.

Waterschap De Dommel

Het waterschap gaat niet over ruimtelijke ordening. Uit artikel 5.37 van het Bkl volgt dat de gemeente de opvattingen van de waterbeheerder moet betrekken bij het vaststellen van het omgevingsplan. Op basis van het uitgangspunt 'water en bodem sturend' kan de rol van het waterschap in de ruimtelijke ordening wellicht wijzigen. In de Keur van Waterschap De Dommel bevat artikel 3.6 een verbod op afvoer door verhard oppervlak zonder vergunning. Op basis van de algemene regel 15 (Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak) geldt een vrijstelling als het waterschap na 1 januari 2019 heeft ingestemd met de waterparagraaf in het bestemmingsplan. Voor de gemeente Eindhoven is dit geval. Dat betekent dat de rekentool klimaatadaptatie opgave leidend is bij elke nieuwe ontwikkeling.

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 plangebied wordt ingericht hoe lager de waterbergingsseis 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.

Rekentool klimaatopgaven

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

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

De specificatie van maatregelen en oppervlakken vindt interactief plaats: de tool laat direct het effect van deze specificaties zien op de daaruit afgeleide totale waterbergingsopgave; daarnaast laat de tool op een aantal manieren visueel zien wat de individuele groene en grijze bijdrage van een maatregel is. Vóór elke maatregel staat in de tool een i-symbool; door daarop te klikken wordt meer informatie over die maatregel gegeven zoals specifieke uitvoeringseisen en links naar achtergrondinformatie.

De tool doorloopt hierbij vier stappen:

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

Toetsing

Voor de aspect water is getoetst aan de eisen uit de klimaatopgaven van de gemeente Eindhoven. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de klimaateisen van de gemeente Eindhoven, de rekentool is toegevoegd aan bijlage 9. Hieronder is omschreven op welke wijze aan de eisen wordt voldaan.

1. Privétuinen op maaiveld.

Aan gebouw 2 worden de individuele tuinen ingericht. Deze hebben ieder een oppervlakte van 77 vierkante meter, waardoor ruimte is voor gras en kleinschalige groenborders.

2. Bomen bij de entree

De bomen bij de entree krijgen een hoogte van 6 tot 12 meter, met een groeiplaats van 36 vierkante meter.

3. Het dak, met treden en balkons

De piramidevorm van het gebouw leidt tot meerdere kleine daken, in de vorm van treden en balkons die worden ingericht met het oog op natuur en klimaatadaptatie. Hiermee kan het pand, ondanks dat bijna 100% van het bouwvlak bebouwd oppervlak betreft, alsnog voldoen aan de regels voor de afvoer van het water en klimaat. Een aantal van de treden zal volledig ten dienste staan voor de tijdelijke opvang van hemelwater, door deze in te richten als intensief groen met dikke substraat.

4. De gevels

Het pand heeft door de piramidevorm veel mogelijkheden voor het benutten van gevels. Dit wordt vormgegeven met verticaal groen, nestkasten en dood hout.

Conclusie

Het beleid voor de omgang met regenwater leidt tot randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling Muzenlaan, deze zijn als voorwaarden opgenomen in de planregels. Daarmee sluit de ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de gemeente Eindhoven op het gebied water. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit wijzigingsbesluit.

6.15 Welstand

Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Veel gemeenten hebben een welstandsnota waarin dit is vastgelegd. De bestaande nota krijgt na inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch de status 'beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken' (artikel 4.19 Ow). In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels daarmee van toepassing. In het nieuwe deel van het omgevingsplan maakt een gemeente opnieuw de afweging welke regels wenselijk zijn. Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente met een welstandstoets of het bouwwerk past in de omgeving. Dit doet de gemeente op basis van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit.

Adviescommissie Omgevingskwaliteit Eindhoven

De AOKE (de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Eindhoven) adviseert de gemeente over de integrale kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Zij geeft onafhankelijk advies over stedenbouw, openbare ruimte, cultuurhistorie, monumenten en het uiterlijk van bouwwerken. Een professioneel ambtelijk secretariaat ondersteunt de commissie bij haar taken.

De AOKE bekijkt of een bouwproject of bouwplan voldoende kwaliteit heeft. De commissie bekijkt of het plan past in de omgeving door het te toetsen aan de criteria die staan in de welstandsnota. Elk plan wordt getoetst aan de algemene criteria. Daarnaast kunnen er objectgerichte en/of gebiedsgerichte criteria gelden. Als er sprake is van erfgoed en cultuurhistorische waarden beoordeelt de commissie of de plannen deze waarden respecteren.

Conclusie

De ontwikkeling muzenlaan wordt architectonisch en stedenbouwkundig verder uitgewerkt. Het aspect welstand vormt geen belemmering voor dit wijzigingsbesluit.

6.16 Windhinder

Algemeen

Naast nuttig (Windenergie) kan wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Er is sprake van windhinder als er meer dan 'tegenwind' voor fietsers of voetgangers ervaren wordt. Windhinder gaat veelal gepaard met economische effecten bij activiteitengebieden zoals terrassen of looproutes. Meestal treedt windhinder op rondom hoge gebouwen. Verblijf rondom deze gebouwen kan daardoor onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Doordat windhinder als iets negatiefs ervaren wordt, mijden mensen recreatieve plekken als het gemiddelde windklimaat onder de maat is. Dit is ten slechte voor de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelgebieden, pleinen en terrassen.

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving en valt hierdoor ook onder de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Echter zijn er voor de toetsing van windhinder geen instructieregels opgesteld. Hierdoor heeft de gemeente de vrijheid om de toetsing ervan zelf in te vullen. Hierbij wordt als toetsingskader veelal de norm 'NEN 8100' gebruikt als het gaat om windklimaat, zo ook bij de gemeente Eindhoven. Bij deze norm wordt er getoetst of de beoogde ontwikkeling voldoet aan de in de norm gestelde eisen rondom windhinder.

Toetsing

Het VOSP is kwalitatief getoetst aan NEN 8100, een norm voor de beoordeling van het windklimaat, zie bijlage 10 - Windscan. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

De norm uit paragraaf 5.2 van NEN 8100 geeft aan wat 'beschut' en 'onbeschut' inhouden. Dit is afhankelijk van de dichtheid, de gemiddelde hoogte en de onderlinge afstanden tussen gebouwen en obstakels in een straal van 300 meter tot de projectlocatie. Een gebouw is 'beschut' als aan de volgende drie voorwaarden wordt voldaan:

- De oppervlakte van de obstakels als boomkruinen en gebouwen beslaan, bedraagt minimaal 20% van de totale oppervlakte binnen een straal van 300 meter;
- Het gebouw is niet hoger dan 1,5 maal de gemiddelde obstakelhoogte binnen een straal van 300 meter;
- De afstand van het gebouw tot de obstakels bedraagt niet meer dan 10 maal de gemiddelde obstakelhoogte.

Beleidsregel gemeentelijke normen windhinder

Toetsing norm NEN 8100 op het project, Eindhoven stelt hierover:

- a. 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.
- b. Windhinder en windgevaar moeten conform NEN 8100:2006 in beeld worden gebracht.
- c. 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.

1. Een beoordeling 'matig' kan eventueel na bestuurlijke afweging worden geaccepteerd, hierbij spelen kosten van windhinderbeperkende maatregelen en het ontbreken van alternatieven een rol.
 2. Een 'slecht' windklimaat is niet toegestaan. In situaties waar, vanwege specifieke locatieomstandigheden, 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.
- d. Bij windgevaar moet de kwalificatie 'gevaarlijk' te allen tijde worden vermeden.

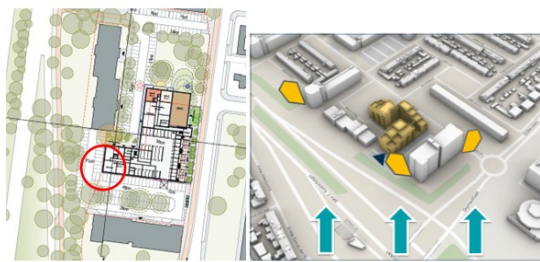
De beoogde ontwikkeling is een beschermt gebouw. Binnen een straal van 300 meter bedraagt namelijk minimaal 20% van het oppervlakte bestaan uit boomkruinen en gebouwen. De hoogte van de beoogde ontwikkeling bedraagt tussen de 15 en 30 meter. Uit het beslismodel uit de NEN 8100 blijkt dat voor een dergelijk ontwikkeling een beoordeling van een specialist of een windonderzoek noodzakelijk is.

Toets

Een kwalitatief onderzoek naar het te verwachten windklimaat in het plangebied is uitgevoerd doormiddel van een expert opinion (quickscan). Het uitgangspunt voor de technische beoordeling van het windklimaat is de norm NEN8100 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving", uitgegeven februari 2006.

Op basis van de quickscan kan het volgende geconcludeerd worden:

- Er is geen aanleiding tot verwachte problemen met windhinder rondom het gebouw of het park aan de noordzijde (paars omlijnt in Figuur 20).
- Mogelijk hinder kan optreden bij de fietsentree aan de zuidwestzijde (rode cirkel Figuur 20).
- Geen verwachting op windgevaar.
- Er is geen aanleiding tot verwachte problemen met windhinder rondom het gebouw of het park aan de noordzijde (paars omlijnt in Figuur 20).
- Mogelijk hinder kan optreden bij de fietsentree aan de zuidwestzijde (rode cirkel Figuur 20).
- Geen verwachting op windgevaar.



Figuur 19 Aandachtsgebied windhinder (rode cirkel)

Conclusie

Het is niet nodig om een uitgebreid kwantitatief windhinderonderzoek uit te voeren voor de nieuwbouw. De aanwezige bomen zorgen voor afscherming van de wind, advies om deze waar mogelijk te behouden. De ingang voor de fietsparkeerplek verdient aandacht zodat deze bruikbaar is bij hardere wind vanuit zuidwest. Het aspect wind vormt geen belemmering voor het wijzigingsbesluit.

6.17 Ontplobbare oorlogsresten

Algemeen

Het wettelijk kader voor ontplobbare oorlogsresten omvat verschillende aspecten en regelgeving. In hoofdlijn gaat het hierbij om de Gemeentewet, Arbeidsomstandighedenwetgeving, Wet wapens en munitie, Omgevingswet en eventuele lokale regelgeving zoals, APV en binnen bestemmingsplannen om de veiligheid bij het omgaan met Ontplobbare Oorlogsresten (hierna: OO) te waarborgen. Voorgaande regelgeving zorgt voor een gestructureerde en veilige aanpak voor het opsporen, verwijderen en beheren van OO, met als doel de veiligheid van de bevolking en werknemers te waarborgen.

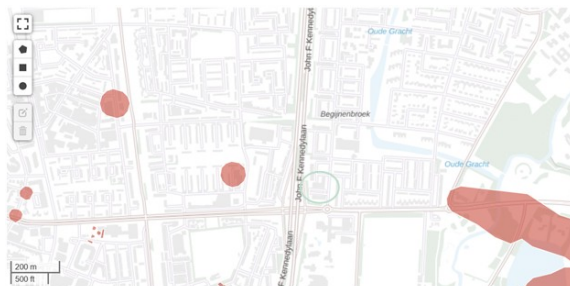
Binnen het omgevingsplan kunnen OO opgenomen worden, bijvoorbeeld aan de hand van een verwachtingskaart met verdachte gebieden voor OO. Voorgaande is echter geen verplichting. Als blijkt dat sprake is van indicaties van oorlogshandelingen dan is wenselijk vooronderzoek uit te voeren.

Toetsing

De gemeente Eindhoven beschikt over een openbare datakaart met verdachte locaties voor ontplofbare oorlogsresten. Op onderstaande kaart (figuur 21) zijn deze locaties weergegeven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën:

- Vanaf 0,5 meter onder het maaiveld;
- Vanaf het maaiveld;
- Niet verdacht.

Op de kaart is het plangebied gemarkeerd. Dit gebied valt binnen de categorie 'niet verdacht'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen verwachting is op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten binnen het plangebied.



Figuur 20: Verwachtingskaart ontplofbare oorlogsresten gemeente Eindhoven met in het rood verdachte locaties

Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

6.18 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In de Omgevingswet is het begrip inrichting geschrapt. Ook type A, B en C bestaat niet meer. Deze typen werden voorheen gebruikt om bedrijven via het Activiteitenbesluit milieubeheer te categoriseren. Hierbij hadden de verschillende typen verschillende instructieregels waar ze zich aan moesten Voortaan gaat het over milieubelastende activiteiten. Binnen 1 bedrijf kunnen meerdere milieubelastende activiteiten plaatsvinden. De milieubelastende activiteiten zijn te vinden in hoofdstuk 3 van het besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarin staat ook of een milieubelastende activiteit vergunningplichtig is en aan welke algemene regels in het Bal moet worden voldaan. Die algemene regels zelf staan in hoofdstuk 4 en 5 van het Bal. Zodoende staan voor de meeste bedrijven staan de milieuregels in het Bal, maar voor een klein percentage van de bedrijven moet er ook boven op de milieuregels ook een omgevingsvergunning nodig.

In 'de VNG Handreiking Activiteiten en Milieuzonering' uit 2024 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wordt de milieuzonering beschreven. Deze systematiek wordt gebruikt om richtafstanden voor vergunningsbenodigde activiteiten te toetsen en te bepalen. Hierbij zijn er, in vergelijking met de oude versie uit 2009, geen vaste richtafstanden meer tussen milieubelastende activiteiten en andere gebieden, maar moeten deze per casus bekeken worden. Ook is de lijst met activiteiten die aangaven wat een soort bedrijf mocht doen verdwenen en in de plaatst daarvan zijn er zones met milieuwaarden gekomen die de gebruikruimte per activiteit begrenzen.

Toetsing

Er is sprake van een gemengd gebied met wonen. Dit is een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. In die gebieden wordt het wonen (of ander milieugevoelig gebruik) toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te mengen met wonen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid. Het zijn vaak levendige gebieden, zoals een centrumgebied met horeca en detailhandel op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Of randen van gebieden die "verkleuren" van winkelgebied naar vooral woongebied. Het kan ook een voormalig bedrijventerrein zijn, dat tot gemengd woon-werkgebied is of wordt getransformeerd. Onder een gemengd gebied met wonen kan tenslotte ook worden verstaan:

- lintbebouwing in het buitengebied met een menging van wonen met agrarische en andere bedrijvigheid;
- woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal activiteiten gelegen. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woningen en de grens van het bestemmingsvlak van de omliggende bedrijven.

Omschrijving van activiteit	Positie		Zones		Afstand (in meters)	Voldoet?
	Geluid	Geur	Geluid	Geur		
Kantoor Polluxstraat 110	FM	FM	-	-	10	Ja
Benzineservisesstations (zonder LPG)	1	1	Basis (50 m)	Basis (> 30 m)	90	Ja
Ziekenhuizen	1	FM	Basis (50 m)	-	120	Ja
Veldsportcomplex (met verlichting)	2	FM	Basis (50 m)	Ja	200	Ja
Supermarkten, warenhuizen	FM	FM	-	-	120	Ja

Tabel 3 Activiteiten en milieuzonering

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

6.19 Bezonnin

Algemeen

Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimaal aantal zonuren per dag in een woning of op een balkon. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben.

In juli 2024 zijn de 'Beleidsregels voor bezonnin woningen 2024' vastgesteld door de gemeente Eindhoven, 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.

Er zijn geen wettelijke eisen waaraan de bezonnin of beschaduwing ten gevolge van een nieuw te bouwen gebouw dient te voldoen. Om deze reden zijn er ook geen landelijk geldende normen opgesteld voor bezonningsstudie. In de praktijk wordt bij bezonningsstudies veelal gebruik gemaakt van de door TNO opgestelde richtlijn voor bezonnin. TNO kent een 'lichte' en een 'streng' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'streng' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht. Gemeente Eindhoven maakt gebruik van de lichte TNO-norm. Zie hiervoor Gemeentebld 2017.009.

Het voorlopig stedenbouwkundig plan en haar omgeving is beoordeeld op basis van de stand van de zon. Hiervoor zijn er de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in zomertijd;

- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in wintertijd.

De volgende tijdstippen worden gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur. Op 21 december is 18.00 uur niet relevant, omdat de zon dan al onder is. In juni is 20.00 uur ook relevant omdat de zon dan nog op is.

Toetsing

De beoordelingsmomenten zijn opgenomen in de bijlage van het structuurontwerp, zie bijlage 1.

Impact zon op het planvoornemen

De nieuwe bebouwing bestaat uit drie losse trapvormige gebouwen. Het oostelijke appartementengebouw heeft zicht in westelijke richting. Het appartementengebouw in het zuidwesten heeft een centrale hal in het midden met woningen aan weerszijden in noordelijke en zuidelijke richting. In het noordelijke appartementengebouw hebben de appartementen zicht in oostelijke en westelijke richting.

De nieuwe appartementen hebben hiermee veel vrij zicht op de omgeving, waardoor de meeste appartementen ruim voldoen aan de door TNO gestelde normen. De woningen in het zuidelijke pand met zicht op het noorden hebben voornamelijk in de avonden direct zon.

Impact van het planvoornemen op de omgeving

Op 22 december in de middag leidt de nieuwe bebouwing tot een toename van schaduw aan het ten westen van het plangebied gelegen pand aan de Polluxstraat. 's Ochtends én 's avonds leidt het pand tot een toename van schaduw aan de Ariandelaan. In maart en in september staat de zon bijna even hoog in de lucht. Enkel in de avond vanaf 18.00uur leidt het nieuwe pand tot een toename van schaduw op de woningen aan de Ariadnelaan. In de zomer leidt de nieuwe bebouwing aan de Muzenlaan niet tot een toename van schaduw op omliggende bebouwing.

De toename van schaduw leidt echter niet tot een afname van zonlichtinval in de betreffende woningen aan de Ariandelaan of het pand aan de Polluxstraat tot onder de 2 uur lichtinval per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober of 3 uur per dag in de periode van 21 januari en 22 november.

Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsbesluit.

7 M.E.R.-Beoordeling

7.1 M.e.r.-beoordeling

Een project-m.e.r.-beoordeling is vereist bij projecten die genoemd staan in artikel 16.43 eerste lid, onder b Omgevingswet. In een project- m.e.r.-beoordeling moet beoordeeld worden of bij een voorgenomen activiteit aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. De project- m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor de motivering en moet gelijktijdig in procedure worden gebracht.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit worden de projecten aangewezen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, alsmede de projecten waarvan beoordeeld moet worden of deze aanzienlijke milieueffecten hebben. Kolom 2 van bijlage V bevat in samenhang met kolom 1, de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Kolom 3 van bijlage V bevat in samenhang met kolom 1, de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Toetsing

Een omgevingsplan voor de realisatie van 100 appartementen 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 m.e.r.-plicht van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een m.e.r.-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 plangebied, en de resultaten van milieuonderzoeken.

In dit geval wordt een (voormalig) garagebedrijf gesloopt om plaats te maken voor 100 nieuwe appartementen. Ook de openbare ruimte rondom de woongebouwen wordt opnieuw ingericht, waarbij aan de randen in ieder geval een parkeerterreinen worden gerealiseerd op maaiveld. Gelet op de aard en omvang kan het project worden aangemerkt als 'stedelijk ontwikkelingsproject' en is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, zie bijlage 11 (plan) m.e.r.-beoordeling.

In de beoordeling wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare milieueffecten. Voor de besluitvorming over het beoogde omgevingsplan voor plangebied Muzenlaan 1 in Eindhoven in het kader van het realiseren van een nieuwe woningbouwontwikkeling, moet het bevoegd gezag afwegen of een uitgebreide mer-procedure nodig is. In de (plan) m.e.r.-beoordeling is de informatie beschreven op basis waarvan deze afweging kan worden uitgevoerd. Over het geheel gezien kan worden geconcludeerd dat de uitvoering van het beoogde omgevingsplan geen significant negatieve gevolgen zal hebben. Bovendien is er geen sprake van samenhang met andere plannen of projecten dat de effecten gezamenlijk beschouwd moeten worden. Het realiseren van een de woningbouwontwikkeling leidt voornamelijk tot lokale en goed mitigeerbare effecten, die niet leiden tot het vergroten van eventuele knelpunten in relatie tot regelgeving.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

8 Juridisch kader wijziging van het omgevingsplan

8.1 Juridisch kader

Ter plaatse van de Muzenlaan geldt het omgevingsplan: Vaststelling wijziging Omgevingsplan gemeente Eindhoven deelgebied Oude Gracht en Woensel buiten de Ring zoals gepubliceerd op 1 juni 2026. De ontwikkeling aan de Muzenlaan sluit aan op dit omgevingsplan. Voor de ontwikkeling Muzenlaan is een ontwerp wijzigingsbesluit genomen.

Dit hoofdstuk beschrijft:

- de uitwerking van de bestaande regels van het omgevingsplan;
- de aanvullingen en afwijkingen op het omgevingsplan;
- de plankaart die bij de regels hoort.

Invulling van de bestaande regels van het omgevingsplan

Voor de ontwikkeling aan de Muzenlaan worden de relevante regels uit hoofdstuk 3 (gebruiksdoel van gronden en bouwwerken) en hoofdstuk 6 (ruimtelijke regels over bouwwerken) opnieuw ingevuld. Hoewel de regelteksten gelijk blijven aan die van het bestaande omgevingsplan, krijgen de geometrieën en bouwhoogten voor dit gebied een nieuwe invulling.

Aanvulling en afwijking van het omgevingsplan

Voor de ontwikkeling Muzenlaan worden vier aanvullende regels opgesteld om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze regels worden toegevoegd in hoofdstuk 21, afdeling Ontwikkeling Muzenlaan.

Plankaart bij de regels

Om de nieuwe invulling van de regels te verduidelijken, is een plankaart inclusief bijbehorende geografische informatieobjecten aan het wijzigingsbesluit toegevoegd. Deze zijn verwerkt in het omgevingsplan.

Met deze wijziging wordt een planologisch kader vastgesteld dat de ontwikkeling aan de Muzenlaan mogelijk maakt.

9 Participatie

9.1 Algemeen

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

9.2 Beschrijving van de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden

9.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de ontwikkeling is door de initiatiefnemer een participatieavond gehouden op 10 december 2024 in buurtcentrum Aan de Meet. Omwonenden en bedrijven in de omgeving van het plan zijn twee weken vóór de informatieavonden schriftelijk op de hoogte gesteld van de bijeenkomst. In totaal hebben 455 adressen een uitnodiging per post ontvangen. Daarnaast is de brief via de buurtvereniging naar de hele wijk verspreid.

BPD onderscheidt twee fases tijdens het participatietraject:

- Ophalen
- Ontwerpvarianten verifiëren

Tijdens het lopen langs de panelen konden de bezoekers tijdens de participatieavonden hun input geven, zowel mondeling als via stickers en briefjes, en vragen stellen. De input is verzameld en verwerkt in een participatieverslagen.

9.2.2 Ophalen - Participatieavond 10 december 2024

De informatieavond is door ongeveer 35 personen bezocht. De belangstellenden zijn welkom geheten door een van de initiatiefnemers. Er zijn een zevental panelen gepresenteerd waar mensen langs konden lopen om vanuit verschillende invalshoeken hun input te kunnen geven. Op de panelen stonden de volgende vragen:

Paneel 1:

- Wat is er fijn aan deze plek?
- Wat maakt de buurt een thuis voor jou?

Paneel 2: Wat is er daarnaast nog nodig op deze plek?

- Wat mis je?
- Wat kan er beter?

Paneel 3-4-5: Referentiebeelden voor gebouwen en omgeving

Paneel 6: Dilemmalab

Paneel 7: Wat is mijn droom voor deze plek?

Samenvatting opbrengst

Uit de informatieavond is uiteindelijk veel waardevolle input verzameld die aanknopingspunten biedt voor de ontwikkeling van de locatie. Een belangrijke keuze is dat naar aanleiding van de participatieavond is besloten om maximaal 80 tot 100 appartementen te realiseren, waar het idee in eerste instantie was om 130-160 appartementen te realiseren. Bijlage 12 – Verslag participatiebijeenkomst deel 1.

9.2.3 Verifiëren - Participatieavond 15 april 2025

De participatieavond is door circa 50 personen bezocht. De groep bestond uit omwonenden, een vertegenwoordiging van de Van Abbe Stichting, een ondernemer van het Cassandraplein en een fractielid van Volt. De belangstellenden zijn welkom geheten door een van de initiatiefnemers. Er zijn een veertiental panelen gepresenteerd waar de bezoekers langs konden lopen om vanuit verschillende invalshoeken hun input te geven. Op de panelen stonden de volgende vragen:

- Wat hebben we opgehaald?

- Hoe hebben we dat vertaald naar de opgave en kernwaarde voor de plek?
- Hoe hebben we dit vertaald naar een ruimtelijk ontwerp?
- Opnieuw informatie opgehaald over de volgende thema's: het ontwerp van het daklandschap, oplossingen voor de toepassing van een buurtwarmtecentrale en parkeren.

Lopend langs de panelen hebben de bezoekers hun input mondeling, via stickers en op briefjes gegeven en vragen kunnen stellen. De algemene indruk is positief, mensen gingen over het algemeen positiever weg dan dat ze binnenkwamen. Ze waren blij verrast de input van de eerste bijeenkomst terug te zien in het ontwerp. De input is gecategoriseerd per onderdeel:

Paneel 1: Wat hebben we opgehaald?

Paneel 2-3: Hoe hebben we dat vertaald naar de opgave en kernwaarden voor de plek?

Paneel 4-9: Hoe hebben we dit vertaald naar een ruimtelijk ontwerp?

Paneel 10: Planning

Paneel 11: Wat wil je ons nog meegeven?

Samenvatting opbrengst

Tijdens de participatieavond is de opgehaalde feedback van de eerste informatieavond teruggekoppeld aan de buurtbewoners, hier werd positief op gereageerd. Hiernaast is tijdens deze avond een keuze gemaakt tussen de drie varianten die voorgelegd waren, er is gekozen voor variant 3. Hiernaast is tijdens deze avond besloten om een buurtwarmtecentrale te realiseren ten behoeve van deze ontwikkeling. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in de bijlage van deze motivering. Bijlage 13 – Verslag participatiebijeenkomst deel 2.

9.2.4 Testen – Participatieavond 25 september 2025

De participatieavond is door ruim 20 personen bezocht. De belangstellenden zijn welkom geheten door een van de initiatiefnemers. Voorafgaand aan de bijeenkomst zijn de aangepaste ontwerpen digitaal gedeeld met de omgeving. Tijdens de bijeenkomst zijn zes panelen gepresenteerd waar bezoekers langs konden lopen om input te geven en vragen te stellen.

Op de panelen stonden de volgende onderwerpen centraal:

- Kernwaarden van het plan;
- Gebouwwolume;
- Buurtwarmtecentrale;
- Parkeren;
- Sfeerbeelden van het ensemble en het (dak)landschap.

Lopend langs de panelen hebben de bezoekers hun input mondeling, via stickers en op briefjes gegeven. De algemene indruk van het plan is positief. Bezoekers geven aan dat de aanpassingen naar aanleiding van de vorige participatieavond zichtbaar zijn doorgevoerd en dat het ontwerp is verbeterd.

Samenvatting opbrengst

Tijdens deze participatieavond is getoetst of de eerdere feedback uit de omgeving correct is verwerkt in het ontwerp. De keuzes om de buurtwarmtecentrale te integreren in het gebouw en het bouwwolume aan te passen zijn bevestigd. Ook de verwerking van de kernwaarden ontmoeten, verbinden en vergroenen wordt herkend in het ontwerp. Daarnaast zijn aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking, met name ten aanzien van de inrichting van het gebouwwolume, de uitwerking van parkeren en de kwaliteit van de buitenruimte. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 14, Verslag participatie deel 3.

9.3 Behandeling zienswijzen

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geldt voor de wijziging van het omgevingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Als gevolg hiervan wordt het ontwerp wijziging van het

omgevingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder heeft hierbij de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Na vaststelling van de wijziging omgevingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State tegen het wijzigingsbesluit.

10 Financiële haalbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een wijzigingsbesluit voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges. De financiële uitvoerbaarheid is verzekerd. Voor de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over het kostenverhaal. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet aan de orde.

10.2 Nadeelcompensatie

Voor ieder omgevingsplan wordt een overeenkomst voor nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb.