

Ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Eindhoven - ontwikkeling Tarwelaan Wijngaardplein

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 een locatie aan de oostzijde van het winkelcentrum Vaartbroek, aan de Tarwelaan. De huidige bebouwing is verouderd en er is sprake van veel verharding wat de uitstraling en beleving in het centrum niet ten goede komt. De ontwikkeling betreft de sloop van het bestaande pand en een rij garageboxen en de realisatie van een nieuw woongebouw met maximaal 129 appartementen en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond. 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 3.71 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.71 Omvang en situering maatschappelijke voorzieningen

1. Ter plaatse van bouwlaag maatschappelijk zijn maatschappelijke voorzieningen uitsluitend toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.
2. Ter plaatse van maximum bruto vloeroppervlakte-maatschappelijk is de maximale bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van maatschappelijk mag worden gebruikt, de daar bepaalde waarde.
3. Ter plaatse van maximum bruto vloeroppervlakte-maatschappelijk mag de daar toegestane maximum vloeroppervlakte-maatschappelijk worden ingevuld door de toegestane maatschappelijke gebruiksdoelen zoals aangegeven in de subparagrafen van paragraaf 3.4.16.

B

Na artikel 5.48 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

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

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

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

C

Artikel 5.49 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.49~~ 5.50 Overschrijding van de standaardwaarde

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

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

Geluidbronssoort

Grenswaarde

Provinciale wegen en rijkswegen	60 L_{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	70 L_{den}
Lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen	65 L_{den}
	55 L_{den}
Industrieterreinen	45 L_{night}

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

D

Artikel 5.50 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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

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

E

Artikel 5.51 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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

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

F

Artikel 5.52 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.52~~ 5.53 Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

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

G

Artikel 5.53 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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

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

H

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

Artikel ~~5.54~~ 5.55 Vergunningvoorschriften

I

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

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

J

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

Artikel ~~5.56~~ 5.57 Toepassingsbereik en oogmerk

K

Artikel 5.57 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.57~~ 5.58 Beoordelingsregel en vergunningvoorschriften

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

L

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

Artikel ~~5.58~~ 5.59 Aanvraagvereisten

M

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

Artikel ~~5.59~~ 5.60 Groen en waterberging

N

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

Artikel ~~5.60~~ 5.61 Aanvraagvereisten bij waterbergingsopgave

O

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

Artikel ~~5.61~~ 5.62 Trillingen

P

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

Artikel ~~5.62~~ 5.63 Aanvraagvereisten trillingen

Q

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

Artikel ~~5.63~~ 5.64 Toepassingsbereik

R

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

Artikel ~~5.64~~ 5.65 Beoordelingsregels

S

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

Artikel ~~5.65~~ 5.66 Vergunningvoorschriften

T

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

Artikel ~~5.66~~ 5.67 Aanvraagvereisten cultuurlandschappen

U

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

Artikel ~~5.67~~ 5.68 Toepassingsbereik

V

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

Artikel ~~5.68~~ 5.69 Beoordelingsregels

W

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

Artikel ~~5.69~~ 5.70 Aanvraagvereisten Natuur Netwerk Brabant

X

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

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

Y

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

Artikel ~~5.71~~ 5.72 Overige gegevens en bescheiden

Z

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

Artikel ~~5.72~~ 5.73 Beoordelingsregel mobiele verontreinigingssituatie

AA

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

Artikel ~~5.73~~ 5.74 Aanvraagvereisten

BB

Artikel 5.74 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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

CC

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

Artikel ~~5.75~~ 5.76 Start bouwactiviteit

DD

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

Artikel ~~5.76~~ 5.77 Toepassingsbereik

EE

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

Artikel ~~5.77~~ 5.78 Beoordelingsregels

FF

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

Artikel ~~5.78~~ 5.79 Vergunningvoorschriften

GG

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

Artikel ~~5.79~~ 5.80 Aanvraagvereisten

HH

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

Artikel ~~5.80~~ 5.81 Toepassingsbereik

II

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

Artikel ~~5.81~~ 5.82 Beoordelingsregels

JJ

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

Artikel ~~5.82~~ 5.83 Vergunningvoorschriften

KK

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

Artikel ~~5.83~~ 5.84 Aanvraagvereisten

LL

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

Artikel ~~5.84~~ 5.85 Toepassingsbereik

MM

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

Artikel ~~5.85~~ 5.86 Beoordelingsregels

NN

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

Artikel ~~5.86~~ 5.87 Vergunningvoorschriften

OO

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

Artikel ~~5.87~~ 5.88 Aanvraagvereisten

PP

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

Artikel ~~5.88~~ 5.89 Toepassingsbereik

QQ

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

Artikel ~~5.89~~ 5.90 Beoordelingsregels

RR

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

Artikel ~~5.90~~ 5.91 Vergunningvoorschriften

SS

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

Artikel ~~5.91~~ 5.92 Aanvraagvereisten

TT

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

Artikel ~~5.92~~ 5.93 Toepassingsbereik

UU

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

Artikel ~~5.93~~ 5.94 Beoordelingsregels

VV

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

Artikel ~~5.94~~ 5.95 Vergunningvoorschriften

WW

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

Artikel ~~5.95~~ 5.96 Aanvraagvereisten

XX

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

Artikel ~~5.96~~ 5.97 Toepassingsbereik

YY

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

Artikel ~~5.97~~ 5.98 Beoordelingsregels

ZZ

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

Artikel ~~5.98~~ 5.99 Vergunningvoorschriften

AAA

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

Artikel ~~5.99~~ 5.100 Aanvraagvereisten

BBB

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

Artikel ~~5.100~~ 5.101 Toepassingsbereik

CCC

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

Artikel ~~5.101~~ 5.102 Beoordelingsregels

DDD

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

Artikel ~~5.102~~ 5.103 Vergunningvoorschriften

EEE

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

Artikel ~~5.103~~ 5.104 Aanvraagvereisten

FFF

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

Artikel ~~5.104~~ 5.105 Toepassingsbereik

GGG

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

Artikel ~~5.105~~ 5.106 Beoordelingsregels

HHH

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

Artikel ~~5.106~~ 5.107 Aanvraagvereisten

III

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

Artikel ~~5.107~~ 5.108 Toepassingsbereik

JJJ

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

Artikel ~~5.108~~ 5.109 Beoordelingsregels

KKK

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

Artikel ~~5.109~~ 5.110 Aanvraagvereisten

LLL

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

Artikel ~~5.110~~ 5.111 Toepassingsbereik en oogmerk

MMM

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

Artikel ~~5.111~~ 5.112 Vergunningplicht sloopactiviteiten

NNN

Artikel 5.112 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.112~~ 5.113 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, bedoeld in artikel ~~5.111~~5.112 geldt niet als de bedoelde activiteiten:

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

OOO

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

Artikel ~~5.113~~ 5.114 Beoordelingsregels

PPP

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

Artikel ~~5.114~~ 5.115 Aanvraagvereisten

QQQ

Artikel 5.115 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.115~~ 5.116 Vergunningvoorschriften

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

RRR

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

Artikel ~~5.116~~ 5.117 Toepassingsbereik en oogmerk

SSS

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

Artikel ~~5.117~~ 5.118 Vergunningplicht sloopactiviteiten

TTT

Artikel 5.118 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.118~~ 5.119 Uitzonderingen vergunningplicht

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

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

UUU

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

Artikel ~~5.119~~ 5.120 Beoordelingsregels

VVV

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

Artikel ~~5.120~~ 5.121 Aanvraagvereisten

WWW

Artikel 5.121 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.121~~ 5.122 Vergunningvoorschriften

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

XXX

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

Artikel ~~5.122~~ 5.123 Toepassingsbereik

YYY

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

Artikel ~~5.123~~ 5.124 Maatwerkvoorschriften

ZZZ

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

Artikel ~~5.124~~ 5.125 Repressief welstand

AAAA

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

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

BBBB

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

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

CCCC

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

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

DDDD

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

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

EEEE

Artikel 5.129 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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

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

FFFF

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

Artikel ~~5.130~~ 5.131 Bluswatervoorziening

GGGG

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

Artikel ~~5.131~~ 5.132 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

HHHH

Artikel 5.132 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.132~~ 5.133 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

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

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

IIII

Artikel 6.48 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.48 Aanwijzing niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen

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

JJJJ

Na afdeling 21.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.4 Ontwikkeling Tarwelaan Wijngaardplein

Paragraaf 21.4.1 Afwijkende regels

Artikel 21.10 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing ter plaatse van Tarwelaan.

Artikel 21.11 Maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheiding Tarwelaan

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.7 onder b is ter plaatse van maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheiding een bouwhoogte van maximaal 6 meter toegestaan voor een erf- en terreinafscheiding.

KKKK

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

Artikel 22.4 Maatwerkvoorschriften [vervangen door artikelen 4.21, 5.2 en ~~5.123~~5.124]

LLLL

Paragraaf 22.2.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 22.2.3 Bouwen en in stand houden van bouwwerken

[Vervallen]

Artikel 22.7 Repressief welstand [vervangen door artikel ~~5.124~~5.125]

[Vervallen]

Artikel 22.8 Aansluiting op distributienet voor elektriciteit [vervangen door artikel ~~5.125~~5.126]

[Vervallen]

Artikel 22.9 Aansluiting op distributienet voor gas [vervangen door artikel ~~5.126~~5.127]

[Vervallen]

Artikel 22.10 Aansluiting op distributienet voor warmte [vervangen door artikel ~~5.127~~5.128]

[Vervallen]

Artikel 22.11 Aansluiting op distributienet voor drinkwater [vervangen door artikel ~~5.128~~5.129]

[Vervallen]

Artikel 22.12 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater [vervangen door artikel ~~5.129~~5.130]

[Vervallen]

Artikel 22.13 Bluswatervoorziening [vervangen door artikel ~~5.130~~5.131]

[Vervallen]

Artikel 22.14 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten [vervangen door artikel ~~5.131~~5.132]

[Vervallen]

Artikel 22.15 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen [vervangen door artikel ~~5.132~~5.133]

[Vervallen]

MMMM

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

Artikel 22.34 Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken [vervangen door artikel ~~5.70~~5.71]

NNNN

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

**Artikel 22.35 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning
omgevingsplanactiviteit bouwwerken [vervangen door
artikelen 5.10, 5.31, 5.36, 5.40 en ~~5.71~~5.72]**

0000

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

**Artikel 22.302 Omgevingsplanactiviteit: slopen van een bouwwerk in een rijksbeschermd
stads- of dorpsgezicht [vervangen door artikel ~~5.114~~5.115]**

PPPP

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Begrippen

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

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

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

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

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

<i>garagebox</i>	gebouwen voor de stalling van auto's en andere voertuigen.
<i>gedeeltelijk geluidluwe gevel</i>	een deel van een gevel (geveldeel) dat niet rechtstreeks wordt belast met een geluidniveau boven de standaardwaarde.
<i>geluidaandachtgebied</i>	geluidaandachtgebied als bedoeld in artikel 3.20 van het besluit kwaliteit leefomgeving.
<i>geluidgevoelig gebouw</i>	geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
<i>geluidgevoelige ruimte</i>	geluidgevoelige ruimte als bedoeld in artikel 3.22 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
<i>geluidluwe gevel</i>	Een gevel waarop het gezamenlijke geluidniveau maximaal 53 dB bedraagt.
<i>gemeentelijk adviseur archeologie</i>	een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen aantoonbaar ervaringsdeskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
<i>geurgevoelig object</i>	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i>gevoelig gebouw</i>	Een gebouw waarin personen langdurig verblijven, met een minimaal verblijf van 14 uur, of gebouwen waarin kinderen verblijven. Dit zijn in ieder geval woningen, scholen, kinderdagverblijven, verpleeghuizen of instellingen voor mensen met een beperking.
<i>gezoneerd industrieterrein</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
<i>groothandel</i>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, dan wel instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
<i>horeca</i>	een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
<i>hotel</i>	een bedrijf hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van logies (per nacht) met - al dan niet - als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.
<i>huishouden</i>	een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is, die duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voeren.

hyperscale datacenterum

het exploiteren van een rekencentrum of datacenterum, als bedoeld in artikel 3.235 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om een bebouwd vloeroppervlakte van meer dan 10 ha en een elektrisch aansluitvermogen van 70 MW of meer. Een hyperscale datacenterum omvat ook andere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die het hyperscale datacenterum functioneel ondersteunen.

internetwinkel

Internetwinkels worden aangemerkt als een specifieke vorm van detailhandel waarbij:
a de transactie via internet of andere media tot stand komt, en;
b de goederen ter plaatse kunnen worden afgehaald; en/of
c de goederen ter plaatse kunnen worden afgerekend; en/of
d de goederen ter plaatse kunnen worden bekeken of geprobeerd.

inwoning

- woonvorm, waarbij de volledig eigenaar/volledig eigenaren van de woning die gedurende de inwoning door hem/hen en eventueel zijn/hun gezin ten minste één jaar in ongewijzigde samenstelling (behoudens naar algemene maatstaven passende wijzigingen) wordt bewoond, in die woning één (of meerdere) kamer(s) in gebruik geeft/geven aan maximaal één persoon en maximaal twee minderjarige kinderen van die persoon;
- woonvorm, waarbij de hoofdhuurder van de woning van een woningcorporatie die gedurende de inwoning door hem en eventueel zijn gezin ten minste één jaar in ongewijzigde samenstelling (behoudens naar algemene maatstaven passende wijzigingen) wordt bewoond, in die woning één (of meer) kamer(s) in gebruik geeft aan maximaal één persoon en maximaal twee minderjarige kinderen van die persoon.

ISO 11423-1

ISO 11423-1:1997: Water - Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden - Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997.

kamerbewoning

woonvorm - niet zijnde inwoning - waarbij sprake is van woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten, die geen eigen afzonderlijke toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche/bad en/of toilet) buiten die onzelfstandige woonruimte, met dien verstande dat hieronder niet wordt verstaan maatschappelijke voorzieningen in de vorm van beschermd en/of verzorgd wonen. De huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren wordt niet als kamerbewoning aangemerkt.

kantoor

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor het bestuurlijk/ambtelijk of bedrijfsmatig uitoefenen van juridische, financiële, administratieve en naar de aard daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, zoals sociaal wetenschappelijke onderzoek of een architectenbureau.

kleinschalig kamperen

Kleinschalig kamperen is een kampeerfunctie, uitsluitend als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf.

koffie-/theehuis

een bedrijf gericht op het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.

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

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

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

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

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

teeltondersteunende voorzieningen

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

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

tuincentrum

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

verdieping

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

verkoopvloeroppervlakte

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

vloerpeil

de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer.

voertuig

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

voorgevel

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

voorgevelrooilijn

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

voorkeurswaarde grondwater

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

warmteplan

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

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

QQQQ

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;11045148
<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>bebouwingscontour houtkap</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/21d2288a864f41e7bae9ae2d48fdc178/nld@2026-05-28;09185621
<i>bebouwingscontour jacht</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/acc3cff8a41149e18584eebed611f021/nld@2026-05-28;09185621
<i>bedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/b7b69b32008a4e0ca8198c617d774515/nld@2026-05-28;09185621
<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
<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>beschermd wonen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/10d4a736aed842d189592a7a5b478356/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/10d4a736aed842d189592a7a5b478356/nld@2026-06-24;11045148
<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 /join/id/regdata/gm0772/2025/003c3868976d4ee59884b6b318848fe9/nld@2026-06-24;11045148

<i>bouwlaag horeca</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/dd43b2c14d6c4504b738aa80000a776f/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/dd43b2c14d6c4504b738aa80000a776f/nld@2026-06-24;11045148
<i>bouwlaag maatschappelijk</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/e2dc9df-cd17b45c0a0a08ad27fa34464/nld@2026-06-24;11045148
<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;11045148
<i>bouwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/93bb20df981146cf861ac1933a602394/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/93bb20df981146cf861ac1933a602394/nld@2026-06-24;11045148
<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>brandvoorschriftengebied</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>cafetaria</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 /join/id/regdata/gm0772/2024/61e2828574df43be963a742f9c1750cd/nld@2026-06-24;11045148
<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/fcf26234c0944a8caeefb32ab8c81a60/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/fa780def67a94a0888f6b4e14bfe6dd/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/fa780def67a94a0888f6b4e14bfe6dd/nld@2026-06-24;11045148
<i>detailhandel - centrum</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/0b7db965ac60438c907ed21d8dac45e9/nld@2025-05-21;06235231 /join/id/regdata/gm0772/2024/0b7db965ac60438c907ed21d8dac45e9/nld@2026-06-24;11045148
<i>detailhandelsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/fc1cb515628b4c7c8dfd8a454d7d4b96/nld@2026-05-28;09185621

	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/fc1cb515628b4c7c8dfd8a454d7d4b96/nld@2026-06-24;11045148
<i>dienstverlening</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/e61c3e63be5340db885b25465f646614/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/e61c3e63be5340db885b25465f646614/nld@2026-06-24;11045148
<i>dienstverleningsgebied</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/dbff411488014559be4b75a002e38b8a/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/dbff411488014559be4b75a002e38b8a/nld@2026-06-24;11045148
<i>dierenweide</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/f974057251804c1bbdf53d79d4ce1c5/nld@2025-05-21;06235231
<i>educatie</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/4a015cae18234dd09d7bf22192c8ebc3/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/4a015cae18234dd09d7bf22192c8ebc3/nld@2026-06-24;11045148
<i>explosievoorschriftengebied</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2025/fb13f528e0e54cbc9913115be2edd1ad/nld@2026-05-28;09185621
<i>garagebox</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/bd9b530e2d364baa9f3fa18ab8811f4c/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/bd9b530e2d364baa9f3fa18ab8811f4c/nld@2026-06-24;11045148
<i>geluidgevoelig gebouw met niet-geluidgevoelige gevel</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/45593686c48544ef899819ec96cf2741/nld@2025-05-21;06235231
<i>geluidwerende voorzieningen</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/3a36406035ef4b64b50c6c1d9f8dac65/nld@2025-05-21;06235231
<i>Gen. De Collaertpad 2 - Gen. Coenderslaan 59</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2025/7b7cb2d61ce8432e826409b51f8b7a1a/nld@2026-05-28;09185621
<i>geurzone RWZI</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2025/83be0e4493ba4592951a2c1b2d24b61b/nld@2026-05-28;09185621
<u><i>gezamenlijk geluid</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0772/2026/4fa7627866d04f1c95fde6644081bd47/nld@2026-06-24;11045148
<i>groen</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/779ece24a05a4ee5934e29820a8ab7aa/nld@2026-05-28;09185621
<i>groenblauwe waarden</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/328a07a5d66849ffa0d964463778f4eb/nld@2026-05-28;09185621
<i>Groenblauwe Waarden</i>	/join/id/regda-ta/gm0772/2024/9fc71ab0172b4695a651e5c2ede6ef16/nld@2026-05-28;09185621

<i>groengebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/95fc-ca57db0e46f59af29897ffd2ec18/nld@2026-05-28;09185621
<i>grondwaterbeschermingsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/cb3c79c5144641a0a96d76ad-cf959da9/nld@2026-05-28;09185621
<i>handel in auto's, motorfietsen en scooters</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/e1daed53809449f1bc09d42294147725/nld@2026-05-28;09185621
<i>hogere waardenbesluit Onze Lieve Vrouwstraat</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/647c00ba9e434108baaca84f4031f2b3/nld@2026-05-28;09185621
<i>hoogtes monumenten</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/baa5f198d1da4714809982ec2c5a9375/nld@2026-05-28;09185621
<i>horeca</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/d285f0e482044b04b90546e07fa14f3e/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/d285f0e482044b04b90546e07fa14f3e/nld@2026-06-24;11045148
<i>horeca categorie 1a</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/bc113fe2d75e46808cd49ae2e898be0f/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/bc113fe2d75e46808cd49ae2e898be0f/nld@2026-06-24;11045148
<i>horeca categorie 1b</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/00d95c7661554afd87d02c7221dbb-fe4/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/00d95c7661554afd87d02c7221dbb-fe4/nld@2026-06-24;11045148
<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 /join/id/regdata/gm0772/2024/1b1a252d314447bda38ab823e6b16a7b/nld@2026-06-24;11045148
<i>kantoor</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/302974912111456b91a5a609d77791c2/nld@2026-05-28;09185621

<i>kantorengedebied</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2024/a3f3bd0476e948b4924b47eb400e46e4/nld@2026-05-28;09185621
<i>karakteristiek</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2024/8155d7a26849404aa8a2df6e491a0bf6/nld@2026-05-28;09185621
<i>Karakteristiek</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2025/ba4ab099b03b44af8002c04c2ccb67be/nld@2026-05-28;09185621
<i>kinderopvang</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2024/320894afa2b941ddae35f558131af8b6/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regda- ta/gm0772/2024/320894afa2b941ddae35f558131af8b6/nld@2026-06-24;11045148
<i>laboratorium met opslagruimte</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2025/0974b32c2de445b696a2de16d51ce01e/nld@2026-05-28;09185621
<i>levensbeschouwelijke voorzieningen</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2024/3a392e9fdffb4b8189986ca5bbf5e6bc/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regda- ta/gm0772/2024/3a392e9fdffb4b8189986ca5bbf5e6bc/nld@2026-06-24;11045148
<i>maatschappelijk gebied</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2024/06164eae34c041289cd095fa9ce025c0/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regda- ta/gm0772/2024/06164eae34c041289cd095fa9ce025c0/nld@2026-06-24;11045148
<i>maximale bebouwde oppervlakte</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2024/6a41472644e24b4b8efc9e4d5144cc8f/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum bebouwingspercentage</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2024/d2b12d5c1e1a49d7bddfaa96dda800d8/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum bouwhoogte</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2024/d115abdfdb514e6c80aa1d7d26c05835/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regda- ta/gm0772/2024/d115abdfdb514e6c80aa1d7d26c05835/nld@2026-06-24;11045148
<i>maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheiding</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2026/b00b83fd0dd24505aa5c497bbb5b8145/nld@2026-06-24;11045148
<i>maximum breedte woonwagen</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2025/0b9ebd3089a3422283a28c9fc6a83b29/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum bruto vloeroppervlakte-maatschappelijk</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2026/38ae56b216d94bf4a9b57730ba2f72ee/nld@2026-06-24;11045148
<i>maximum bruto-vloeroppervlakte</i>	/join/id/regda- ta/gm0772/2024/8e8678440c704b1f820083f5e63c6421/nld@2026-05-28;09185621
<i>maximum bruto-vloeroppervlakte-supermarkt</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/1b577326f78a4583b885ae- da54c58bf7/nld@2026-05-28;09185621

<i>maximum goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/5963ae-ca62734486aeaa3cb892d68945/nld@2026-05-28;09185621
<i>medische voorzieningen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/0ee53b61271b4b58ba878f6963eb-cfdc/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 1</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/0ee53b61271b4b58ba878f6963eb-cfdc/nld@2026-06-24;11045148
<i>milieuhindercategorie 2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/c26582afb19747fcaec29c83c3193687/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 3.1</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/ebe39a0162c048ebae03cc2b03fd21e2/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 3.2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/de7b1aa8bf7248e79110930f09b5d775/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 4.1</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/6a02cb594db14bd1ad8517e1a25f2744/nld@2025-05-21;06235231
<i>milieuhindercategorie 4.2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/ad3f5bfd08ba459a9dbfbf28abd7fe45/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 5.1</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/d8c3dff05e54a83b6d8eaba14cad87e/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 5.2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/c4a7cf90aa4044be850a79d2e915d85b/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 5.3</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/3dccc0f3d2b984166933262bbe5961b67/nld@2026-05-28;09185621
<i>milieuhindercategorie 6</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/be6c6401cc874529945c71c162e164df/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale afstand zijdelingse perceelsgrens</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/11e28d7c7bb74f7587148140949d6d7b/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale bebouwde oppervlakte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/91735573d96540aa82885cab852891a6/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale bebouwingspercentage</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/61609d403f12481ea760d25aca39e481/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/70bf910b073543e7aaab011dff2ba649/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale bouwhoogte onderdoorgang</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/9fb3bfe25ec54ac5bed0f738892c10a5/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/5bda2d96036b4a69aa05af1922a48016/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimale goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/db6fe8e264c74882ba89af8c710fded3/nld@2026-05-28;09185621

<i>minimum bruto vloeroppervlakte</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/4881a90be3a34757bc01105dab66eaf8/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimum bruto-vloeroppervlak bedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/d9a097e448f84c359e6782f7ff6b2f63/nld@2026-05-28;09185621
<i>minimum vloeroppervlakte bedrijf 5.000 m2 bij milieucategorie 2</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/de9a95e7fd724c91b084189b781a1594/nld@2026-05-28;09185621
<i>mogelijke toepassing overschrijding grenswaarde vanwege zwaarwegende belangen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/3e820543a11e4d0e9aad0ef0be40cb20/nld@2025-05-21;06235231
<i>natuur</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/6dd87daf7e7c4d42b959f90598f90dc9/nld@2026-05-28;09185621
<i>natuurgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/5868811e900e42578a6149f416869ec5/nld@2026-05-28;09185621
<i>niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/3a470c24fc064e66902f569c061bb6c3/nld@2025-05-21;06235231
<i>nutsvoorziening</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/798d626517bb4695a9700395d8d5e734/nld@2026-05-28;09185621
<i>onderdoorgang</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/768b400b3eba42d5aa7d3a8d09725072/nld@2026-05-28;09185621
<i>ondergrondse hoogspanningsverbinding tenminste 220 kV</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/e74918d1a62f48c8a19e96eece03d89f/nld@2026-05-28;09185621
<i>Onze Lieve Vrouwestraat</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/4a2d043086984079b7ce46aa2c7514a1/nld@2026-05-28;09185621
<i>openbaar vervoerstation</i>	/join/id/regdata/gm0772/2025/8eb04571591947ee9806f0f58d317bda/nld@2026-05-28;09185621
<i>openbare dienstverlening en openbaar bestuur</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/b6e88c0d730b426db5df142e870bebbd/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/b6e88c0d730b426db5df142e870bebbd/nld@2026-06-24;11045148
<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/gm0772/2024/8dc5e605d03b463b845d9be0cdf2cc8/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 /join/id/regdata/gm0772/2024/04196ae005d44416b7b5cf165601d9fa/nld@2026-06-24;11045148
<i>sport</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/4af-fee9aa2144f419020cd19cfef0ba4/nld@2026-05-28;09185621
<i>sport en sportieve recreatie</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/fb23477249bd49afa52cbe-dec6921a66/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/fb23477249bd49afa52cbe-dec6921a66/nld@2026-06-24;11045148
<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 /join/id/regdata/gm0772/2024/949b7a0ee-bb74ee39722c280ed3baf09/nld@2026-06-24;11045148
<i>Tarwelaan</i>	/join/id/regdata/gm0772/2026/8e686934f31b4772976e594d960e5e93/nld@2026-06-24;11045148
<i>verblijf</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/9cee8c3a166b4b139acd939dfb73d8b3/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/9cee8c3a166b4b139acd939dfb73d8b3/nld@2026-06-24;11045148

<i>verblijfsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/a1d105e6207e4998a60a657a2941c328/nld@2026-05-28;09185621 /join/id/regdata/gm0772/2024/a1d105e6207e4998a60a657a2941c328/nld@2026-06-24;11045148
<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>verkoopspunt LPG</i>	/join/id/regdata/gm0772/2024/722615c48d064f92bd628bafff26b900/nld@2025-05-21;06235231
<i>verkoopspunt 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 /join/id/regdata/gm0772/2024/d01105e251304341b339324165ffe4c5/nld@2026-06-24;11045148
<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;11045148

woongebied	/join/id/regdata/gm0772/2024/cca60aa563a44510921b952fad970960/nld@2026-05-28;09185621
	/join/id/regdata/gm0772/2024/cca60aa563a44510921b952fad970960/nld@2026-06-24;11045148
woonstudio	/join/id/regdata/gm0772/2025/1628fa9ed4a74a97b83c61b27ee5dd64/nld@2025-05-21;06235231
woonwagenstandplaats	/join/id/regdata/gm0772/2025/e95c1876feb441c6bd03e7ee8cedf0c2/nld@2026-05-28;09185621
zwembad	/join/id/regdata/gm0772/2024/3ce8807f33fd430cb-ba37b8c3c3532bd/nld@2025-05-21;06235231

RRRR

Na sectie 'Omvang en situering maatschappelijke voorzieningen' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 3.71 lid 3

Met dit artikel wordt bedoeld dat invulling van de toegestane oppervlakte met een combinatie van de toegestane maatschappelijke gebruiksdoelen mogelijk is, mits de gebruiksdoelen gezamenlijk het maximum bruto vloeroppervlakte-maatschappelijk niet overstijgen. Het is ook toegestaan de oppervlakte met een enkel toegestaan maatschappelijk gebruiksdoel in te vullen.

SSSS

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.48 Geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar wanneer wordt voldaan aan de standaardwaarde

Met artikel 5.48 wordt uitvoering gegeven aan de instructieregel zoals opgenomen in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Die instructieregel bepaalt dat een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorziet dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Die instructieregel schrijft niet voor hoe en op welk moment toetsing aan die norm moet plaatsvinden. Het is aan de gemeente om dit concreet in te vullen. De toetsing kan plaatsvinden bij de vaststelling van het omgevingsplan zelf. Maar het feitelijke toetsen van het geluid kan ook worden doorgeschoven naar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit waarmee het gebouw daadwerkelijk wordt toegelaten. In het omgevingsplan is voor dit laatste gekozen.

Eerste lid:

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

Als het geluid initieel niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. In artikel ~~5.45~~ 5.55 is bepaald dat aan de vergunning voorschriften kunnen worden verbonden over het treffen van geluidbeperkende maatregelen. Daarmee kan worden geborgd dat noodzakelijke maatregelen om te voldoen aan de standaardwaarde ook daadwerkelijk worden genomen. Het kan daarbij uiteraard alleen gaan om maatregelen waarbij het in de macht van de vergunninghouder ligt om die te nemen.

Tweede lid:

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

Derde en vierde lid:

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

TTTT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.495.50~~ Overschrijding van de standaardwaarde

Artikel ~~5.495.50~~ bepaalt dat ook een hogere geluidbelasting aanvaardbaar kan zijn.

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

Eerste lid:

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

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

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

Tweede lid:

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

Derde en vierde lid:

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

UUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

VVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.515.52~~ 5.525.52 Overschrijding grenswaarde - niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen

WWWW

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.525.53~~ 5.525.53 Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

Artikel ~~5.525.53~~ 5.525.53 bevat een aanvullend beoordelingscriterium dat analoog is aan artikel 5.78ac van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Artikel ~~5.495.50~~ 5.525.50 voorziet in de mogelijkheid tot het toelaten van geluid dat de standaardwaarde overschrijdt. Het kan zijn dat het geluidgevoelige gebouw ook wordt belast door geluid afkomstig van andere geluidbronsoorten. Bijvoorbeeld een woning die wordt belast door geluid afkomstig van een gemeenteweg en tegelijkertijd ook door geluid afkomstig van een industrieterrein. Als zo'n woning binnen het geluidaandachtsgebied van beide geluidbronsoorten wordt toegelaten, moet uiteraard getoetst worden aan de standaard- en grenswaarden van beide geluidbronsoorten.

Eerste lid:

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

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

Tweede en vijfde lid:

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

Derde lid:

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

Vierde lid:

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

XXXX

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5-535.54~~ Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid - zwaarwegende belangen

Artikel ~~5-535.54~~ bevat een aanvullend beoordelingscriterium dat analoog is aan artikel 5.78ac van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Artikel ~~5-505.51~~ voorziet in de mogelijkheid tot het toelaten van geluid dat de grenswaarde overschrijdt vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het kan zijn dat het geluidgevoelige gebouw ook wordt belast door geluid afkomstig van andere geluidbronzonsoorten. Bijvoorbeeld een woning die wordt belast door geluid afkomstig van een gemeenteweg en tegelijkertijd ook door geluid afkomstig van een industrieterrein. Als zo'n woning binnen het geluidaandachtsgebied van beide geluidbronzonsoorten wordt toegelaten, moet uiteraard getoetst worden aan de standaard- en grenswaarden van beide geluidbronzonsoorten.

Eerste lid:

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

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

Tweede en vijfde lid:

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

Derde lid:

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

Vierde lid:

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

YYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5-545.55~~ Vergunningvoorschriften

ZZZZ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.555.56~~ 5.555.56 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling geluidgevoelige gebouwen

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

AAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.565.57~~ 5.565.57 Toepassingsbereik en oogmerk

BBBBB

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.575.58~~ 5.575.58 Beoordelingsregel en vergunningvoorschriften

Artikel ~~5.575.58~~ geeft uitvoering aan artikel 5.19, aanhef en onder b, onderdeel 1, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarin is bepaald dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een belemmeringengebied buisleiding, het omgevingsplan waarborgt dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het toelaten van bouwwerken. De in dit artikel opgenomen be-oordelingsregel voorziet hierin.

CCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.585.59~~ 5.585.59 Aanvraagvereisten

DDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.595.60~~ 5.595.60 Groen en waterberging

EEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.615.62~~ 5.615.62 Trillingen

FFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.625.63~~ 5.625.63 Aanvraagvereisten trillingen

GGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.635.64 Toepassingsbereik

HHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.645.65 Beoordelingsregels

IIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.655.66 Vergunningvoorschriften

JJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.675.68 Toepassingsbereik

KKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.685.69 Beoordelingsregels

LLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.695.70 Aanvraagvereisten Natuur Netwerk Brabant

MMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.705.71 Overgangsregeling: vergunningvoorschriften over archeologische monumentenzorg

NNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.715.72 Overige gegevens en bescheiden

OOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.725.73 Beoordelingsregel mobiele verontreinigingssituatie

PPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.735.74 Aanvraagvereisten

QQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.745.75 Gegevens en bescheiden naar Gedeputeerde Staten

RRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.755.76 Start bouwactiviteit

SSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.765.77 Toepassingsbereik

TTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.775.78 Beoordelingsregels

UUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.785.79 Vergunningvoorschriften

VVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.795.80 Aanvraagvereisten

WWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.805.81 Toepassingsbereik

XXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.815.82 Beoordelingsregels

YYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.825.83 Vergunningvoorschriften

ZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.835.84 Aanvraagvereisten

AAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.845.85 Toepassingsbereik

BBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.855.86 Beoordelingsregels

CCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.865.87 Vergunningvoorschriften

DDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.875.88 Aanvraagvereisten

EEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.885.89 Toepassingsbereik

FFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.895.90 Beoordelingsregels

GGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.905.91 Vergunningvoorschriften

HHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.915.92 Aanvraagvereisten

IIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.925.93 Toepassingsbereik

JJJJJJ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.935.94 Beoordelingsregels

KKKKKK

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.945.95 Vergunningvoorschriften

LLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.955.96 Aanvraagvereisten

MMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.965.97~~ Toepassingsbereik

NNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.975.98~~ Beoordelingsregels

OOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.985.99~~ Vergunningvoorschriften

PPPPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.995.100~~ Aanvraagvereisten

QQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1005.101~~ Toepassingsbereik

RRRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1015.102~~ Beoordelingsregels

SSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1025.103~~ Vergunningvoorschriften

TTTTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1035.104~~ Aanvraagvereisten

UUUUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.104~~5.105 Toepassingsbereik

VVVVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.105~~5.106 Beoordelingsregels

WWWWWWW

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.107~~5.108 Toepassingsbereik

XXXXXX

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.108~~5.109 Beoordelingsregels

YYYYYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.110~~5.111 Toepassingsbereik en oogmerk

ZZZZZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.111~~5.112 Vergunningplicht sloopectiviteiten

AAAAAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.112~~5.113 Uitzonderingen vergunningplicht

BBBBBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.113~~5.114 Beoordelingsregels

CCCCCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.114~~5.115 Aanvraagvereisten

DDDDDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.115~~5.116 Vergunningvoorschriften

EEEEEEE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.116~~5.117 Toepassingsbereik en oogmerk

FFFFFFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.117~~5.118 Vergunningplicht sloopactiviteiten

GGGGGGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.118~~5.119 Uitzonderingen vergunningplicht

HHHHHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.119~~5.120 Beoordelingsregels

IIIIIII

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.120~~5.121 Aanvraagvereisten

JJJJJJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.123~~5.124 Maatwerkvoorschriften

In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in deze paragraaf. Aangezien alle onderwerpen in deze paragraaf van landelijke regelgeving zijn overgeheveld naar de gemeente is het onnodig om de maatwerkmogelijkheid te clausuleren. Voorheen bevatten verschillende artikelen van het Bouwbesluit 2012 een uitdrukkelijke mogelijkheid voor het bevoegd gezag om anders te besluiten dan opgenomen in de in het betrokken artikel opgenomen eis. In deze afdeling wordt die mogelijkheid niet voor afzonderlijke artikelen

opgenomen, aangezien maatwerk met dit artikel breed openstaat. Het bevoegd gezag kan dus altijd bepalen of in het concrete geval met een gemotiveerd maatwerkvoorschrift kan worden gewerkt.

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

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

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

KKKKKKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1245.125~~ Repressief welstand

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

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

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

Voorheen vond deze beoordeling plaats volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold. Op grond van artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt die welstandsnota als een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. In het derde lid is met het oog hierop een expliciete overgangsrechtelijke bepaling opgenomen.

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

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

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

LLLLLLL

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1255.126~~ Aansluiting op distributienet voor elektriciteit

MMMMMMM

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1265.127~~ Aansluiting op distributienet voor gas

NNNNNNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1275.128~~ Aansluiting op distributienet voor warmte

OOOOOOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1285.129~~ Aansluiting op distributienet voor drinkwater

PPPPPPP

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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

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

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

Die overheidszorgplicht voor afvalwater is zowel bij huishoudelijk afvalwater als bij hemelwater niet absoluut. Wanneer de aanleg van voorzieningen voor huishoudelijk afvalwater in het buitenge-

bied niet doelmatig is, moeten burgers en bedrijven zelf in de afvoer of zuivering van huishoudelijk afvalwater voorzien.

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

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

QQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.130~~5.131 Bluswatervoorziening

RRRRRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.131~~5.132 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

SSSSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.132~~5.133 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

TTTTTT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.48 Aanwijzing niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen

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

Aan deze mogelijkheid is invulling gegeven met artikel ~~5.51~~5.52. Dat artikel biedt de mogelijkheid om de grenswaarde te overschrijden onder voorwaarde dat de in het eerste lid genoemde bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen. In het tweede lid is bepaald dat bij de toepassing van het eerste lid aan de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.8, in elk geval het voorschrift wordt verbonden dat de in het eerste lid bedoelde gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is. Hiermee is nog niet voldaan aan het vereiste zoals opgenomen in artikel 5.78y, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dat in het omgevingsplan wordt bepaald dat de betreffende gevel een niet-geluidluwe gevel met bouwkundige maatregelen is. Om dat te doen is artikel 6.48 opgenomen.

Eerste lid:

In het eerste lid wordt expliciet gemaakt dat de gevel ter plaatse van 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is, bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het aanwijzen van een gevel als niet-geluidgevoelige

gevel betekent dat de in het Besluit kwaliteit leefomgeving bedoelde standaardwaarden en grenswaarden na de initiële toelating ervan verder niet meer gelden voor die gevel.

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

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

Tweede lid:

Een specifieke aanduiding in het omgevingsplan dat een bepaalde gevel een niet-geluidluwe gevel met bouwkundige maatregelen is, zal niet tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.8, kunnen gebeuren. In deze omgevingsvergunning wordt op grond van artikel [5.515.52](#), tweede lid, wel het voorschrift gegeven dat de betreffende gevel als zodanig kan worden uitgevoerd. Daarmee is dit vereiste wel bekend bij de initiatiefnemer voor het geluidgevoelige gebouw, maar is dit nog niet kenbaar bij de wegbeheerder. Daarvoor zal eerst het omgevingsplan moeten worden gewijzigd. En hoewel dit een technische wijziging betreft die een reeds vergunde situatie consolideert, zal hierop de normale wijzigingsprocedure van toepassing zijn. Om duidelijk te maken dat er ook sprake kan zijn van een niet-geluidluwe gevel met bouwkundige maatregelen zonder dat dit reeds specifiek in het omgevingsplan is aangeduid, is het tweede lid opgenomen. Daarin is bepaald dat totdat de in het eerste lid bedoelde aanduiding aan een locatie is gegeven, ook als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen, bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving, is aangewezen een gevel waarover met toepassing van artikel [5.515.52](#), tweede lid, in een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 5.8, het voorschrift is verbonden dat het een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is.

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

Derde lid:

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

- a. bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
- b. borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

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

Vierde lid:

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

UUUUUUU

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 8.10 Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

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

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

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

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

VVVVVVV

Na sectie ' Bijbehorende bouwwerken' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 21.11 Maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheiding Tarwelaan

Voor de ontwikkeling van de Tarwelaan - Wijngaardplein is een hogere erf- en terreinafscheiding toegestaan zodat dit aansluit bij de hoogte van de aangrenzende bebouwing. Het vormt dan een meer een geheel met de architectuur van het gebouw.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Winkelcentrum Vaartbroek is gelegen in de gelijknamige wijk Vaartbroek. Het winkelcentrum biedt een divers aanbod aan dagelijkse voorzieningen en diverse andere bedrijfsfuncties. Ook bevat het in de hoogbouw vele appartementen. In het gebied spelen diverse opgaven. De huidige bebouwing is verouderd en er is sprake van veel verharding wat de uitstraling en beleving in het centrum niet ten goede komt. Daarnaast geldt voor Eindhoven breed dat het kampt met een enorm woningtekort. De stad komt ongeveer 40.000 woningen tekort, wat erop neerkomt dat per drie bestaande woningen één nieuwbouwwoning moet worden toegevoegd.

Deze opgave is ook onderkend in het Gebiedskader Vaartbroek. Vaartbroek is gebouwd in de jaren zestig. De buurt is toe aan een nieuwe impuls om de woningen, woningtypen en leefbaarheid te verbeteren. Leefbare woonwijken vragen om sociale cohesie, een hoogwaardige openbare ruimte en goede voorzieningen. Daarom is samenwerking nodig om een leefbare en gezonde buurt te ontwikkelen. Dit gebiedskader geeft daar richtlijnen voor. Daarnaast is dit kader bedoeld om de toekomstige bouwinitiatieven voor Vaartbroek te kunnen beoordelen en op elkaar af te stemmen. Dit gebiedskader is momenteel nog in procedure.

Woonbedrijf heeft net als andere woningcorporaties de grote opgave om nieuwe huurappartementen te bouwen. Woonbedrijf wenst hier invulling aan te geven op de locatie gelegen aan de oostzijde van het winkelcentrum, aan de Tarwelaan. De ontwikkeling betreft de sloop van het bestaande pand en realisatie van een nieuw gebouw bestaande uit meerdere lagen voor wonen met maatschappelijke functies in de plint. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de gewenste ontwikkelingen in de wijk Vaartbroek om de leefbaarheid te verbeteren en het aantal woningen te verhogen.

Binnen het plan worden sociale huurappartementen gerealiseerd en in de plint maatschappelijke functies. Het exacte aantal woningen en maatschappelijke functies kan in onderlinge samenhang nog bepaald worden. Het gaat daarbij om de volgende opties:

Optie 1: 129 sociale huurappartementen en 405 m² bvo maatschappelijke functies

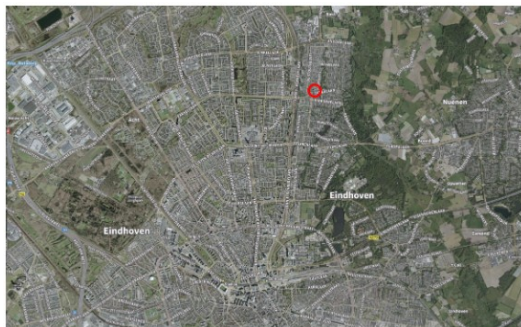
Optie 2: 120 sociale huurappartementen en 789 m² bvo maatschappelijke functies

De opgave bestaat voor het overgrote deel uit nieuwe woningbouw in de vorm van sociale huur, bedoeld om jongeren een plek te geven in de wijk en ouderen een kans te geven door te kunnen stromen vanuit hun eengezinswoningen, zodat deze voor gezinnen beschikbaar komen. Dit initiatief is gericht op bouwen voor de buurt, het realiseren van maatschappelijke functies en het verbeteren van de openbare ruimte en woonomgeving.

Het initiatief past niet binnen het omgevingsplan. Het initiatief kan ook niet middels een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal het omgevingsplan gewijzigd worden. Bij een wijziging van het omgevingsplan dient gemotiveerd te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locaties. Met voorliggende motivering en bijbehorende bijlagen wordt hierin voorzien.

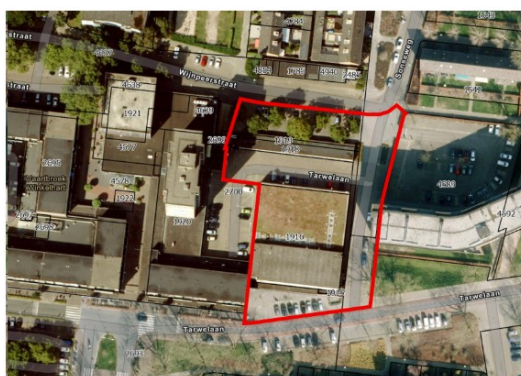
1.2 Besluitgebied

Het projectgebied ligt ten noorden en westen van de Tarwelaan en ten zuiden van de Wijnpeerstraat. Aan de westzijde sluit het aan op winkelcentrum Vaartbroek met diverse winkelpanden en daartussen een parkeerterrein. Aan de overzijde van de Tarwelaan, ten oosten van het projectgebied, staat een appartementencomplex.



Projectlocatie ten opzichte van de stad Eindhoven

Bron: PDOK



Projectlocatie aan de Tarwelaan

Bron: PDOK

1.3 Leeswijzer

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

2 Huidige situatie

2.1 Omgeving

Stedenbouwkundige structuur

Het projectgebied ligt aan de noordzijde van Eindhoven in het stadsdeel Woensel-Noord, de wijk Dommelbeemd en de buurt Vaartbroek. Eindhoven is ontstaan uit een middeleeuwse stad en de omliggende dorpen. Eén van deze dorpen was Woensel. Het vroegere zelfstandige Woensel bestond uit verschillende gehuchten. De middeleeuwse kern was 'De Oude Toren'. Vanaf 1920 werd het steeds drukker met bebouwing aan de radialen, terwijl zich daarachter een landelijk gebied uitstreekte met akkers en weiden. De behoefte aan een sterke stedelijke structuur groeide. Bij de opzet van het stadsdeel Woensel rond 1950 diende het toekomstige wonen van het 'Nieuwe Eindhoven' vormgegeven te worden. Het nieuwe stadsdeel ten noorden van de spoorbaan heeft een oppervlakte die ongeveer 1/3 deel van de totale stadsoppervlakte bedraagt. Het uitbreidingsplan Woensel werd gezien als een grote sprong voorwaarts in de ontwikkeling van de stad.

Ten zuiden van de Mirabelweg begint de buurt Vaartbroek. Deze buurt is aan de oostzijde begrensd door het buitengebied en het Dommeldal, aan de zuidzijde door de Airbornelaan. De westzijde wordt begrensd door de John F. Kennedylaan, en aan de noordzijde de Mirabelweg. Parallel aan de John F. Kennedylaan ligt een viertal grote flatgebouwen. Deze schermen de overige bebouwing van Vaartbroek af van de drukke John F. Kennedylaan. De straten Vaartbroek, Tarwelaan, De Stouthuvel en Mirabelweg vormen een ring die de gehele buurt ontsluit. Centraal in de buurt ligt in verticale richting een grote parkachtige groenstructuur, het Amandelpark, die de buurt als het ware in tweeën deelt. De meeste bebouwing in Vaartbroek bestaat uit rijwoningen. De buurt kent vele hofjes en kleine lusstructuren. Deze zijn voor het langzaamverkeer onderling met elkaar verbonden. Aan de oostzijde van Vaartbroek komt wat meer gescheiden en vrijstaande bebouwing voor.

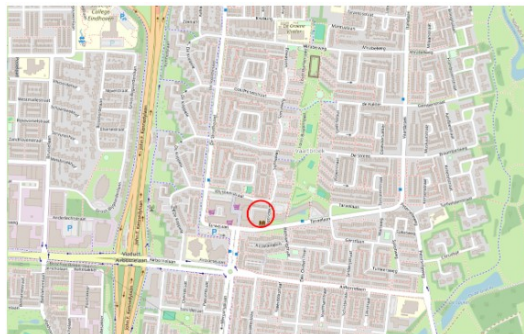
Op de hoek van de Tarwelaan en De Stouthuvel ligt het winkelcentrum Vaartbroek waarin onder andere een aantal supermarkten, diverse winkels, een sportschool, een jeugdhonk en een bibliotheek zijn gehuisvest. Het projectgebied maakt onderdeel uit van dit winkelcentrum. Behalve het winkelcentrum liggen hier ook nog een school, kerk en gemeenschapshuis. De locatie heeft dan ook een centrumfunctie voor de wijk Dommelbeemd. Aan de oostzijde van het projectgebied begint het Amandelpark. Ten zuiden van dit park ligt een groot langwerpig appartementengebouw dat gedeeltelijk over het park is gebouwd.



Ligging projectgebied (indicatie rode contour) ten opzichte van omliggende bebouwing

Wegstructuur rondom projectlocatie

Het projectgebied zelf wordt ontsloten via de Tarwelaan, Sonseweg en Wijnpeerstraat. Parkeren vindt in de huidige situatie plaats op de parkeerplaatsen op het binnenterrein en op de parkeerplaatsen aan de Tarwelaan, ten zuiden van het aanwezige gebouw.



Projectlocatie beoogd planvoornemen

Bron: OpenStreetMap

Openbaar vervoer rondom projectlocatie

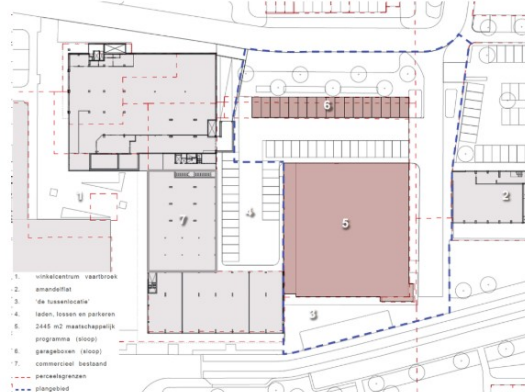
Op circa 120 meter lopen bevinden zich aan de aan de Tarwelaan en Suikerpeerstraat bushaltes.

Groenstructuur

Het projectgebied ligt aan de rand van het Amandelpark. Dit park loopt van de Tarwelaan midden door de buurt door tot in de buurt Heesterakker. Het park biedt verschillende speelvoorzieningen en een kinderboerderij. Binnen de projectlocatie is weinig tot geen groen aanwezig in de huidige situatie. Ten zuiden en oosten van de projectlocatie bevindt zich wel in enige mate openbaar groen aan de Tarwelaan.

2.2 Projectgebied

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het winkelcentrum Vaartbroek. Binnen het projectgebied is een gebouw aanwezig waarbij het zuidelijke gedeelte bestaat uit drie bouwlagen en het noordelijke gedeelte uit twee bouwlagen. Het gebouw wordt volledig gebruikt door diverse maatschappelijke functies. Daarnaast zijn aan de noordzijde van het projectgebied 17 garageboxen aanwezig.



Bestaande situatie projectgebied

Bron: Tarra architectuur en stedenbouw B.V.



Foto aanzicht projectlocatie vanuit Tarwelaan huidige situatie

Bron: google maps

3 Toekomstige situatie

3.1 Functioneel

De ontwikkeling brengt een impuls met zich mee voor de wijk Vaartbroek en het winkelcentrum. De verouderde bebouwing (zowel gebouw met maatschappelijke functies als de garageboxen) wordt gesloopt en maakt plaats voor een nieuw woongebouw. Daarbij is ook plaats voor de nu aanwezige maatschappelijke functies. Er wordt voorzien in een appartementengebouw met 16 bouwlagen. Het pand heeft een hoogte van circa 50 meter en een oppervlakte (footprint) van circa 2.500 m². Het gebouw wordt vrij gepositioneerd van het verharde binnenterrein en wordt gericht naar het park. Het exacte aantal woningen en maatschappelijke functies in het gebouw kan in onderlinge samenhang nog bepaald worden. Dit is geborgd in de planregels. Het gaat daarbij om de volgende opties:

Optie 1: 129 sociale huurappartementen en 405 m² bvo maatschappelijke functies

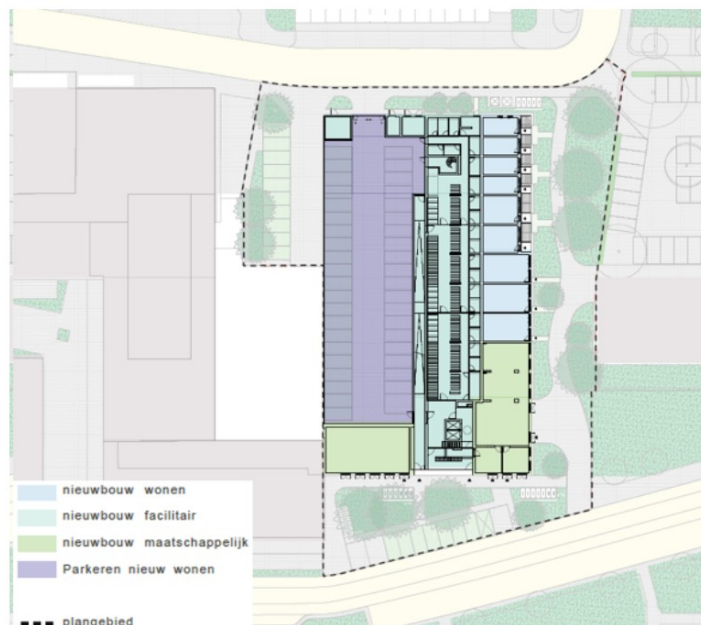
Optie 2: 120 sociale huurappartementen en 789 m² bvo maatschappelijke functies

Op het maaiveld zijn autoparkeerplaatsen en op de begane grond van het gebouw zijn collectieve fietsparkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn er op de begane grond bergingen, enkele appartementen en de ruimtes voor maatschappelijke functies. Bij de maatschappelijke functies moet gedacht worden aan functies die vallen onder een sociaal cultureel voorzieningen, zoals in de huidige situatie ook aanwezig zijn en aan functies in de openbare dienstverlening en openbaar bestuur. Functies die nu ook aanwezig

zijn kunnen daardoor een plaats krijgen in het nieuwe gebouw. De overige verdiepingen zijn ingericht voor appartementen. De appartementen vallen onder het segment sociale huur en zijn met name bedoeld voor jongeren en ouderen. Jongeren kunnen op deze manier een plek krijgen op de woningmarkt en ouderen kunnen in een gelijkvloerse woning gaan wonen. Daarmee ontstaat ook doorstroming op de woningmarkt, doordat eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen.

Mogelijk vindt in de toekomst een ontwikkeling plaats bij winkelcentrum Vaartbroek, waarbij aan de westzijde van het plan uitbreiding plaatsvindt van het winkelcentrum. Dit valt buiten het plangebied. Hierna is op twee afbeeldingen de voorgenomen inrichting binnen het projectgebied weergegeven. Daarbij is in de eerste afbeelding de huidige situatie aan de westzijde van het projectgebied afgebeeld en in de tweede afbeelding ter illustratie de mogelijke uitbreiding van het winkelcentrum.

In de buitenruimte bij het gebouw is veel aandacht voor inrichting van een groene leefomgeving met ruimte voor voetgangers en fietsers. De ruimte rondom het gebouw betreft grotendeels openbare ruimte. De openbare ruimte wordt ook opnieuw ingericht. De straat aan de voorzijde van het gebouw, tussen de Wijnpeerstraat en Tarwelaan, wordt verwijderd. Enkel een route voor langzaam verkeer wordt hier gecreëerd, waarmee de huidige verbinding voor autoverkeer verdwijnt. Er ontstaat daarmee ook meer ruimte voor bomen en beplanting. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte.



Indeling terrein

Bron: Tarra architectuur en stedenbouw B.V.

3.2 Ruimtelijk

Gebouw

Het nieuwe gebouw heeft een prominente positie aan de rand van het winkelcentrum Vaartbroek. De oriëntatie van het gebouw is gericht op het Amandelpark. De woningen zijn aan de parkzijde gelegen en de buitenruimten zijn gericht op het park. De galerij is georiënteerd op het winkelcentrum. De plinten van het gebouw openen zich naar de publieke ruimte en zoeken verbinding met de plinten van de omliggende bebouwing. Nieuwe (groene) terrassen worden gekoppeld aan het maatschappelijk programma in de plint. De buitenruimte voor het gebouw wordt groen ingericht als verlengde van het Amandelpark. Autoverkeer krijgt hier geen plaats, waardoor alle ruimte ontstaat voor langzaam verkeer.



Aanzicht gebouw vanuit noordoosten

Bron: Tarra architectuur en stedenbouw B.V.

Stedenbouwkundige inpassing en architectuur

De ontwikkeling richt zich op verdichten van het gebied, waarbij het gebouw zich expliciet oriënteert op het naastgelegen park. Het gebouw is ontworpen als een verbinding tussen de Amandelpoort en het winkelcentrum, waarbij het stedenbouwkundig plan aansluit bij de wederopbouwarchitectuur in de omgeving.

Het ontwerp maakt gebruik van een plint- en schijvenconcept. Hierbij is de schijf opgedeeld in teruggelegen verticale elementen om een eigentijdse vertaling te geven aan het traditionele schijfconcept en om beter aan te sluiten bij de omgeving. Het volume is bewust geleding en verspringend vormgegeven, waardoor het complex zich op een natuurlijke wijze in de context plaatst en het massavolume wordt gebroken.

Het programma kent een mix van maatschappelijke functies en maisonnettes in de plint met appartementen daarboven in de schijf. Hierbij wordt ingezet op een diversiteit aan woningtypen, met een focus op kleinere eenheden binnen het sociale segment. De maisonnettes in de plint zorgen voor een goede relatie met het maaiveld. Deze woningen zijn geschikt als atelierwoningen en bieden ruimte voor een combinatie van wonen en werken. Samen met de maatschappelijke functies draagt dit bij aan een levendige en sociale plint die interactie met de omgeving stimuleert.

De verkeersstromen zijn zodanig georganiseerd dat langzaam verkeer aan de voorzijde wordt gestimuleerd, terwijl de parkeervoorzieningen binnen het blok worden ingesloten. De hoofdentree is duidelijk georiënteerd aan de zijde van de Tarwelaan. Het ontwerp richt zich op het creëren van een veilige en uitnodigende toegang aan de zijde van de Tarwelaan en een kwalitatief groen ingerichte verbinding met het park.

Het gevelontwerp speelt met een natuurlijk materialenpalet, waarbij de plint is uitgevoerd in meer aardse, donkere tonen en het bovenliggende volume lichter en abstracter is vormgegeven. Er worden gevelstudies gedaan waarin variaties zijn met open en gesloten balkons en waarbij hemelwaterafvoer via de balkons wordt geïntegreerd. Er wordt gewerkt aan varianten om de optimale combinatie van esthetiek, functionaliteit en kostenefficiëntie te vinden. Daarnaast wordt in het vervolgonderzoek ook aandacht besteed aan de noordgevel, waar zich galerijen bevinden die nog beter geïntegreerd moeten worden in het ontwerp.

Groen

Binnen het projectgebied is weinig bestaand groen aanwezig. Enkel aan de noordzijde staan enkele bomen. Deze kunnen niet behouden blijven in verband met de realisatie van het nieuwe gebouw. Rondom het gebouw is op diverse plaatsen nieuw openbaar groen voorzien. Daarnaast wordt voorzien in een groen dak op een gedeelte van het gebouw. Onderstaande afbeelding laat een overzicht zien van het voorziene groen en de inrichting van de openbare ruimte.

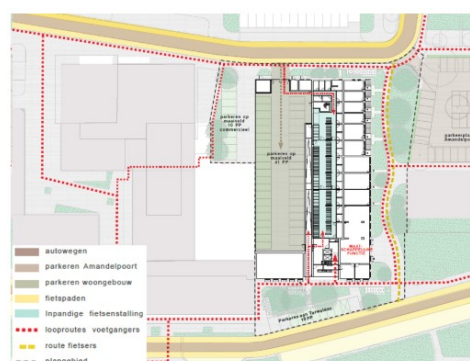


Groen binnen plan

Bron: Tarra architectuur en stedenbouw B.V.

Parkeren

Aan de achterzijde zijn parkeerplaatsen voor auto's voorzien op maaiveld. In totaal worden hier 41 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Wijnpeerstraat. De collectieve fietsenstalling in het gebouw bevat 149 plaatsen. De toegang naar de fietsenstalling bevindt zich aan de zij-kanten van het gebouw, aan de Wijnpeerstraat en de Tarwelaan. Daarnaast zijn er 73 individuele bergingen waar bewoners fietsen kunnen stallen. Parkeren door bezoekers met de auto en fiets vindt in de omgeving van het gebouw plaats op openbare parkeerplaatsen en fietsenstallingen.



Ontsluiting gebouw en parkeervoorziening

Bron: Tarra architectuur en stedenbouw B.V.

4 Toetsing aan omgevingsplan

4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plaatse van het projectgebied geldt het omgevingsplan van de gemeente Eindhoven. In onderstaande afbeelding zijn de binnen het plangebied geldende functies weergegeven.



Uitsnede omgevingsplan gemeente Eindhoven', in werking sinds 19-06-2025'

Bron: Regels op de Kaart

Ter plaatse van het plangebied gelden de gebiedsaanwijzingen met bijbehorende toegestane functies:

- centrumgebied;
- detailhandelsgebied;
- dienstverleningsgebied;
- horecagebied;
- maatschappelijk gebied;
- woongebied;
- verblijfsgebied.

Daarnaast is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van het huidige gebouw met maatschappelijke functies en ter plaatse van de garageboxen. Ter plaatse van de bebouwing gelden ook verschillende omgevingsnormen, welke gerelateerd zijn aan toegestane bouwhoogte en toegestane functies op bouwlagen.

De garageboxen in het noorden van het plangebied zijn binnen het woongebied ook specifiek vastgelegd als 'garagebox'.

Daarnaast gelden algemene gebiedsaanwijzingen:

- Attentiezone waterhuishouding;
- Beperkingen grootschalige logistiek;
- beschermingszone archeologie (met bijbehorende omgevingsnorm ter plaatse van het plangebied: 'Categorie 5 Hoge archeologische verwachting').

4.2 Strijdigheden met omgevingsplan

In deze paragraaf wordt ingegaan op de strijdigheden van het project ten opzichte van het geldende omgevingsplan.

De ontwikkeling omvat de realisatie van een gebouw van maximaal 50 meter hoogte met appartementen en in de plint deels maatschappelijke functies. Zowel het gewenste gebruik als de gewenste plaats van het gebouw en de bouwhoogte zijn niet rechtstreeks toegestaan. Het bouwplan past daarmee niet rechtstreeks binnen het omgevingsplan. Het omgevingsplan dient te worden gewijzigd om de gewenste woon- en maatschappelijke functies mogelijk te maken en het gewenste gebouw te kunnen realiseren.

4.3

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

Een wijzigingsbesluit omgevingsplan bestaat uit

- Een motivering;
- Regels;

Daarnaast kan het wijzigingsbesluit bevatten:

- Een algemene toelichting (wettelijk niet verplicht);
- Een artikelsgewijze toelichting (wettelijk niet verplicht);

- Toepasbare regels (wettelijk niet verplicht).

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

Vanwege huidige beperkingen met de digitale ontsluiting van wijzigingen van het Omgevingsplan in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) toe te passen. Op die manier kunnen wijzigingsbesluiten van omgevingsplannen toch gepubliceerd worden. TAM-IMRO-besluiten maken juridisch gezien deel uit van het ('nieuwe') omgevingsplan, maar worden technisch gezien via het 'oude' format (IMRO) opgebouwd. Voorliggende motivering maakt deel uit van het TAM-IMRO wijziging omgevingsplan.

5 Voorbereiding en participatie

5.1 Voorbereiding

Om een effectief participatietraject te doorlopen heeft Woonbedrijf op voorhand onderzocht welke ruimte er is voor participatie, welke randvoorwaarden en kaders gelden en hoe belanghebbenden hierbij betrokken kunnen worden. Het traject is vervolgens onderverdeeld in verschillende fases, waarin belanghebbenden op verschillende manieren zijn betrokken. Hierna wordt toegelicht hoe de verschillende belanghebbenden zijn betrokken in het participatietraject. Dit is opgesplitst in overleg met gebruikelijke vooroverlegpartners in de ruimtelijke procedures en het algemene participatietraject.

5.2 Vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners de Henri van Abbe Stichting, Trefpunt Groen en de Stichting Wederopbouw Eindhoven.

Trefpunt Groen

Trefpunt Groen heeft aangegeven positief te zijn over de ontwikkeling. Ze zien een evenwichtige toedeling van de beoogde functies. Er is een sterke toename van sociale huurwoningen voor jong en oud in de wijk Vaartbroek met toevoeging van groen. Ondanks de voorgenomen kap van 7 bomen en de tijdelijke verstoring van vleermuizen, zien zij een ontwikkeling waarbij gebouwd wordt voor de buurt met een groen stedelijke inpassing.

Wel geven ze als voorwaarde aan dat de benodigde mitigerende maatregelen voor de gewone dwergvleermuis worden getroffen en permanente voorzieningen voor vleermuizen worden aangebracht. Voor de ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit aangevraagd. De provincie als bevoegd gezag zal beoordelen of voldoende passende mitigerende maatregelen zijn genomen. In de toekomstige situatie is rekening gehouden met de inrichting van het groen en zullen permanente voorzieningen voor vleermuizen worden gerealiseerd in de vorm van inmetselfasten.

Daarnaast wordt verzocht tot een fysieke compensatie van de bomen binnen het plangebied die gekapt worden. En als dat niet mogelijk is, om deze fysiek te combineren binnen de wijk Vaartbroek. Er is voor gekozen om fysiek te bomen te compenseren binnen het plangebied.

Henri van Abbe Stichting

De Henri van Abbe Stichting heeft, mede namens de Stichting Wederopbouw Eindhoven, een reactie gegeven op het planvoornemen. Zij hadden graag aanpassingen gezien in de opzet van het gebouw, maar begrijpen dat dit ten koste gaat van het aantal woningen, wat gezien de vraag naar woningen niet wenselijk is. Op deze locatie vinden ze de opzet daarom acceptabel. Wel is met de initiatiefnemer besproken dat nog wordt gekeken of de relatie met het bestaande winkelcentrum versterkt kan worden door wat aanpassingen in het entreegebied, zowel architectonisch als in het openbaar gebied. Daarnaast wordt de kopgevel aan de zuidzijde nog verder uitgewerkt. Met deze aandachtspunten wordt rekening gehouden bij het opstellen van het definitieve ontwerp.

5.3 Participatie

Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag aangeven of participatie heeft plaatsgevonden (artikel 7.4, lid 2).

De gemeenteraad kan in een algemeen besluit gevallen aanwijzen waarbij participatie wél verplicht is. Verplichte participatie bij een aanvraag omgevingsvergunning kan alleen opgelegd worden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarbij het college het bevoegd gezag is. Het college kan een dergelijke aanvraag buiten behandeling laten indien er geen participatie is georganiseerd met de omgeving. Voor de aangewezen gevallen moet de initiatiefnemer aantonen dat participatie heeft plaatsgevonden en hierover verslag doen. Ook in dit geval geldt de vormvrijheid.

Gemeente Eindhoven stelt ingevolge de Nota participatiebeleid Omgevingswet (oktober 2021) participatie verplicht voor alle vergunningaanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot het bouwen van gebouwen en/of activiteiten met betrekking tot wijziging van het gebruik hiervan. Het belangrijkste argument is dat hierdoor voor zowel wijzigingen van het omgevingsplan als voor aanvragen voor omgevingsvergunningen die niet passen in het omgevingsplan voor bovengenoemde bouw- en gebruiksactiviteiten, participatie verplicht wordt gesteld. Er zijn in de praktijk namelijk twee routes om van de gemeente akkoord op een initiatief te krijgen dat niet past in het omgevingsplan. De eerste manier is om een procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan te doorlopen waarbij participatie verplicht is (zie ook paragraaf 3.3), de tweede manier is om een omgevingsvergunning aan te vragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Met het verplicht stellen van participatie bij dit soort vergunningaanvragen, trekt de gemeente Eindhoven de participatieverplichting gelijk voor beide routes. Daarmee is de gemeente eenduidig in proces en boodschap over het belang van participatie.

Toetsing

Participatie rondom de ontwikkeling is breder gestart bij het opstellen van Gebiedskader Vaartbroek. Het opstellen van het gebiedskader heeft plaatsgevonden in samenspraak met de stad. In 2024 waren er meerdere participatiemomenten in Vaartbroek. Naar aanleiding van aanpassingen in het gebiedskader hebben vervolgens in 2025 opnieuw een aantal participatiemomenten plaatsgevonden.

Specifiek voor de voorgenomen ontwikkeling heeft Woonbedrijf ook participatie georganiseerd. Op 20 augustus 2025 is er een inloopbijeenkomst gehouden in de Bibliotoop. Er was een goede opkomst van bewoners, die hun ideeën en wensen konden delen over de ontwikkeling. Begin september 2025 zijn daarnaast straatgesprekken gehouden op verschillende locaties in de buurt. Met een poffertjeskraam en stroopwafelkraam konden medewerkers van Woonbedrijf op een laagdrempelige manier met voorbijgangers in gesprek gaan. Ook veel jongeren kwamen langs om hun mening te delen over onderwerpen zoals ontmoetingsplekken, sport en spel, groen en andere voorzieningen in de wijk. Een verslag van de straatgesprekken is toegevoegd als bijlage 1.

6 Visie en beleid op de locatie

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

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

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen

Toetsing

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

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

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 7.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling (realisatie van nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij aandacht is voor duurzaam ontwikkelen, groen en klimaatadaptatie) die aansluit op de woningbehoeften.

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

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

Conclusie

Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

6.1.2 Luchthavenbesluit

Luchthavengebied

Een vastgesteld luchthavengebied (artikel 8.5, WLV) geldt als luchthavengebied als bedoeld in artikel 8.15, lid 2, Wet luchtvaart, zoals dat luidt na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit staat in artikel 4.89 van de Invoeringswet Omgevingswet.

Beperkingengebied

Een vastgesteld beperkingengebied (artikel 8.5, WLV) geldt als beperkingengebied als bedoeld in artikel 8.15, lid 2, Wet luchtvaart, zoals dat luidt na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit staat in artikel 4.89 van de Invoeringswet Omgevingswet.



Kaart militair luchtvaartterrein - Vliegbasis Eindhoven (rode cirkel projectlocatie)

Luchthavenbesluit

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

Het beperkingengebied bestaat uit:

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

Hieronder wordt nader ingegaan op het obstakelbeheergebied en het vogelbeheergebied.



Kaart beperkingengebied (rode cirkel projectgebied)

De obstakelbeheergebieden

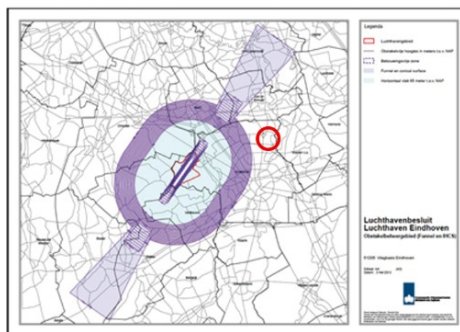
Met de obstakelbeheergebieden wordt geregeld tot welke hoogte gebouwen en bouwwerken gebouwd mogen worden. Dit is om gevaar voor het vliegverkeer op en rondom de luchthaven te voorkomen. De toegestane hoogten worden bepaald door de vliegfunnel, de IHCS en de ILS.

Vliegfunnel

De vliegfunnel wordt bepaald door de start- en landingsbaan en het verlengde daarvan. Hier gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van obstakels. Hiervoor is in het omgevingsplan een regeling opgenomen.

IHCS

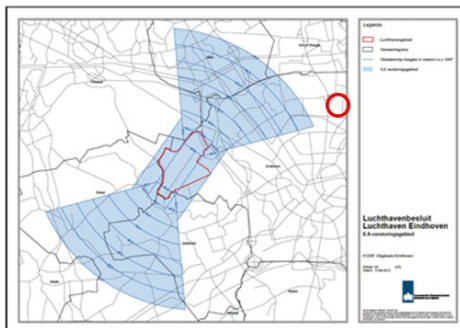
Het IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface) is bedoeld om vliegtuigen die in het circuit vliegen (circuitverkeer), voorafgaand aan de landing, te beschermen tegen hoge objecten. Het betreft een zone van 4 km rond de landingsbaan waar maximaal 44 meter hoog mag worden gebouwd. Buiten deze zone gaat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



Kaart obstakelbeheergebieden voor de vliegfunnel en IHCS (rode cirkel projectgebied)

ILS

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



Kaart ILS-verstoringsgebied (rode cirkel projectgebied)

Het vogelbeheersgebied

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

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



Kaart Vogelbeheersgebied (rode cirkel projectgebied)

Bakens luchthaven Eindhoven en radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

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

Baken luchthaven Eindhoven

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

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



Afbeelding hoogtebelemmeringen bakens nabij luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen = VDF (rode cirkel projectgebied)

Radarverstoringsgebied Volkel

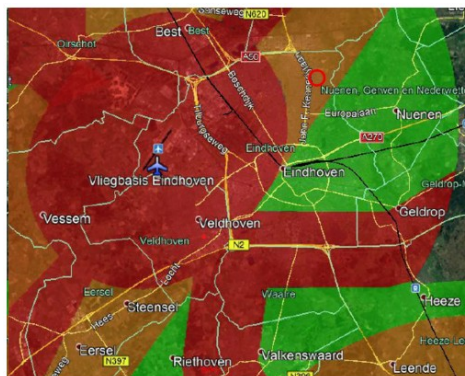
Om het ongestoord functioneren van radar- en communicatie-apparatuur op de vliegbasis Volkel te waarborgen ligt er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 50 nautische mijl (= 27,8 km), gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied moet voor ieder obstakel hoger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



Uitsnede uit kaart hoogtebelemmeringen als gevolg van luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen- arcering= radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. (rode cirkel projectgebied)

Outer-horizontal

Met de “outer-horizontal” moet rekening worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hoge objecten door de “outer-horizontal” kunnen leiden tot aanpassing van de vliegprocedures wat het, bijvoorbeeld, minder goed mogelijk maakt om het vliegverkeer van- en naar Eindhoven te spreiden. Deze “outer-horizontal” heeft een radius van 15 km rondom het midden van de start- en landingsbaan en ligt op een hoogte van 150 meter boven maaiveld (gerelateerd aan de baan). Objecten hoger dan 150 meter zijn toelaatbaar indien aangetoond is dat deze geen impact hebben op het vliegverkeer. Op de hieronder ingevoegde kaart is aangegeven binnen welke gebieden hoogbouw/windturbines kansrijk (= groen gekleurd), kansarm (= oranje gekleurd) of onmogelijk (= rood gekleurd) zijn. In de oranje gekleurde gebieden kan vooraf advies worden gevraagd bij de luchtverkeersleiding van de vliegbasis of de hoogbouw/windturbines op die locatie mogelijk worden geacht.



Uitsnede uit kaart Outer horizontals luchthavens Oost Brabant. (rode cirkel projectgebied)

Oranje= gebied kansarm voor hoge obstakels.

Groen= gebied kansrijk voor hoge obstakels.

Rood= gebied ongeschikt voor hoge obstakel

Conclusie

Het projectgebied ligt buiten het luchthavengebied. De ligging van het projectgebied vormt daarmee in relatie tot voornoemde beperkingen-/verstorings-/beheersgebieden geen belemmering. Wel is de locatie gelegen binnen het radarverstoringsgebied van luchthaven Volkel. Gezien het te realiseren gebouw een bouwhoogte van circa 50 meter heeft, wordt ruim onder gestelde hoogte van 65 meter gebleven.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

6.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. Inmiddels is de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. In de omgevingsverordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt. De belangrijkste wijzigingen zijn:

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

In de omgevingsverordening staan regels voor:

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

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

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

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

- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding

Diep grondwaterlichaam

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

Geen attentiezone waterhuishouding

Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. In de Omgevingsverordening van de provincie is geregeld dat onder bepaalde voorwaarden geen vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem, bedoeld in

artikel 6.4, eerste lid, onder b, Waterwet, is vereist binnen de zone 'Geen Attentiezone waterhuishouding'. De regels dienen dan ook in acht te worden genomen bij het toepassen van bodemenergiesystemen.

Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor het onderhavige plangebied gaat het om de volgende thema's:

- Stedelijk gebied (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant)
- Beperking grootschalige logistiek (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant)
- Stalderingsgebied (kaart 6: Specifieke ontwikkelingen en maatwerk landelijk gebied)

Daarnaast gelden te allen tijde de algemene instructieregels 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies'.

Toets

Stedelijk gebied

Artikel 5.31 (Externe werking Natuur Netwerk Brabant) bepaalt dat een nieuwe ontwikkeling die binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en die aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant geeft, de negatieve effecten waar mogelijk moet beperken en de overblijvende, negatieve effecten moet compenseren. Deze bepaling is niet van toepassing op aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In paragraaf 7.12 is gemotiveerd dat dit project gelet op de ligging ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant (630 meter) geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

Artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals wonen, werken of voorzieningen in beginsel binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en dat daarbij gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling past binnen regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 6.3.2 van deze motivering is gemotiveerd dat er in regionaal verband voldoende ruimte is voor het toevoegen van 129 woningen. Voor de maatschappelijke ruimten in de plint geldt dat dit geen uitbreiding is maar vervanging van de ruimten in het bestaande gebouw. In paragraaf 7.1 is geconcludeerd dat met deze ontwikkeling sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er is immers sprake van:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Dit blijkt uit hoofdstuk 7 van deze motivering;
- zorgvuldig ruimtegebruik, doordat verdichting plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied (benutting bestaand bouwperceel) en waarbij op een verantwoorde wijze woningen worden toegevoegd door de hoogte in te bouwen, zonder onevenredig afbreuk te doen aan de omgeving;
- klimaatadaptatie. Hemelwater dat op verhard oppervlak terecht komt wordt afgekoppeld en binnen het projectgebied verwerkt. Deels door water vast te houden op het dak en deels door het plaatsen van infiltratiekratten. Beplanting die wordt verwijderd wordt gecompenseerd. Daarnaast wordt extra openbaar groen aangebracht, waarmee hittestress wordt tegengegaan;
- toepassing van duurzame energie. Het nieuwe gebouw zal voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen waardoor het energieverbruik zo gering mogelijk is.
- mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut. De locatie ligt op circa 3,8 kilometer afstand van station Eindhoven Centraal en op circa 120 meter van diverse bushaltes aan de Tarwelaan en Suikerpeerstraat. Ook ligt het projectgebied op loopafstand van diverse voorzieningen aan Wijngaardplein.
- een bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie. Het project betreft een kleinschalig lokaal woningbouwplan dat zowel kwalitatief als kwantitatief bijdraagt aan een gezonde woningmarkt. Een gezonde woningmarkt is gelet op het aantrekken of vestigen van personeel gunstig voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven, al zal het project daar maar een bescheiden bijdrage aan leveren.

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

Beperkingen grootschalige logistiek

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

Stalderingsgebied

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. Er is immers sprake van een verantwoorde verdichting binnen bestaand stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel. Daarbij worden 129 appartementen gerealiseerd in de sociale huursector. Ook worden de woningen toegevoegd door op een verantwoorde wijze de hoogte in te bouwen, zonder onevenredig afbreuk te doen aan de omgeving.

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

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

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

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren. Ook de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn wordt als meerwaarde gezien. Ten slotte kan ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (Kwaliteitsverbetering landschap) in het buitengebied deel uitmaken van de meerwaardecreatie. In dit geval zit de meerwaarde voor de omgeving erin dat de ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan de Tarwelaan. Een nieuw woongebouw wordt gerealiseerd met een betere uitstraling, er wordt voorzien in een grote behoefte aan woningen en er wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte door aanleg van beplanting en waterberging.

Overige instructieregels

Overige instructieregels zijn voor dit plan niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de Omgevingsverordening.

Conclusie

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

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Omgevingsvisie Eindhoven

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

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

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

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

Ambitie

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

Dit vertaalt zich in de volgende integrale ambitie.

Eindhoven is de stad waar de toekomst gemaakt wordt, met een goede balans tussen onze unieke economie, ecologie en welzijn.

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

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

Hoe werken we aan de ambitie?

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

Door de groei van de stad is er meer behoefte aan woningen, ruimte om je door de stad te verplaatsen, groen, water, voorzieningen, energie en ruimte om te werken. Maar de ruimte in de stad is schaars. Dit zorgt ervoor dat we slim om moeten gaan met de ruimte die we hebben. Het combineren van verschillende functies in één gebied, zoals wonen, werken, groen en voorzieningen heeft veel voordelen. We behalen ruimtewinst en verbeteren de kwaliteit en levendigheid van die gebieden.

Dit vraagt om randvoorwaarden voor de verstedelijking. Deze randvoorwaarden zijn uitgewerkt in zes verstedelijkingsprincipes. De verstedelijkingsprincipes zijn integraal en geven inzicht in de wijze waarop

de verschillende stedelijke opgaven in samenhang tot elkaar opgepakt worden. Ze zijn noodzakelijk om de ruimtelijke ambities van Eindhoven waar te maken.

De verstedelijkingsprincipes zijn:

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

Welke opgave hebben we om de ambitie te bereiken?

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

De stedelijke opgaven zijn:

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

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

Toetsing

Dit project draagt bij aan de stedelijke opgaven: 'klimaatneutraal', 'vergroening en gezonder', 'vitale stad met ruimte voor iedereen' en 'leefbare, sociale en veilige wijken'.

Klimaatneutraal

Het bestaande verouderde gebouw wordt gesloopt. Een nieuw gebouw met permanente betaalbare woningen en maatschappelijke functies in de plint wordt gerealiseerd. Bij het initiatief wordt ingezet op duurzaam bouwen. Er wordt bijvoorbeeld gekeken of het gebruik van materialen zo veel mogelijk kan worden beperkt en of bij de materiaalkeuze voor duurzamere vormen kan worden gekozen. Daarbij wordt ingezet op materialen met een lange levensduur en weinig onderhoud.

Het energiegebruik wordt zo laag mogelijk gehouden door in te zetten op goede isolatie. Daarnaast wordt het gebouw gasloos en worden mogelijk zonnepanelen geplaatst. De bouwkundige en meer concrete invulling van maatregelen worden verder uitgewerkt bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen.

Vergroening en gezonder

In de huidige situatie is sprake van een grote mate van verstening binnen het projectgebied. Bij de ontwikkeling van het nieuwe gebouw wordt rekening gehouden met het aanbrengen van veel groen op het pand, aan het pand en in de openbare ruimte. De huidige autoverbinding tussen de Tarwelaan en Wijnpeerstraat verdwijnt. Daardoor ontstaat een fijnere omgeving om te wonen en te verblijven.

Vitale stad met ruimte voor iedereen

Door sloop- en nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied worden voor lange termijn meer duurzame permanente betaalbare woningen mogelijk gemaakt. Binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur vindt hiermee verdichting plaats; op een bestaande bebouwde locatie wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Zoals uit hoofdstuk 7 volgt gaat het om een verantwoorde locatie voor de beoogde nieuwe functie gelet op de fysieke leefomgeving (historie, milieu, gezondheid en veiligheid). De locatie ligt direct naast winkelcentrum Vaartbroek met al haar voorzieningen.

Het streven naar 'ruimte voor iedereen' vertaalt zich hier concreet in het woonprogramma.

Leefbare en sociale wijken met een sterke identiteit

De verdichting vindt plaats zonder stedenbouwkundig afbreuk te doen aan de identiteit van de buurt en gaat niet ten koste van de openbare leefruimte. Met de ontwikkeling worden maximaal 120 tot 129 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, geschikt voor meerdere doelgroepen met een acute behoefte. Daarnaast wordt voorzien in maatschappelijke functies in de plint.

Goede stedelijke bereikbaarheid

De locatie ligt op fietsafstand van het stadscentrum met al haar voorzieningen. Bovendien ligt de bushalte aan de Tarwelaan op enkele minuten lopen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het projectvoornemen in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

6.3.2 Volkshuisvesting

6.3.2.1 Regionaal beleid

Het initiatief maakt de bouw van 129 appartementen mogelijk. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft de gemeente Eindhoven. Samen met de acht omringende gemeenten (Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) vormt Eindhoven het Stedelijk Gebied Eindhoven. In dit verband werken de gemeenten samen aan regionale opgaven op het gebied van wonen. Het SGE is een subregio van de Metropoolregio Eindhoven, die in totaal 21 gemeenten omvat.

Afsprakenkader Wonen SGE 2022

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. Onze gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen te bouwen en deze groei in goede banen te leiden vanuit een scherp kwaliteitsbesef. We maken dus in het Stedelijk Gebied Eindhoven een schaa sprong in de woningbouwopgave. Met dit afsprakenkader waarborgen we daarbij de kwaliteit, betaalbaarheid, innovatie, diversiteit en duurzaamheid. En behouden we onze specifieke woon- en leefkwaliteit in deze regio, de unieke schakering van woonmilieus variërend van hoogstedelijk tot landelijk, tussen prachtige natuurlijke en recreatieve groen-blauwe landschappen oftewel onze 'City of Villages'.

We richten ons bij de woningbouwopgave op inbreiding en transformatie. Dit is in lijn met het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (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 Castiliëlaan (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.

Daarnaast:

- a. Monitoren we de woningmarkt voortdurend. Als veranderende prognoses erop wijzen dat wel grootschalige uitbreidingslocaties nodig zijn om te voorzien in de regionale kwalitatieve of kwantitatieve woningbehoefte (Laddertoets), zal herijking van dit afsprakenkader nodig zijn.
- b. Toetsen we woningbouwplannen aan de 7 Brainport Principes om de kwaliteit hoog te houden. Dit zijn: 1. Koesteren van Identiteit; 2. Ruimte voor Innovatie; 3. Invloed voor bewoners; 4. Vraaggericht ontwikkelen; 5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor; 6. Benutting regionaal schaalniveau; 7. Gezonde verstedelijking.
- c. Laten we ons inspireren door de SGE-woningmarkt aquarel: de aquarel (voorheen 'kwadrantenbenadering') inspireert ons om met woningbouwprojecten aan te sluiten bij het karakter en de unieke kwaliteiten van het gebied. Zo creëren we diversiteit en kwalitatieve samenhang in woonmilieus in plaats van eenheidsworst.

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 onze 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 streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Regionaal spreken we af 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. Het lokale woonprogramma van gemeente Eindhoven zet in op nieuwe projecten die bestaan uit minimaal 85% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale huur. Daarmee voldoet de gemeente Eindhoven aan deze voorwaarde en blijft het lokale woonprogramma leidend.

Met de woondeals nemen we samen de regie op de volkshuisvesting

Visie op wonen stedelijk gebied Eindhoven 2019

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

Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021

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

Kwantitatieve opgave

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

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

Kwalitatieve opgave

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

Specifieke doelgroepen

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

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

De vraag van kennismigranten (expats) maakt onderdeel uit van de totale woningvraag in het SGE. Volgens onderzoek van het PON zijn in het Stedelijk Gebied Eindhoven daarnaast bijna 20.500 internationale werknemers werkzaam, die veelal productiewerk verrichten.

Afsprakenkader Huisvesting arbeidsmigranten Stedelijk Gebied Eindhoven 2020

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

6.3.2.2 Lokaal beleid

Woonvisie 2015

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

Ambitieuze stad

Eindhoven groeit en wil verder verstedelijken, in het bijzonder in het gebied binnen de Rondweg (Ring). Hierbij wordt gestreefd naar een gemengde en gevarieerde woonomgeving waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. En die tegelijkertijd ook groen en gemoedelijk blijft.

Solidaire stad

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

Innovatieve stad

De gemeente Eindhoven daagt ontwikkelaars van nieuwe woningen uit om klantgeoriënteerd, sneller, goedkoper en duurzamer te produceren. Ook in de aanpak van de bestaande woningvoorraad en in de transformatie van kantoren en zorgvastgoed is er een grote behoefte aan vernieuwing en aan creatieve, betaalbare oplossingen. Voor inwoners die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte, die snel beschikbaar

en financieel bereikbaar is, worden in Eindhoven flexwoningen ontwikkeld. Dit biedt tevens kansen voor transformatie van leegstaand vastgoed. Verder wil de gemeente Eindhoven dat inwoners zoveel mogelijk invloed hebben op hun eigen woning en woonomgeving, bijvoorbeeld door (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast wil de gemeente dat zelf bouwen niet alleen bereikbaar is voor huishoudens met een hoger inkomen.

Woonprogramma Eindhoven 2021-2025

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

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

Eindhoven streeft ernaar om jaarlijks minimaal 3.000 extra woningen aan de voorraad toe te voegen.

Voor de stad als geheel is de onderstaande differentiatie leidend:

Categorie	Prijzen conform Regionale Begrippenlijst Wonen 2025	Aandeel in nieuwbouw-programma	Doelgroepen die we hiermee bedienen
Sociale huur	< € 879,66	30%	Starters (jongeren), <u>gezinnen met</u> lagere inkomens, doorstromers uit studentenkamers
<u>Middenhuur</u>	€ 879,66 – € 1.184,82	15%	<u>Internationals</u> , doorstromers uit sociale huur (<u>scheefwoningers</u>), welgestelde ouderen.
Dure huur	> € 1.184,82	0%	<u>Internationals</u> , welgestelde ouderen.
Sociale koop	< € 240.000	20%	<u>starters</u> (jongeren) startende gezinnen.
Middeldure koop laag	€ 240.000 – € 285.000	20%	Starters (jongeren), gezinnen (jonge en oudere), doorstromers uit sociale huur/koop, blijvende <u>internationals</u> .
Middeldure koop hoog	€ 285.000 – € 405.000		
Dure koop	> € 405.000	15%	<u>Doorstromers uit</u> de koop, blijvende <u>internationals</u>
TOTAAL		100%	

Woningbouwdifferentiatie

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

Woon-zorgvisie 2023-2030

De woonzorgvisie richt zich op zelfstandig wonende ouderen en inwoners in een kwetsbare positie. De visie van de gemeente Eindhoven ten aanzien van wonen en zorg is: Inwoners wonen veilig en betaalbaar in Eindhoven. Zij zijn zoveel mogelijk samenredzaam. De woonomgeving stimuleert dit, daagt uit tot een gezonde leefstijl en is toegankelijk en leefbaar voor iedereen.

Ambities / outcome

- Er is een betaalbare en geschikte woning beschikbaar.
- De leefomgeving in Eindhoven sluit aan bij de behoeften.
- Eerst inzetten op preventie en gezondheid. Zo nodig is de juiste ondersteuning en aanvullende zorg dichtbij beschikbaar.
- Het woonzorgvastgoed in Eindhoven is CO2-neutraal in 2050 conform Europese afspraken

Doelstellingen / output

Onderstaand de belangrijkste doelstellingen/ output van de woonzorgvisie:

Ad a: Er is een betaalbare en geschikte woning beschikbaar:

- Vergroten van kwalitatief hoogwaardig en aantrekkelijk woningaanbod voor ouderen;

- Bevorderen van doorstroom onder ouderen naar een passende woning;
- Vergroten van het aantal geclusterde woningen en levensloopbestendige woningen in woonzorg-cirkels;
- Versnelde realisatie van sociale huurwoningen en betere woonruimteverdeling;
- Woningprogrammering richten op de specifieke woonbehoeften van inwoners in een kwetsbare positie;
- Meer regie op locaties voor instellingszorg.

Ad b: De leefomgeving in Eindhoven sluit aan bij de behoeften:

- De leefomgeving in Eindhoven is toegankelijk voor mindervaliden en is dementie- en GGZ vriendelijk;
- Fysieke woonomgeving bevordert de gezondheid en nodigt uit tot het maken van gezonde keuzes;
- Sociale basisvoorzieningen zijn beschikbaar in de wijk voor ontmoeting en vrijwillige ondersteuning;
- Wijken bestaan uit een mix van bewoners en zijn leefbaar.

Ad c: Eerst inzetten op preventie en gezondheid. Zo nodig is de juiste ondersteuning en aanvullende zorg dichtbij beschikbaar:

- Inzet meer gericht op preventie en gezondheid, zorg en ondersteuning zijn aanvullend;
- Versterken van informeel en formeel netwerk van inwoners;
- Meer herstelgerichte zorg en clustering van zorgvragers

Ad d: Het woonzorgvastgoed in Eindhoven is CO2-neutraal in 2050 conform Europese afspraken:

- Zelfstandige sociale huurwoningen verduurzamen vanuit het Duurzaamheidspact;
- Zorgvastgoed verduurzamen met Greendeal Wonen en Zorg

Toetsing

Het initiatief maakt maximaal 129 appartementen mogelijk in het sociale huursegment. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft de gemeente Eindhoven. Uit de Woondeal 2023, Regionaal woningbehoefteonderzoek 2021 en Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 volgt dat er kwantitatief nog ruimschoots behoefte is aan nieuwe woningen. Er is enorm veel vraag naar appartementen in het sociale huursegment. De appartementen worden gerealiseerd direct naast winkelcentrum Vaartbroek, waardoor veel belangrijke voorzieningen op korte afstand beschikbaar zijn. De locatie is goed te bereiken zowel met de auto als met openbaar vervoer.

De ontwikkeling is daarnaast getoetst door het Coördinatieteam Wonen SGE (bijlage 2). De toetsing heeft uitgewezen dat het plan voldoende tot zeer goede invulling geeft aan de Brainport Principes.

Conclusie

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

6.3.3 Gebiedskader Vaartbroek

e gemeente Eindhoven heeft het Gebiedskader Vaartbroek opgesteld. Hierin worden de ambities en randvoorwaarden beschreven voor ontwikkelingen in de wijk Vaartbroek. Op 13 januari heeft het college het Ontwerp Gebiedskader Vaartbroek vastgesteld. Dit heeft van 10 februari tot en met 23 maart 2026 ter inzage gelegen.

Opgaven en ambities

In Vaartbroek ligt een sociale en een ruimtelijke opgave. Veel van de woningen in Vaartbroek zijn huurwoningen in bezit van woningcorporaties. Aan de randen zijn er meer koopwoningen en particuliere huurwoningen. De openbare ruimte is toe aan een kwaliteitsimpuls en moet aangepast worden om te zorgen dat de wijk voldoet aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie).

In Vaartbroek staan veel grote eengezinswoningen die niet aansluiten bij de grote vraag naar woonruimte voor één- tot tweepersoonshuishoudens. Ook hebben veel huidige (jonge) bewoners van Vaartbroek behoefte aan een eigen woning. Omdat Vaartbroek gebouwd is in de jaren zestig, zijn de woningen van de woningbouwcorporaties toe aan vernieuwing. Dit biedt kansen om woningen in het gebied toe te

voegen die passen bij de vraag. Daarbij kan meteen gewerkt worden aan het verbeteren van de openbare ruimte.

Er speelt ook een aantal sociale opgaven. Er is een groeiende zorgvraag, bewoners geven aan zich niet altijd veilig te voelen in de buurt en er is een grote behoefte aan laagdrempelige ontmoeting, zodat de sociale samenhang in de buurt verbetert.

Deze opgaven worden met dit gebiedskader in beeld gebracht. Er ligt er een ambitie om Vaartbroek te verdichten met ca. 1.000 woningen, het Amandelpark een kwaliteitsimpuls te geven en straten te vergroenen, waardoor de leefbaarheid in de buurt vergroot wordt.

Specifiek gaat het gebiedskader tevens in op de drie verschillende ontwikkelingen voor nieuwbouw die bekend zijn, waaronder onderhavige ontwikkeling. Hierover is het volgende opgenomen:

"Woonbedrijf ontwikkelt een nieuw gebouw op de locatie Tarwelaan 54-56. Op deze locatie zijn nu de Bibliotheek, de buurthuiskamer en Dynamo jongerenwerk gevestigd. Op de eerste verdieping bevinden zich sociaal-culturele instellingen. Het nieuwe ontwerp bestaat uit een woontoren van 50 meter hoogte met ongeveer 130 sociale huurwoningen en ruimte voor maatschappelijke functies op de begane grond."

Uitgangspunten

Het gebiedskader beschrijft vervolgens op basis van verschillende thema's de uitgangspunten voor ontwikkelingen:

- Stedelijke inpassing
- Stedelijke uitstraling
- Cultuurhistorie
- Openbare ruimte, groen en water
- Duurzaamheid
- Mobiliteit
- Programma
- Leefbaarheid en veiligheid

Toetsing

Onderhavig initiatief past binnen het gebiedskader. Het sluit aan op de genoemde uitgangspunten. Zo wordt in het gebiedskader aangegeven dat op deze locatie een gebouw van circa 16 bouwlagen kan worden ontwikkeld. Het gebouw sluit aan op de stedenbouwkundige uitstraling van het winkelcentrum. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de wens voor het realiseren van een levendige plint met diverse functies. Rondom het gebouw wordt aandacht gegeven voor inrichting van een openbare ruimte met veel groen, waar ruimte is voor langzaam verkeer en ontmoeting. Er is daarnaast voldoende waterberging.

Uit het gebiedskader komt naar voren dat deze ontwikkeling, en de totale ontwikkelingen in de wijk, invloed hebben op de mobiliteit in de buurten Vaartbroek en Heesterakker, en daarbuiten. In de wijk wordt ingezet op duurzame mobiliteit. Dit wordt gedaan door het ontwikkelen van hoogwaardige loop-, fietsen OV-routes. Er wordt gezorgd voor een veilig, fijnmazig langzaam verkeernetwerk en de ontwikkeling van hubs wordt gestimuleerd. Uit onderzoek blijkt dat de autobereikbaarheid een knelpunt kan worden door verdichting. Dit wordt nader onderzocht door de gemeente Eindhoven. De doorstroming kan verbeterd worden door het bestaande verkeer anders over het de bestaande infrastructuur te verdelen. Indien daarna nog noodzakelijk, kan onderzocht worden of de bestaande verkeersinfrastructuur aangepast moet worden. Daarmee zijn er voldoende mogelijkheden om de mobiliteitsstructuur aan te passen indien noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Gebiedskader Vaartbroek en sluit daarmee aan op de opgaven en ambities in de wijk. De ontwikkeling voldoet aan de genoemde uitgangspunten.

7 Fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

7.1.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

- op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
- nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.1.2 Toetsing

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bkl (artikel 5.129g) is opgenomen wat een stedelijke ontwikkeling is: "een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is".

Voor een woningbouwlocatie volgt uit jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder is voorts alleen van toepassing op een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Initiatiefnemer is voornemens om maximaal 129 appartementen te realiseren. Voor de maatschappelijke ruimten in de plint geldt dat dit geen uitbreiding is maar vervanging van de ruimten in het bestaande gebouw. Enkel de realisatie van de woningen betreft vanwege de omvang een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bkl. Een beschrijving van de behoefte is in het kader van het Bkl benodigd.

Beschrijving van de behoefte

De druk op de woningmarkt in de gemeente Eindhoven is de afgelopen jaren toegenomen. Het aanbod aan woningen is beperkt, terwijl de groep woningzoekenden aanzienlijk groter is dan een aantal jaar geleden. Daarbij geldt dat het aantal huishoudens groeit en het gedeelte eenpersoonshuishoudens fors toeneemt. Nog steeds zoekt het overgrote deel van de woningzoekenden een permanente, zelfstandige woning. Tegelijkertijd is sprake van een grote mate van vergrijzing.

Het programma van het nieuwe woongebouw is volledig sociaal en richt zich op één- á tweepersoonshuishoudens. De woningen bieden de mogelijkheid aan jongeren om een plek te krijgen in de wijk en

aan ouderen om door te kunnen stromen vanuit hun eengezinswoningen, zodat deze voor gezinnen beschikbaar komen. Daarmee wordt volledig aangesloten op de behoefte op de woningmarkt.

7.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering voor dit bouwplan.

7.2 M.e.r.-beoordeling

7.2.1 Algemeen

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

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

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

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

7.2.2 Toetsing

Binnen het plan worden sociale huurappartementen gerealiseerd en in de plint maatschappelijke functies. Het exacte aantal woningen en maatschappelijke functies kan in onderlinge samenhang nog bepaald worden. Het gaat daarbij om de volgende opties:

Optie 1: 129 sociale huurappartementen en 405 m² bvo maatschappelijke functies

Optie 2: 120 sociale huurappartementen en 789 m² bvo maatschappelijke functies

Dit een activiteit uit de kolom van Bijlage V van het Ob, namelijk activiteit J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, zie bijlage 3. Hieruit blijkt geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Het opstellen van een MER is niet noodzakelijk.

7.2.3 Conclusie

Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden.

7.3 Milieubelastende activiteiten

7.3.1 Algemeen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- voorkomen wordt dat de nieuwe woningen de bedrijfsuitvoering belemmeren.

Getoetst dient te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsuitoefening worden geschaad.

In het oude bestemmingplan is gebruik gemaakt van milieucategorieën en richtafstanden conform de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Onder de Omgevingswet wordt (voor nieuwe gevallen) gebruik gemaakt van milieuzonering nieuwe stijl, gebaseerd op milieugebruiksruimte. Om die reden wordt zowel onder de oude regeling als op basis van toekomstige regelingen beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefmilieu en of er invloed is op de huidige bedrijfsvoering van bedrijven.

7.3.2 Toetsing

Een nieuwe ontwikkeling mag geen inbreuk maken op de milieugebruiksruimte van omliggende activiteiten enerzijds en anderzijds moet ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Beoordeeld moet worden in hoeverre de woningen hinder ondervinden van omliggende functies. Met de ontwikkeling zelf worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

Ten westen van het projectgebied bevinden zich diverse centrumfuncties behorende tot winkelcentrum Vaartbroek. Veelal gaat het hier om functies passend in een gemengde omgeving, waar ook gewoond wordt. Boven de centrumfuncties zijn ook woningen aanwezig in de vorm van appartementen. Hier moet in de huidige situatie dus al rekening mee worden gehouden. Dichtstbijzijnde gelegen functie en meest belastend, is de aanwezige supermarkt in het complex ten westen. De grootste richtafstand voor een supermarkt bedraagt 10 meter. Hier wordt aan voldaan ten opzichte van de beoogde woonfuncties (afstand circa 30 meter). Echter bij de supermarkt vinden ook activiteiten buiten plaats, zoals laden en lossen en parkeren. Daarom is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (zie paragraaf 7.4). Uit het onderzoek blijkt dat op de woningen voldaan wordt aan de maximale geluidwaarden in het omgevingsplan. Daarmee ondervindt het bedrijf geen hinder van de ontwikkeling en is bij de woningen geen sprake van een te hoge geluidbelasting om te wonen. Overige bedrijfs- of maatschappelijke functies bevinden zich op voldoende afstand, waardoor hier geen hinder van te verwachten is.

Met de ontwikkeling worden daarnaast op de begane grond maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Bij de maatschappelijke functies moet gedacht worden aan functies die vallen onder een sociaal cultureel centrum, zoals in de huidige situatie ook aanwezig zijn. Gelet op de aard en omvang van de activiteiten en de afstand tussen de maatschappelijke functies en woningen in de omgeving wordt geen hinder verwacht.

7.3.3 Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

7.4 Geluid

7.4.1 Algemeen

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

Geluid door (spoor) wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen de omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. De gemeente Eindhoven

heeft de instructieregels voor gemeente- en waterschapswegen verwerkt in een nota “Geluidbeleid Geluid in geluidaanbachtgebieden”. Deze nota is vastgesteld op 22-02-2024.

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

Geluidstabel uit Besluit kwaliteit leefomgeving

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaanbachtgebied liggen. In dat geval moet onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Geluid door activiteiten

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

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

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

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

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

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Aeq,T}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Aeq,T}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Tabel Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten

7.4.2 Toetsing

Toetsing geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

De nieuw te realiseren appartementen worden aangemerkt als geluidgevoelige functies omdat er sprake is van gebouwen of gedeeltes van gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan. De beoogde ontwikkeling ligt binnen het geluidaandachtsgebied van 350 meter breed langs de John F. Kennedylaan. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 70 km/uur. Daarnaast ligt het projectgebied in het geluidaandachtsgebied van 100 meter van de Tarwelaan. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Al deze wegen vallen onder de bronsoort gemeentewegen. Om deze reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai, welke is toegevoegd als bijlage 4.

Het geluid op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 58 Lden als gevolg van de gemeentewegen. Als gevolg van de gemeentewegen treedt een overschrijding op van de standaardwaarde. De overschrijding bedraagt ten hoogste 5 dB. De grenswaarde van 70 Lden wordt nergens overschreden.

Conform de beleidsregel 'Geluidbeleid – Geluid in geluidaandachtsgebieden' van de gemeente Eindhoven dient elke woning tenminste één geluidluwe gevel te hebben als de standaardwaarde van Lden = 53 dB wordt overschreden. Niet bij alle woningen is hier sprake van. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Andere maatregelen, zoals de realisatie van balkonschermen, voorzetramen of vliesgevels of compenserende maatregelen kunnen wel worden getroffen om een geluidluwe gevel te creëren.

In geval van een overschrijding van de standaardwaarde dient onderzoek te worden gedaan naar de aanvaardbaarheid van gecumuleerd geluid op de gevels van de woning. De akoestische situatie ter plaatse van de woningen varieert van 'matig' tot 'zeer goed'. Het gecumuleerd geluid bedraagt ten hoogste 58 dB en is daarmee ruim lager dan de door de gemeente gestelde grenswaarde van 70 dB en wordt daarmee aanvaardbaar geacht.

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Door het toepassen van maatregelen (zoals balkonschermen, voorzetramen of vliesgevel) zal hieraan worden voldaan.

Geconcludeerd wordt dat ook voor de woningen een goed akoestisch binnenklimaat wordt gerealiseerd.

Toetsing geluid door activiteiten

Direct ten westen van het projectgebied bevindt zich een winkelcentrum met diverse detailhandelsfuncties. Onderdeel van het winkelcentrum is een supermarkt die naast het projectgebied is gelegen. Activiteiten bij deze supermarkt kunnen van invloed zijn op de optredende geluidbelastingen ter plaatse van de beoogde woningen. Voor overige functies geldt dat vanwege de afstand en omvang van activiteiten geen hinder is te verwachten.

Bij de supermarkt gaat het om geluid afkomstig van installaties en verkeersbewegingen, waaronder parkeren en laden- en lossen. Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd, dat is toegevoegd als bijlage 5. De berekende geluidsbelastingen zijn getoetst aan de toegestane waarden uit het omgevingsplan. Op

alle toetspunten wordt voldaan aan de waarden. Er gelden daarom vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaren voor de realisatie van het plan.

7.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit projectvoornemen.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Algemeen

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

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

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

Tabel : Jaargemiddelden grenswaarden

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

Een wijzigingsbesluit voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

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

Luchtvervuiling door milieubelastende activiteiten

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

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

7.5.2 Toetsing

Toetspunt:	Limburglaan, Eindhoven (Locatie: 159827.332825541y: 382412.110551238)			
Monitoringsronde:	2023			
Monitoringsjaar	NO ₂ -concentratie	PM ₁₀ -concentratie	PM ₁₀ -overschrijdingsdagen	PM _{2.5} -concentratie
2025	16,16 µg/m³	15,79 µg/m³	6	8,90 µg/m³
2030	14,06 µg/m³	14,80 µg/m³	6	7,91 µg/m³
Ten hoogst toelaatbaar (art. 2.4 en 2.5 Bkl)	40 µg/m³ kalenderjaar-gemiddelde	40 µg/m³ kalenderjaar-gemiddelde	35 dagen per kalenderjaar	25 µg/m³ kalenderjaar-gemiddelde

De gemeente Eindhoven is bij ministeriële regeling aangewezen als een aandachtsgebied voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Er zal conform artikel 5.51 Bkl moeten worden onderzocht of de ontwikkeling leidt tot een verhoging van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd.

De beoogde activiteit omvat worst-case gezien de realisatie van een woongebouw met 120 sociale huurappartementen en 789 m² maatschappelijke ruimten in de plint. Hierbij komen namelijk meer verkeersbewegingen kijken, zoals in paragraaf 7.10 ook is toegelicht.

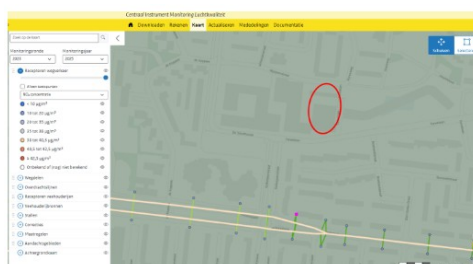
Er wordt een 'gebouw met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan' mogelijk gemaakt. In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat een dergelijke activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het gaat om:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste maximaal 1.500 woningen, of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste maximaal 3.000 woningen.

Gelet op het aantal woningen waarin dit project voorziet en het kleine oppervlak aan maatschappelijke functies, draagt de ontwikkeling zelf 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek vanwege de realisatie van de nieuwe woningen is dan ook niet nodig.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd. Gemeente Eindhoven heeft geen afwijkende omgevingswaarden vastgesteld, waardoor aan de wettelijke normen moet worden getoetst.

In de CIMLK viewer is het dichtstbijzijnde relevante toetspunt, gelegen aan de Airbornelaan geraadpleegd.



Uitsnede CIMLK viewer, plangebied rood omkaderd

Bron: cimlk.nl/kaart

In onderstaande tabel zijn voor het dichtstbijzijnde toetspunt en de meest actuele monitoringsronde de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

Toetspunt:	Limburchlaan, Eindhoven (Locatie: 159827.332825541y: 382412.110551238)			
Monitoringsronde:	2023			
Monitoringsjaar	NO ₂ -concentratie	PM ₁₀ -concentratie	PM ₁₀ -overschrijdingsdagen	PM _{2.5} -concentratie
2025	16,16 µg/m³	15,79 µg/m³	6	8,90 µg/m³
2030	14,06 µg/m³	14,80 µg/m³	6	7,91 µg/m³
Ten hoogst toelaatbaar (art. 2.4 en 2.5 Bkl)	40 µg/m³ kalenderjaar-gemiddelde	40 µg/m³ kalenderjaar-gemiddelde	35 dagen per kalenderjaar	25 µg/m³ kalenderjaar-gemiddelde

Tabel: Omgevingswaarden meest relevante luchtverontreinigende stoffen

7.5.3 Conclusie

Uit voorgaande 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.

7.6 Geur

7.6.1 Algemeen

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

bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;

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

Aanvaardbare geurhinder

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

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

Omgevingscategorie	98-percentiel		99,9 percentiel	
	Richtwaarde q _{WE} (H)/m³	Grenswaarde q _{WE} (H)/m³	Richtwaarde q _{WE} (H)/m³	Grenswaarde q _{WE} (H)/m³
Wonen	1,0	2,0	4	8
Gemengd	2,0	4,0	8	16
Overig	10	10	40	40

Normen Beleidsregel industriële geur

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het omgevingsplan staan.

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

7.6.2 Toetsing

Met deze ontwikkeling wordt geen geurveroorzakende activiteit mogelijk gemaakt.

Nieuwe woningen betreffen geurgevoelige objecten. Het dichtstbijzijnde geurveroorzakende agrarische bedrijf ligt op 1,34 kilometer.

In de omgeving bevinden zich geen bedrijven welke in grote mate geurhinder veroorzaken. Wel zijn naast de projectlocatie in het winkelcentrum zijn diverse detailhandelsfuncties aanwezig. Deze veroorzaken nauwelijks geur. Daarbij dienen maatregelen al te worden getroffen om eventuele hinder op bovenliggende bestaande woningen te voorkomen. Er is daardoor geen hinder te verwachten.

7.6.3 Conclusie

Ter plaatse van de projectlocatie vindt geen geurhinder plaats.

7.7 Bodem

7.7.1 Algemeen

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

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

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

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

7.7.2 Toetsing

Op de projectlocatie wordt een nieuw woongebouw ontwikkeld. Dit is een bodemgevoelig gebouw, omdat personen er meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor deze verblijfsfunctie, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6. Het verkennend bodemonderzoek heeft op een groter gebied betrekking dan het plangebied.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Het bodemonderzoek bestaat uit twee gedeelten. Specifiek ter plaatse van een bekende historische verontreiniging heeft onderzoek plaats gevonden. Daarnaast is in zijn algemeenheid het volledige plangebied onderzocht.

Uit het vooronderzoek blijkt dat op de locatie tijdens een tanksanering in 1997 verontreinigde grond is ontgraven, deze ontgraving bleef beperkt tot boven het grondwaterniveau en zover de aanwezige bebouwing dat toeliet. Ter plaatse van de voormalige ondergrondse benzinetank bevonden de gehalten aan vluchtige aromaten in de ondergrond (tussen 2,6 en 4,3 m -mv) zich boven de interventiewaarden.

Ter plaatse van de verontreiniging heeft opnieuw onderzoek plaatsgevonden. In de onderzochte bovengrond is geen verontreiniging met minerale olie of aromaten aangetoond. Hierdoor kan gesteld worden dat de sanering van de bodem tot 2,20 m -mv zeker naar behoren is uitgevoerd en dat deze locatie niet met olieproductenhoudende bodem is aangevuld. In de ondergrond en in het grondwater is wel nog een verontreiniging aanwezig. Econsultancy adviseert de sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater ter plaatse van peilbuis A01, met name in verticale richting nader te onderzoeken. Daarbij wordt geadviseerd in overleg te treden met het bevoegd gezag wat betreft mogelijkheden qua beheersing en saneringsdoelstellingen in relatie tot het toekomstig gebruik en de geplande grondwerkzaamheden. Mogelijk zijn namelijk geen risico's aanwezig voor de toekomstige functie. Voor werkzaamheden welke raakvlak zullen hebben met de verontreiniging of voor grondwateronttrekking in de omgeving dient toestemming te worden gegeven door het bevoegd gezag. Momenteel wordt nader onderzoek naar de verontreiniging uitgevoerd.

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fijne fractie (<20 mm) in de volledig puinhoudende fundatie (ASB-MMA3) een gewogen asbestgehalte van 16,2 mg/kg d.s aangetoond. Dit gehalte ligt ruim onder de helft van de interventiewaarde. In de overige onderzochte mengmonsters is géén noemenswaardig asbestgehalte aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er géén aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest (tot een diepte van 0,5 m -mv) geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Anders dan de verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen in de ondergrond en in het grondwater bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Nader bodemonderzoek

Een nader bodemonderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van de sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater, ter plaatse van peilbuis A01 (locatie voormalig tankstation met ondergrondse brandstoftanks). De resultaten zijn vastgelegd in de als bijlage 7 toegevoegde rapportage.

In combinatie met de resultaten van voorgaande onderzoeken wordt geconcludeerd dat de grondwaterverontreiniging zich (mogelijk) deels heeft verspreid tot onder het pand. De verhoogde concentraties minerale olie in de nabijgelegen peilbuizen direct ten zuiden van het pand (A01, A01a en 103) zijn in de periode 1997-2025 als vergelijkbaar te beschouwen (tussen 650 en 810 $\mu\text{g/l}$). Op basis van de resultaten zijn er geen aanwijzingen voor een verspreiding met aromaten in de richting van het pand. Op basis van de resultaten is de grondwaterverontreiniging in noord(oost)elijke richting grotendeels in beeld gebracht (toegevoegd als bijlage in het onderzoek). De oppervlakte van de (sterke) grondwaterverontreiniging bedraagt circa 280 m². De verontreiniging is verticaal niet ingekaderd, maar de omvang is groter dan 100 m³. Op basis van de resultaten is derhalve sprake van een 'mobiele verontreinigingssituatie', zoals bedoeld in het omgevingsplan van de gemeente Eindhoven.

7.7.3 Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek en het nader bodemonderzoek wordt een conclusie getrokken en een advies gegeven. Geconcludeerd wordt dat in 2007 de sterke grondverontreiniging (minerale olie/aromaten) is ingeschat op een omvang van maximaal 300 m³. Conform de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet is derhalve sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit (MTK) voor het oprichten van bodemgevoelige bouwwerken op een bodemgevoelige locatie. Het verkennend bodemonderzoek heeft zich beperkt tot het onbebouwde terreindeel. Aanbevolen wordt na de sloop van de bebouwing aanvullend bodemonderzoek (inclusief asbest) ter verrichten onder de huidige bebouwing.

Daarnaast is op basis van de grondwaterresultaten en conform het omgevingsplan van de gemeente Eindhoven sprake van een 'mobiele verontreinigingssituatie' in het grondwater met minerale olie (en aromaten). Geadviseerd wordt om in eerste instantie in overleg te treden met het bevoegd gezag. Mogelijk is aanvullend onderzoek noodzakelijk of dienen er in het kader van de nieuwbouw maatregelen getroffen te worden om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen. Aanbevolen wordt om, direct na de sloop van de huidige bebouwing, aanvullende peilbuizen ter plaatse van het huidige pand te plaatsen voor een nadere afperking van de grondwaterverontreiniging. Op basis daarvan kunnen de risico's beter worden beoordeeld en kan de classificatie 'toevalsvondst' mogelijk vervallen of worden genuanceerd. De aard en mate van verontreiniging onder de toekomstige woonbebouwing is bepalend hiervoor, alsmede voor eventuele saneringsmaatregelen die moeten worden getroffen.

Anders dan de verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen in de ondergrond en in het grondwater ter plaatse van peilbuis A01 bestaan er, met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen omgevingsplanwijziging, sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ter plaatse van de grond- en waterverontreiniging ten zuiden van het huidige pand wordt nader onderzoek uitgevoerd en zullen passende maatregelen genomen worden om een goed woon- en leefklimaat te creëren.

7.8 Omgevingsveiligheid

7.8.1 Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

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

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

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.



Aandachtsgebieden

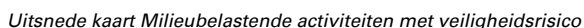
Bron: www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl

Kwetsbare functies

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

7.8.2 Toetsing

Het projectvoornemen betreft de realisatie van appartementen en maatschappelijke functies. Met behulp van de kaart 'Veilige omgeving' kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Risicovolle inrichtingen

Buisleidingen

Transport gevaarlijke stoffen over land

7.8.3 Conclusie

Gemeentebld 2026 nr. 306495 **25 juni 2026**

7.9 Trilling

7.9.1 Algemeen

Zwaar verkeer, heiwerkzaamheden, machines, enzovoort kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen op hun beurt leiden tot hinder voor personen en schade of storingen aan apparatuur.

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn ten behoeve van de bescherming van de gezondheid en het milieu instructieregels opgenomen ter voorkomen en beperking van trillingshinder.

Het toepassingsbereik van de instructieregels is gekoppeld aan een combinatie van trillingsgevoelige gebouwen én aan op locatie toegelaten activiteiten. Dit houdt in dat in het omgevingsplan dient te worden gewaarborgd dat activiteiten die daarin worden toegestaan niet leiden tot onaanvaardbare trillingen met een frequentie van 1 tot 80 Hz in een trillingsgevoelige ruimte, in een trillingsgevoelig gebouw. De instructieregels voor trillingen uit het Bkl zijn echter niet van toepassing op doorgaand verkeer, spoorwegen en vaarwegen.

7.9.2 Toetsing

Met deze ontwikkeling worden geen trillingen veroorzaakt in de gebruiksfase. In de aanleg zal zwaar verkeer de bouwplaats bevoorraden en zal de fundering worden geplaatst.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen bedrijven gevestigd die trillingen kunnen veroorzaken. Ook ligt het projectgebied niet aan een weg waarop zwaar verkeer zal rijden.

7.9.3 Conclusie

Het aspect trillingen veroorzaakt geen belemmeringen voor het projectvoornemen.

7.10 Verkeer en parkeren

7.10.1 Algemeen

Het Masterplan Mobiliteit 2050 'Wij gaan vooruit' is in maart 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn de hoofdlijnen van het mobiliteitsbeleid voor de komende decennia (planhorizon 2050) vastgelegd. Met een concrete uitwerking voor de komende jaren (t/m 2026) en een doorkijk naar 2030. Deze visie vormt het bestuurlijke beleidskader voor alle verkeers- en mobiliteitsopgaven. In de volgende paragrafen zijn de essentiële elementen voor het projectgebied beschreven.

Masterplan Mobiliteit 2050

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

Voetgangersverkeer

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

Aan de oostelijke zijde van Vaartbroek loopt langs de Dommel een route om over een langere afstand te kunnen wandelen. Deze is op loopafstand te bereiken.



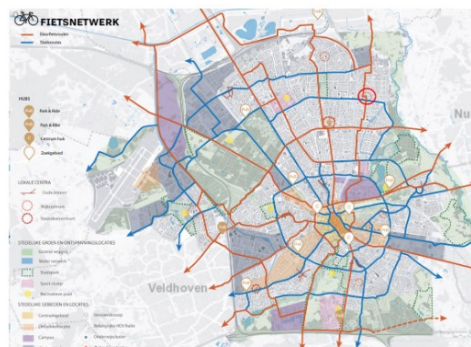
Uitsnede kaart Voetgangersnetwerk, projectgebied rood omcirkeld

Bron: Masterplan Mobiliteit 2050

Fietsverkeer

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

Het projectgebied ligt direct naast een doorfietsroute en een stadroute, waardoor er voldoende mogelijkheden zijn om van het fietsnetwerk gebruik te maken.



Uitsnede kaart Fietsnetwerk, projectgebied rood omcirkeld

Bron: Masterplan Mobiliteit 2050

Openbaar vervoer

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

Het projectgebied wordt niet direct ontsloten via het HOV-netwerk. Echter kan wel gemakkelijk van het gewone busnetwerk gebruik worden gemaakt. Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich wel op circa een kilometer afstand een busstation op het HOV-netwerk, waardoor mocht dan wenselijk zijn, toch eventueel gebruik kan worden gemaakt van het HOV-netwerk.



Uitsnede kaart HOV-netwerk, projectgebied rood omcirkeld

Bron: Masterplan Mobiliteit 2050

Autoverkeer

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

Het projectgebied ontsluit via de John F. Kennedylaan welke een doorgaande verbinding is naar de ring en naar de randweg. De projectlocatie zelf is te bereiken via de Tarwelaan aan de zuidzijde en de Wijnpeerstraat en Sonseweg aan de Noordzijde. De straat aan de voorzijde van het gebouw, tussen de Wijnpeerstraat en Tarwelaan, wordt verwijderd. Enkel een route voor langzaam verkeer wordt hier gecreëerd, waarmee de huidige verbinding voor autoverkeer verdwijnt.



Uitsnede kaart Auto-netwerk, projectgebied rood omcirkeld

Bron: Masterplan Mobiliteit 2050

Hubs

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

Het STOMP principe

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

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

Bij het STOMP-ontwerpprincipe wordt eerst naar de voetganger gekeken (Stappen), vervolgens naar de fietser (Trappen), OV en MaaS en pas daarna wordt naar de privéauto gekeken. Deze aanpak sluit ook aan op de doelstellingen/ambities uit het Masterplan Mobiliteit 2050 dat specifiek inzet op lopen, fietsen en openbaar vervoer, vooral binnen de Ring, terwijl de automobility meer wordt gebundeld en naar de Ring. Navolgend wordt het STOMP principe ten aanzien van het onderhavige plan uitgewerkt.

Verkeersgeneratie

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

Verkeersafwikkeling

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

Autoparkeren

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

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

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

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

Fietsparkeren

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

7.10.2



Ontsluiting projectgebied

Bron: Tarra architectuur en stedenbouw B.V.

Stappen

De straten in de omgeving van de het projectgebied zijn voorzien van een aaneengesloten voetgangersnetwerk. Nu is daar nog 1 uitzondering op, ter hoogte van het losdok van de supermarkt aan de Wijnpeerstraat. Maar door het wegnemen van de haakse parkeerplaatsen langs de Wijnpeerstraat, zoals voorzien in het VOSP, zal ook hier een doorlopend voetpad worden gerealiseerd. De drukste straat in de directe omgeving, de Tarwelaan, kan met voorrang via diverse voetgangersoversteekplaatsen worden overgestoken.

Er zijn zeer veel bestemmingen te voet bereikbaar. De beoogde ontwikkeling ligt direct naast een buurtwinkelcentrum. Aan de overkant van de Tarwelaan zijn een sportschool, basisschool en kinderopvangcentrum gevestigd. Op circa 100 meter ten oosten van de beoogde ontwikkeling is groen aanwezig in het Amandelpark. Hier kan worden gewandeld, gesport en gespeeld. Verder is er binnen 300 meter ook nog een apotheek en gezondheidscentrum gevestigd. De beoogde ontwikkeling is door de nabijheid van vele bestemmingen en de goede faciliteiten zeer goed te voet bereikbaar.

Trappen

Op circa 50 meter van de beoogde ontwikkeling ligt een vrijliggend fietspad aan de Suikerpeerstraat. Vanaf hier is de universiteit in 4 kilometer en het centrum en het station van Eindhoven in 5 kilometer bereikbaar, volledig via vrijliggende fietspaden. Hierbij hoeft slechts bij de met verkeerslichten geregelde kruising met de Sterrenlaan mogelijk voorrang worden gegeven aan gemotoriseerd verkeer. Verder liggen alle kruisingen op de route in de voorrang, of zijn ongelijkvloers.

Binnen 3 kilometer zijn ook belangrijke stedelijke en wijkvoorzieningen per fiets bereikbaar zoals een sportpark, een middelbare school, een ziekenhuis en het grote winkelcentrum Woensel. Al deze bestemming zijn volledig of bijna volledig via vrijliggende fietspaden bereikbaar. De beoogde ontwikkeling is zeer goed per fiets ontsloten.

OV

De dichtstbijzijnde halte voor openbaar vervoer is halte 'WC Vaartbroek', op ongeveer 50 meter van de beoogde ontwikkeling. Hier halteert 2 keer per uur stadsbus 4 naar het treinstation in Eindhoven. De reis naar het station duurt ongeveer 20 minuten. Op de route wordt ook de universiteit en een vestiging van het Maximaziekenhuis aangedaan. Buslijn 4 rijdt van 's ochtends ca. 6u tot ca. middernacht. Hiermee is de locatie redelijk per openbaar vervoer ontsloten.

MaaS (Mobility as a Service)

Door Check worden deelscooters aangeboden in Eindhoven. Binnen 50 meter van de beoogde ontwikkeling is een zone gelegen waar deelscooterritten gestart of beëindigd kunnen worden. Deelauto's worden in de omgeving van de beoogde ontwikkeling aangeboden door Mywheels. Mywheels biedt op ca 600 meter en op ca. 1km een auto aan.

Privéauto

Via de Wijnpeerstraat, Stouthuvel, Tarwelaan en Suikerpeerstraat wordt in 500 meter de dichtstbijzijnde gebiedsontsluitingsweg in de vorm van de Airbornelaan bereikt. Vanaf hier is al snel de John F. Kennedylweg te bereiken. Deze weg is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom, maar is vormgegeven en functioneert als een stroomweg: de kruisingen richting zijn ongelijkvloers de weg is voorzien van gescheiden rijbanen met elk 2 rijstroken, en in- en uitvoegstroken. De maximumsnelheid bedraagt 70km/u. Richting het noorden kan het landelijke hoofdwegennet in de vorm van de A50 worden bereikt in 3 kilometer. De beoogde ontwikkeling is goed per auto ontsloten van en naar het noorden en westen. In zuidelijke en oostelijke richting moet per auto de een lange rit via de bebouwde kom van Eindhoven worden gemaakt of een lange omweg over de randweg van Eindhoven.

7.10.3 Toetsing verkeersgeneratie

Van de beoogde ontwikkeling is de netto verkeersgeneratie berekend: de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling verminderd met de verkeersgeneratie van de functie die nu in de te slopen bebouwing is gevestigd.

Binnen het plan worden sociale huurappartementen gerealiseerd en in de plint maatschappelijke functies. Het exacte aantal woningen en maatschappelijke functies kan in onderlinge samenhang nog bepaald worden. Het gaat daarbij om een van deze opties:

- Optie 1: 129 sociale huurappartementen en 405 m² bvo maatschappelijke functies
- Optie 2: 120 sociale huurappartementen en 789 m² bvo maatschappelijke functies

Omdat het mogelijk is om maximaal een van beide opties te realiseren, is het de vraag welke situatie worst-case is op basis van verkeersgeneratie. Dit wordt hierna in beeld gebracht.

Zowel de te slopen bebouwing als de beoogde ontwikkeling is (deels) bestemd voor een sociaal-cultureel centrum of wijkgebouw. De verkeersgeneratie van een sociaal-cultureel centrum of wijkgebouw bepalen is lastig, want er zijn geen kencijfers van beschikbaar in publicatie 744. Om zelf een realistisch kencijfer te bepalen is als volgt geredeneerd.

Per 100 m² is er volgens de parkeernota een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. Verondersteld is dat elke parkeerplaats per dag door 2 verschillende bezoekers wordt gebruikt. Elk gebruik levert een rit heen en een rit terug op. In totaal is de verkeersgeneratie dus 4 bewegingen per parkeerplaats. Per 100 m² is de verkeersgeneratie dan 4 x 4 = 16 bewegingen.

In optie 1 verdwijnt netto (2445-405) 1991 m² aan sociaal cultureel centrum, wat een vermindering van 318,6 mvt/etmaal betekent. In optie 2 verdwijnt netto (2445-789) 1656 m², wat een vermindering van 265 mvt/etmaal betekent.

Voor de woonfuncties zijn wel kencijfers beschikbaar. De kencijfers uit publicatie 744 zijn gegeven voor verschillende stedelijkheidsgraden en gebiedstypen. Eindhoven is volgens de definitie van het CBS een zeer stedelijke gemeente, dus deze kencijfers zijn gebruikt. Binnen Eindhoven ligt de projectlocatie in de 'rest van de bebouwde kom'. De kencijfers kennen een bandbreedte. Om de verkeersgeneratie te bepalen is het midden van de bandbreedte aangehouden. Dit sluit aan bij het autobezit in Eindhoven, wat ten opzichte van gemeenten in Nederland met een vergelijkbare stedelijkheidsgraad gemiddeld is.

In onderstaande tabellen is de uitkomst van de berekening met bovenstaande uitgangspunten weergegeven. Hieruit volgt dat optie 2 de worst-case situatie betreft. Netto genereert de beoogde ontwikkeling in optie 2 28 verkeersbewegingen van motorvoertuigen meer dan de bestaande situatie per weekdagemaal. Op een werkdagemaal is dit 60 motorvoertuigbewegingen meer.

Berekening verkeersgeneratie				verkeersgeneratie	
functiegroep	functietype	programma per	kencijfer CROW per	mvt/etmaal	mvt/etmaal
				weekdag	werkdag
Sport, cultuur, ontspanning	sociaal cultureel centrum	-19,91 100m ²	16 100m ²	-318,6	-318,6
Wonen	Huur, appartement, vrije sector of sociale huur, <30 m ² bvo	8 kamer	1,5 kamer	12,0	13,3
Wonen	Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	118 woning	2,5 woning	295,0	327,5
Wonen	Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m ² bvo	3 woning	2,6 woning	7,8	8,7
totale verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie			-3	31

Tabel Berekening verkeersgeneratie optie 1

Berekening verkeersgeneratie				verkeersgeneratie mot/etmaal	
functiegroep	functietype	programma per	kencijfer CROW per	weekdag	werkdag
Sport, cultuur, ontspanning	sociaal cultureel centrum	-16,56/100m ²	16/100m ²	-265,0	-265,0
Wonen	Huur, appartement, vrije sector of sociale huur, <30 m ² bvo	8 kamer	1,5 kamer	12,0	13,3
Wonen	Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	112/wooning	2,5/wooning	280,0	310,8
totale verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie			28	60

Tabel Berekening verkeersgeneratie optie 2

De beoogde ontwikkeling zorgt in de worst-case situatie voor een beperkte toename van de verkeersgeneratie. In het kader van het opgestelde Gebiedskader Vaartbroek is een breed verkeersonderzoek uitgevoerd naar de ontsluiting in de wijk Vaartbroek (zie paragraaf 6.3.3). Uit het gebiedskader komt naar voren dat deze ontwikkeling, en de totale ontwikkelingen in de wijk, invloed hebben op de mobiliteit in de buurten Vaartbroek en Heesterakker, en daarbuiten. In de wijk wordt ingezet op duurzame mobiliteit. Dit wordt gedaan door het ontwikkelen van hoogwaardige loop-, fietsen OV-routes. Er wordt gezorgd voor een veilig, fijnmazig langzaam verkeernetwerk en de ontwikkeling van hubs wordt gestimuleerd. Uit onderzoek blijkt dat de autobereikbaarheid een knelpunt kan worden door verdichting. Dit wordt nader onderzocht door de gemeente Eindhoven. De doorstroming kan verbeterd worden door het bestaande verkeer anders over het de bestaande infrastructuur te verdelen. Indien daarna nog noodzakelijk, kan onderzocht worden of de bestaande verkeersinfrastructuur aangepast moet worden. Daarmee zijn er voldoende mogelijkheden om de mobiliteitsstructuur aan te passen indien noodzakelijk.

7.10.4 Toetsing parkeren

Autoparkeren

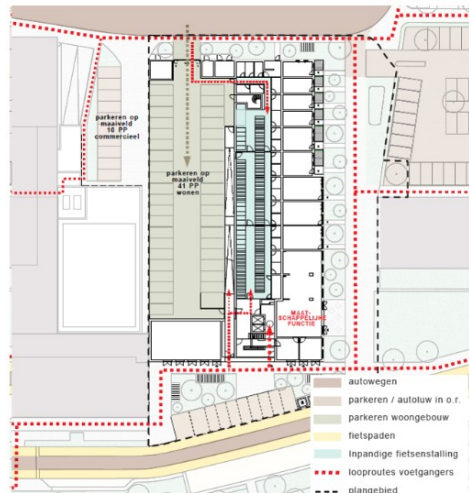
Ten behoeve van de ontwikkeling is een parkeeronderzoek opgesteld, welke is toegevoegd als bijlage 8. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van optie 1 (129 sociale huurappartementen en 405 m² bvo). Op basis van de rekentool-parkeerbehoefte blijkt dat de ontwikkeling een parkeerbehoefte kent van 59 parkeerplaatsen. Door de ontwikkeling verdwijnen 31 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat het gebied rond de ontwikkeling op zaterdag om 15.00 u de hoogste parkeerbezetting heeft, namelijk 73% van de parkeerplaatsen. Daarmee dient 73% van de parkeerplaatsen welke verdwijnen teruggebracht te worden (23 parkeerplaatsen). In totaal bedraagt de totale parkeervraag bij de ontwikkeling daardoor 82 parkeerplaatsen.

Naast voorgenomen ontwikkeling, is Zuidoost Vastgoed ook bezig met de voorbereiding van een uitbreiding van het winkelcentrum. Zij is voornemens circa 600 m² winkelruimte toe te voegen in het gebied. De parkeervraag (parkeerbehoefte + verwijderen bestaande parkeerplaatsen) voor de commercieel ontwikkelaar bedraagt 35 parkeerplaatsen.

Bij een collectieve parkeerberekening is de parkeeropgave anders. Er wordt dan meer gebruik gemaakt van dubbelgebruik (wonen versus winkels). Op basis van de rekentool-parkeerbehoefte blijkt dat worst-case de collectieve parkeerbehoefte 59 parkeerplaatsen bedraagt. De parkeerbehoefte bij optie 2 (120 sociale huurappartementen en 789 m² bvo samen de ontwikkeling van de winkelruimte) bedraagt 55 parkeerplaatsen (zie bijlage 9). De totale parkeervraag voor woningbouw en commercieel bedraagt in worst-case situatie (optie 1) 100 parkeerplaatsen.

Op basis van de parkeernota van de gemeente Eindhoven mag de parkeervraag deels opgelost worden in de openbare ruimte. Beide plannen gezamenlijk kunnen 22 parkeerplaatsen gebruiken in het openbare gebied.

Op eigen terrein is op maaiveldniveau in de nieuwbouwontwikkeling ruimte voor 41 parkeerplaatsen. Daarnaast is op het eigen parkeerterrein bij Amandelpark ruimte om 24 parkeerplaatsen te gebruiken (gezien de bezettingsgraad). Daarnaast realiseert Zuidoost Vastgoed volgens haar plan 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat maakt in totaal 65 + 10 = 75 parkeerplaatsen. Op openbaar gebied kunnen 22 pp worden opgelost. Echter zetten we ook een deelauto in op de plek, wat goed is voor 4 parkeerplaatsen. In totaal maakt dit 75 + 4 = 79 parkeerplaatsen. De resterende 21 parkeerplaatsen worden dan opgelost in openbaar gebied. Op onderstaande afbeelding is het parkeren binnen het projectgebied weergegeven.

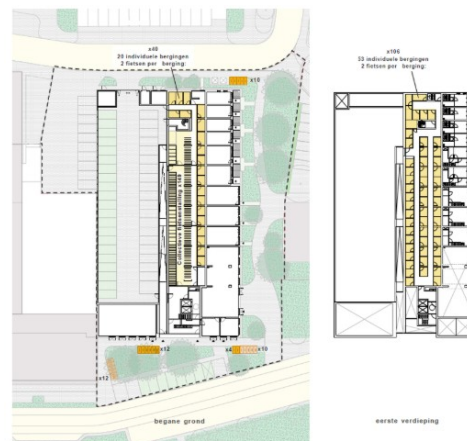


Parkeerplaatsen binnen projectgebied

Bron: Tarra architectuur en stedenbouw B.V.

Fietsparkeren

Op basis van de rekentool-parkeerbehoefte (toegevoegd in bijlage 8), is er in de nieuwe situatie een fietsparkeerbehoefte van 342 fietsenstallingen. Dit wordt opgelost met 149 fietsenstallingen en 73 bergingen. Daarnaast dient voorzien te worden in fietsenstallingen voor bezoekers, buiten het gebouw. De behoefte voor de woningen bedraagt 26 stallingen en voor de maatschappelijke functies bedraagt 22 stallingen. Deze 48 stallingen worden buiten bij het gebouw geplaatst. Op onderstaande afbeeldingen zijn de fietsenstallingen in en bij het gebouw weergegeven bij realisering van optie 1. Bij de realisatie van meer maatschappelijke ruimten in plaats van woningen (worst-case optie 2: 120 sociale huurappartementen en 789 m² bvo), zijn 15 extra fietsenstallingen buiten bij het gebouw nodig voor de maatschappelijke functies. Daarvoor worden dan extra fietsenstallingen geplaatst.



Planvoornemen fietsenstallingen

Bron: Tarra architectuur en stedenbouw B.V.

7.10.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is goed ontsloten met diverse modaliteiten. Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met parkeren, de verkeersgeneratie en -veiligheid. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Vanuit het oogpunt verkeer en parkeren is het aanvaardbaar het woongebouw te realiseren.

7.11 Groen

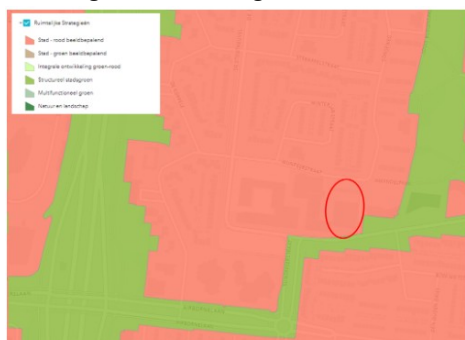
7.11.1 Algemeen

Begin 2017 is een actualisatie van Groenbeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit Groenbeleidsplan 2017 is gemaakt met de veranderende rol van de overheid in het achterhoofd. Het voorziet in vier sporen: het verhaal van de stad, de waarde van groen, de ambitie van Eindhoven en het daadwerkelijke groenbeleid. Het groenbeleidsplan heeft als doel het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met daarin passende functies. Hiermee levert de toepassing van het groenbeleid een wezenlijke bijdrage aan een aantrekkelijke woon- en werkomgeving door bij te dragen aan de thema's biodiversiteit, gezondheid, identiteit en klimaatadaptatie.

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

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

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



Uitsnede Ruimtelijke Strategieënkaart, projectgebied rood omkaderd

Bron: Groenbeleidsplan 2017

Het projectgebied zelf is in het Groenbeleidsplan 2017 aangeduid als 'Stad - rood beeldbepalend'. Het ligt aan de zuidzijde ook tegen 'Structureel stadsgroen'. In deze gebieden wordt als ordeningsprincipe de volgende strategie aangehouden:

Strategie 1: Stad, rood beeldbepalend

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

Strategie 4: Structureel stadsgroen

In deze gebieden gaat het om het netwerk van de binnenstedelijke groenstructuur. Het groen is bedoeld voor groene dooradering van de stad, voor intensieve recreatie en ontspanning (parken), natuur en waterberging. Als uitgangspunt wordt ingezet op een robuust groen netwerk. Het beleid is gericht op het

versterken van de functionaliteit van deze gebieden en het verbinden tot robuuste structuren. Toevoeging van niet-groene voorzieningen is slechts mogelijk als sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, als er geen alternatieven voorhanden zijn, als door een 'groen-inclusief ontwerp' de groene kwaliteit tenminste wordt gehandhaafd en als compensatie plaatsvindt van de per saldo verloren deel van de groenstructuur.

7.11.2 Beleidsregel Groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven

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

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

Groennorm

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

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

Groencompensatie

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

7.11.3 Verordening bomen 2024

In de Verordening Bomen 2024 is de bescherming van bomen geregeld, doordat voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning nodig is. Daarbij wordt ook gezorgd voor de compensatie van te kappen bomen. De verordening bevat regels over hoe wordt omgegaan met overlast door bomen, de compensatieplicht bij kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de beoordeling (weigering) van een kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in bomen.

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

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

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

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

Voor bomen geldt dus of de Aanvullingswet Natuur of de Verordening Bomen 2024. Voor het vellen van bomen die onder bovenstaande criteria vallen, dient een melding te worden gedaan bij de Provincie Noord Brabant. Er is een herplantplicht van toepassing.

Verdere details zijn te vinden in de Verordening bomen 2024 en de uitwerking daarvan in de nadere regels.

Nadere regels compensatieplicht Verordening Bomen 2024

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

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

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

7.11.4 Groene kaart

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

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

De informatie op de groene kaart is nodig om:

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

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



Uitsnede Groene kaart, projectgebied rood omkaderd

Bron: Verordening bomen 2024

7.11.5 Toetsing

Groennorm en groenplan

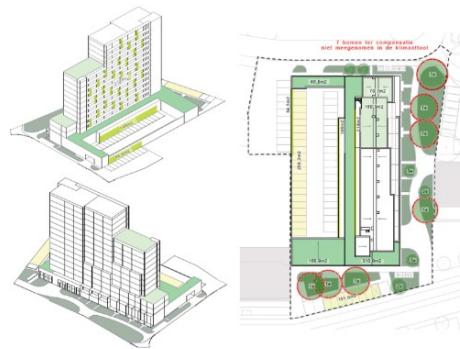
Beoordeling:

Met de ontwikkeling wordt een niet-groene voorziening toegevoegd in de vorm van een woongebouw. Bij het plan wordt rekening gehouden met omliggende groenstructuren. De groenstructuren aan de Tarwelaan en in het Amandelpark worden niet aangetast. Het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd ter plaatse van bestaande bebouwing en verharding. Bij het plan wordt ingezet op wonen in een groene omgeving, waarbij de verbinding wordt gezocht met omliggende groenstructuren. Rondom het gebouw wordt voorzien in openbaar groen. Daarnaast wordt voor een gedeelte een groendak gerealiseerd.

De berekening van de wateropgave is middels de rekentool Klimaatopgave van gemeente Eindhoven uitgewerkt. De rekentool is voor beide worst-case scenario's ingevuld. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 10 en 11. De invulling van het plan resulteert worst-case in een te realiseren waterbergingsopgave van 304,5 m³. Uit de rekentool blijkt dat 31 m² openbaar groen vervalt, wat gecompenseerd moet worden. Daarnaast geldt een groennorm van 8 m² per toe te voegen woning en een groennorm van 10% van het bvo aan niet-woonprogramma (in dit geval de maatschappelijke functies). Daarmee bedraagt de groenopgave in totaal 1.126,5 m², uitgaande van 129 appartementen, 405 m² bvo aan maatschappelijke functies en compensatie van 31 m² openbaar groen. Onderstaande afbeelding laat zien hoe initiatiefnemer hier invulling aan wil geven. Dit is ook uitgewerkt in bijgevoegde klimaattool (bijlage 10).

groenopgave		Opgenomen in ontwerp:	
totaal te realiseren groen:		1249,9m ² groen totaal	
openbaar groen *1	747,8 m ²	*1	>25% hoogwaardig groen, laag ingezet, valt waarschijnlijk in veel hogere categorie groendak (kruidenrijk)
groendak plint *2	545,7 m ²	*2	intensief groendak >250mm substraatlaag, vaste planten kleine heesters
groendak laagbouw *3	172,8 m ²	*3	groendak (sedum)
open verharding	359,3 m ²	*4	extensief groendak >20mm substraat, 75% geteld i.v.m. reservering installaties
bomen *4	x4	*4	7 nieuwe bomen 1e klasse ter compensatie
gevelgroen *5	428,5 m ²	*5	1 nieuwe boom 2e klasse, 3 nieuwe bomen 3e klasse, 4 nieuwe bomen (2e & 3e) opgenomen in berekening
			gevelgroen opgenomen in plan niet meegeteld in berekening

Uitsnede uit de ingevulde klimaattool



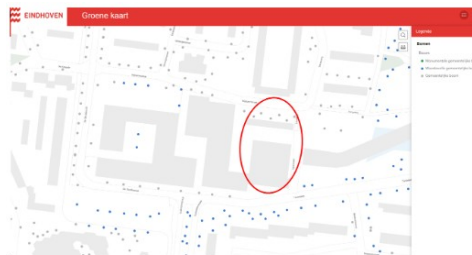
Beoogde situatie groen

Bron: Tarra architectuur en stedenbouw B.V.

De groenopgave bedraagt 1.126,5 m² groen. In de beoogde situatie wordt 718,5 m² aan oppervlak groen dak, 747,8 m² aan openbaar groen, en 428,5 m² aan gevelgroen aangelegd. Daarnaast wordt 359,3 m² uitgevoerd in open verharding en worden 4 extra bomen aangeplant. Daarmee wordt de groennorm gehaald.

Bomen

Binnen en rondom het plangebied zijn verschillende bomen gesitueerd. In onderstaande afbeelding zijn de in de omgeving van het projectgebied gelegen waardevolle bomen gelegen. Binnen het projectgebied zijn aan de noordzijde enkele gemeentelijke bomen aanwezig, welke niet als waardevol zijn gekenmerkt. Aan de zuidzijde staan buiten het projectgebied wel enkele waardevolle bomen.



Uitsnede Bomen kaart

Bron: Eindhoven Open Data

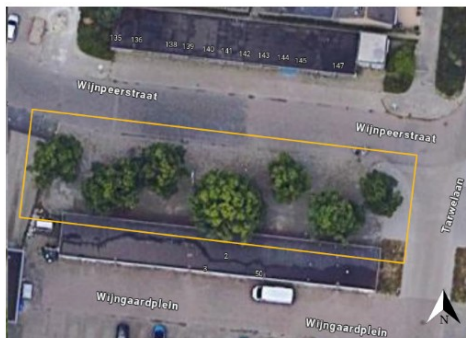
Om de kwaliteit van het huidige bomenbestand te onderzoeken is een bomeninventarisatie uitgevoerd. De rapportage van deze beoordeling is als bijlage 14 bij deze motivering gevoegd.

Kwaliteit van het bomenbestand

De in de omgeving van het projectgebied gelegen bomen zijn geïnventariseerd en gewaardeerd. In totaal zijn negentien bomen geïnventariseerd. Zestien bomen hebben een goede conditie en drie bomen een redelijke conditie. Er zijn geen gebreken aangetroffen bij de bomen.

Effect van geplande werkzaamheden

Aan de noordzijde binnen het projectgebied kunnen de zeven aanwezige bomen in verband met de realisatie van het nieuwe gebouw niet worden behouden. Onderstaand zijn de te kappen bomen weergegeven.



Te kappen bomen

Bron: Van Helvoirt Groenprojecten

Compensatieplicht

In dit geval worden zeven bomen gekapt. De te kappen bomen zullen worden gecompenseerd in het nieuwe plan door aanplant van nieuwe bomen binnen het projectgebied. Deze compensatie mag niet worden meegerekend in de te realiseren groenopgave zoals hierboven verwoord.

7.11.6 Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met groen. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

7.12 Natuur

7.12.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

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

plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- a. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- b. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale
- c. of economische aard; en

- d. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

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

Soortenbescherming

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

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

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

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

7.12.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen een natuurgebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-netwerk is het gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux " dat op circa 8,1 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied is gelegen.

Op ongeveer 630 meter ten oosten van het projectgebied is het dichtstbijzijnde stukje Natuur Netwerk Nederland (in de Omgevingsverordening Noord-Brabant begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant) gelegen. Verder is het projectgebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten.

Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage 15 bij deze motivering gevoegd.

Uit de berekening met AERIUS Calculator (2025.0.1) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet.

Soortenbescherming

Quickscan flora en fauna

Aangezien voorgenomen werkzaamheden mogelijk kunnen leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen van het Bal, heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage 16 bij deze motivering gevoegd. Daaruit komt naar voren dat bebouwing binnen het projectgebied geschikt is voor gebouwbewonende vleermuizen en steenmarter. Het pand en bijbehorende bergingen vallen onder het soortenmanagementplan Eindhoven & Geldrop van Stichting Woonbedrijf. Om aan te sluiten bij de gebiedsgerichte ontheffing dienen de maatregelen te worden toegepast zoals omschreven in het soortenmanagementplan. Geadviseerd wordt om een onderzoek naar bijzondere functies van vleermuizen

uit te voeren (kraamverblijfplaatsen en verblijfplaatsen laatvlieger) en daarbij tevens te letten op de aan- of afwezigheid van de steenmarter.

Ten aanzien van boombewonende vleermuizen dient een inspectie te worden uitgevoerd naar de geschiktheid van de boomholtes in te kappen bomen op de onderzoekslocatie. Indien uit de inspectie blijkt dat de boomholtes geschikt zijn voor boombewonende vleermuizen, dient aanvullend ecologisch onderzoek plaats te vinden naar de aan- of afwezigheid van vaste rust- en voortplantingsplaatsen van boombewonende vleermuizen.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door het groen te verwijderen buiten het broedseizoen en de bebouwing buiten het broedseizoen te slopen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Daarbij wordt geadviseerd om tevens het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht voor algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Vervolgonderzoek vleermuizen en steenmarter

Naar aanleiding van de quickscan is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 17). Uit het aanvullend ecologisch onderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie en binnen de invloedsfeer van de voorgenomen werkzaamheden geen rust- of voortplantingsplaatsen van boombewonende vleermuizen en de steenmarter aanwezig zijn. In de bebouwing op de onderzoekslocatie zijn wel verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Het betreft één kraamverblijfplaats en één zomerverblijfplaats. Bij de voorgenomen werkzaamheden is dan ook niet te voorkomen dat de verblijfplaatsen worden verstoord, weggenomen, vernield of beschadigd. Hierdoor wordt 11.46, lid 4 overtreden. Te nemen maatregelen zijn uitgewerkt in een ecologisch activiteitenplan en ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant via het aanvragen van een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning is verleend (bijlage 18).

7.12.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met gebieds- en soortenbescherming. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

7.13 Water

7.13.1 Algemeen

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	Nee
Zijwatgang	Nee
Keurgedeelte binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen bodingsrijke zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Landelijke afvoernorm	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja, zie bijlage 19
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

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

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

Algemeen (wettelijk kader /gemeentelijk beleid)

Rijk

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

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

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

Provincie

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

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

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

Artikel 5.41 en 5.42 gaan in op de bescherming van de waterhuishouding en behoud en herstel van watersystemen. Doel van de attentiezone waterhuishouding is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurgebieden 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 re-construcie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Uitgangspunt voor de begrenzing door de gemeente in het omgevingsplan is een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

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

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

Waterschap

Uit artikel 5.37 van het Bkl volgt dat de gemeente de opvattingen van de waterbeheerder moet betrekken bij het vaststellen van het omgevingsplan.

Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

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

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

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

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

- a. Opnieuw gebruiken;
- b. Vasthouden / in laten trekken in de grond;
- c. Water bergen;
- d. Afvoeren naar sloten of rivieren;
- e. Afvoeren naar een riool.

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

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

- het afkoppelen van het bestaand verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m3) = toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- Afvoer mag niet meer bedragen dan 2 l/s/ha;

- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoer-constructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

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

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

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.

Toelichting rekentool

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

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

Principewerking van de rekentool

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

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

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

De tool doorloopt hierbij vier stappen:

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

Beschrijving watersysteem plangebied

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang na open water	Nee
Zijwatgang	Nee
Keurgedeelte binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaars zone?	Nee
Binnen bodings vrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Landelijke afvoermom	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja, zie bijlage 19
<u>Uitwerkingsplicht</u> / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Checklist watersysteem

Samenvattend

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

7.13.2 Toetsing

De berekening van de wateropgave is middels de rekentool Klimaatopgave van gemeente Eindhoven uitgewerkt. De rekentool is voor beide worst-case scenario's ingevuld. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 10 en 11. De invulling van het plan resulteert worst-case in een te realiseren waterbergingsopgave van 304,5 m³.

Ter plaatse is een grondwaterstand gemeten van 3,5 m -mv. De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. Bovendien is de bovengrond plaatselijk zwak grindig. De ondergrond bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Tussen 0,5 en 3,5 m -mv worden verspreid zwak tot sterk zandige lemlagen aangetroffen die variëren in diepte en dikte.

Vanwege de hoge grondwaterstand in het gebied is waterhuishouding een belangrijk thema binnen dit project. De snel verzadigde grond biedt daarmee weinig mogelijkheden voor de buffering van water middels wadi of andere ondergrondse ingrepen. Daarom wordt op verschillende plekken boven maaiveld niveau, ruimte geboden aan water. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als vrij goed tot goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,9 en 2,1 m/dag zijn aangetoond. Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater.

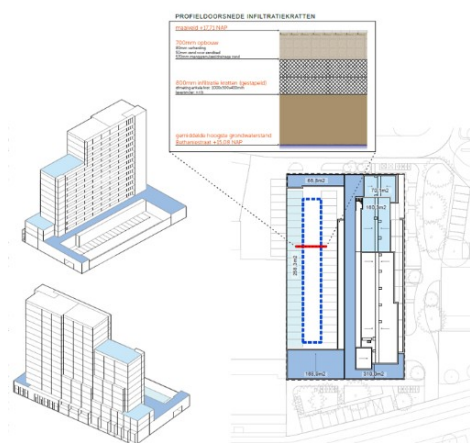
Samen met de gemeente Eindhoven is afgesproken dat Woonbedrijf de invulling van de waterbergingsopgave voor haar rekening neemt die samenhangt met het te realiseren gebouw. Het overige gedeelte binnen het plangebied draagt de gemeente Eindhoven zorg voor. In bijlage 12 is de waterbergingsopgave (169,8 m³) opgenomen voor Woonbedrijf en de beoogde invulling van waterbergingsmaatregelen. De waterbergingsopgave die de gemeente voor haar rekening neemt bedraagt 131,5 m³. Een gedeelte van de invulling hiervan is al opgenomen in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Het overige gedeelte zal de gemeente nog een passende invulling voor zoeken. In bijlage 13 is de waterbergingsopgave opge-

nomen die de gemeente voor haar rekening neemt met daarbij aangegeven welke invulling hiervoor al is voorzien en welk resterend gedeelte nog invulling wordt gezocht.

De benodigde waterberging van 169,8 m³, wordt gerealiseerd door een kruidenrijk groendak bij de plint, een sedumgroendak bij de laagbouw, open verharding en infiltratiekragen. Hierna wordt een overzicht gegeven van de genomen maatregelen voor waterberging.

		Opgenomen in ontwerp: 169,8 m ³ waterberging totaal	
opgave waterberging Woonbedrijf	*1	>25% hoogwaardig groen, laag ingezet, valt waarschijnlijk in veel hogere categorie	
totaal te realiseren waterberging: 169,8 m ³	*2	groendak (kruidenrijk)	
		>250mm substraatlaag, vaste planten kleine heesters	
groendak plint *2	545,7m ²	groendak (sedum)	
groendak laagbouw *3	172,8m ²	>20mm substraat, 75% geteld i.v.m. reservering installaties	
open verharding	258,3m ²	kragen zijn 0,5m hoog, 250,0 m ² getekend onder rijbaan parkeerveld	
infiltratiekragen *4	125,0m ²	Totaal 125,0m ³ waterberging	

Uitsnede uit de ingevulde klimaattool



Invulling waterbergingsopgave

(Bron: Tarra architectuur en stedenbouw B.V.)

7.13.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met water. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Vanuit het oogpunt water is het aanvaardbaar de betreffende woonfunctie aan de projectlocatie toe te delen.

7.14 Archeologie

7.14.1 Algemeen

Wettelijk en beleidsmatig karakter

Nationaal beleid

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld wanneer andere belangen zwaarder wegen, dan moeten de waarden worden opgegraven en daarmee ex situ worden behouden. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, waarna deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente het bevoegd gezag op het gebied van archeologie en cultuurhistorie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In het omgevingsplan houden ze rekening met (bekende of te verwachten)

archeologische waarden door het stellen van regels. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop de archeologische (te verwachten) waarden in de ondergrond zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Archeologisch kader

De van oorsprong hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendeek, waaruit een groot deel van het gemeentelijk grondgebied bestond, blijken een goed geconserveerd bodemarchief te herbergen. Maar ook andere landschappelijke eenheden - zoals de nattere beekdalen en de flanken daarvan, de vennen of het 'restveen' - blijken vaak een waardevol archeologisch gegevensbestand te bevatten. Het gemeentelijk bodemarchief geeft blijk van een bewoningsgeschiedenis van duizenden jaren en herbergt archeologische resten daterend uit de (late) prehistorie, de Romeinse tijd, de vroege middeleeuwen, de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat geschreven bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

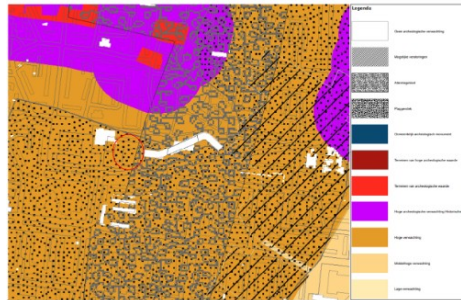
Een bijzondere betekenis heeft de historische kern van Eindhoven, die als stad al in de loop van de late middeleeuwen een belangrijke regionale economische en bestuurlijke rol vervulde. Daarnaast kent de gemeente uit deze periode een aantal (verdwenen) hoeven, kasteeltjes, kerken, (water)molens en dergelijke die zowel archeologisch en cultuurlandschappelijk van hoge waarde zijn. Archeologische waarnemingen binnen en ook buiten de van oorsprong laatmiddeleeuwse historische kernen bieden mogelijkheden om meer te weten te komen over de ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en bewoningsdynamiek tussen de plattelandsdorpen en de stad in wording en kunnen daarmee een verrijking vormen voor de lokale en regionale geschiedenis. Daarnaast zijn in de gemeente resten van ondergronds militair erfgoed te verwachten. In de Tweede Wereldoorlog lag hier bijvoorbeeld een militair vliegveld ('Fliegerhorst Eindhoven') en de gemeente maakte deel uit van het operatieterrein 'Market Garden' van het geallieerde bevrijdingsleger.

Meldingsplicht toevalsvondsten

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

7.14.2 Toetsing

Op de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart heeft het projectgebied archeologische waarde.



Archeologische verwachtingen- en waardenkaart gemeente Eindhoven 2022

Bron: regels op de kaart

Volgens het paraplubestemmingsplan Archeologie 2023, vastgesteld op 23 januari 2024, geldt op de projectlocatie 'Waarde - Archeologie 3'. Op deze gronden is archeologisch onderzoek nodig wanneer meer dan 250 m² grond wordt geroerd en wanneer dieper dan 0,3 meter onder maaiveld wordt gegraven.

7.14.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met cultuurhistorie en archeologie. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

7.15 Cultuurhistorie

7.15.1 Algemeen

Op 29 november 2022 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven geactualiseerd. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart bestaat uit twee deelwaardenkaarten, te weten de waardenkaart historisch cultuurlandschap en de waardenkaart historische stedenbouw en erfgoed.

Op de waardenkaart historisch cultuurlandschap zijn aangegeven en gewaardeerd de historische landschappelijke gebieden (incl. historische nederzittingslocaties) en elementen (landschapselementen infrastructuur, waterstaat, opgaand groen, religie en funerair erfgoed en reliëf), die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de historische ontwikkeling van Eindhoven.

Op de waardenkaart historische stedenbouw en erfgoed zijn aangegeven de beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, gemeentelijke archeologische monumenten, cultuurhistorisch waardevolle objecten, historisch waardevolle kunstwerken, historische wegen en waterlopen, historisch-stedenbouwkundige structuren en waardevol aangelegd groen en bomen, die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de historische ontwikkeling van Eindhoven.

7.15.2 Toetsing

Gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart

Binnen, of in de omgeving van het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Enkel zijn aan de westzijde van het projectgebied bepaalde waarden op grotere afstand aanwezig. De ontwikkeling heeft hier geen invloed op.



Uitsnede gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart

7.15.3 Conclusie

In de omgeving van het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waar de ontwikkeling invloed op heeft.

7.16 Duurzaamheid

7.16.1 Algemeen

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

CO₂ reductie

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

1A) Aardgasloze verwarming

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

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

1B) Duurzame mobiliteit

Om de vereiste 95% reductie in CO₂ uitstoot in 2050 te bereiken, is een volledig CO₂-emissievrije mobiliteit noodzakelijk. Dit betekent dat op termijn voertuigen op fossiele brandstoffen (benzine, diesel en LPG) volledig zullen verdwijnen en vervangen zullen worden door emissievrije voertuigen (elektrisch, waterstof

of anderszins). Naast emissievrije voertuigen, willen we ook minder voertuigen in het centrum van de stad om daarmee de leefbaarheid in onze groeiende stad overeind te houden. Dat betekent meer ruimte voor fietsen, wandelen smart mobility concepten, met een belangrijke rol voor autodelen, autonoom rijden en slimme openbaar vervoerconcepten.

1C) warmte- en energiebesparing

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

1D) duurzame energie opwekking

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

2 Circulaire Economie

Circulaire economie is een economisch systeem dat bedoeld is om de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren. We willen een afvalloze stad worden waar

producten in gesloten technologische en biologische kringlopen gebruikt worden. (Grond)stoffen, materialen en producten die we gebruiken hebben geen negatieve effecten op mens en milieu, niet bij winning of productie, niet bij transport of gebruik en dus ook niet aan het einde van de levensduur. In ons plan van aanpak CE 2018-2020

hebben we de rijksambitie om in 2050 een circulaire economie te hebben onderschreven net als de ambitie om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken.

2A) duurzame materialen

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

2B) geen afval

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

2C) flexibel en demontabel bouwen

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

2D) deeleconomie/ as a service concepten

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

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

3) Natuur

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

3A) biodiversiteit

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

3B) oppervlakte groen

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

4. Sociale basisbehoeften

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

4A) Klimaatadaptatie

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

4B) gezonde verstedelijking

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

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

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

Specifiek Eindhovens

Daarnaast is er nog een aantal factoren die we specifiek op dit moment en in deze stad belangrijk vinden en die we extra waarderen. Het gaat dan om de zichtbaarheid van de duurzame successen, de duurzaamheid van de betrokken partijen zelf (hun MVO beleid) en het aansluiten bij het DNA van Eindhoven: TDK (technologie, design en kennis). Wat dat laatste betreft sluit innovatie daar dus goed bij aan.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

MVO is een integrale visie op een duurzame bedrijfsvoering. Een bedrijf dat maatschappelijk verantwoord onderneemt, maakt bij iedere bedrijfsbeslissing een afweging tussen de verschillende maatschappelijke en economische effecten hiervan, en houdt hierbij rekening met stakeholderbelangen. Elke bedrijfsbeslissing heeft immers invloed op de stakeholders (belanghebbenden) van een bedrijf. Dat kunnen medewerkers of klanten zijn, maar bijvoorbeeld ook omwonenden, leveranciers, investeerders en ook 'de maatschappij' in algemene zin.

7.16.2 Toetsing

Sociale duurzaamheid

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de sociale cohesie door de realisatie van de maatschappelijke functies in de plint. Daarnaast draagt het bij aan de leefbaarheid en verbinding in het winkelcentrum.

Door 100% sociaal als uitgangspunt te nemen, draagt het woongebouw bij aan de vraag naar betaalbare woningen. Verder wordt er ingespeeld op de grote behoefte aan woningen voor senioren en draagt zo bij aan de doorstroming in de woningmarkt.

Vergroenen

Door de ligging aan het Amandelpark kijken bewoners direct uit op het park, wat in hoge mate bijdraagt aan het woongenot. Verder wordt de openbare ruimte rondom het gebouw voorzien van hoogwaardig groen, met grotendeels inheemse plantensoorten en een gevarieerde plantkeuze. Ook wordt voorzien in een groen dak.

Klimaatadaptief

Om in te spelen op klimaatveranderingen wordt gebruik gemaakt van infiltratie en buffering van regenwater. Op de projectlocatie wordt ingezet op waterbuffering op het dak van het woongebouw, in openbaar en in ondergrondse waterberging bij de parkeerplaats.

Binnen het projectgebied wordt zo min mogelijk verharding aangelegd. De parkeerplaatsen worden daarom aangelegd als open verharding.

De ingevulde 'Rekentool gemeente klimaat' is toegevoegd als bijlage 10.

Biodiversiteit

Door de vele beplanting welke wordt aangebracht op de daken, aan de gevels en in de openbare ruimte, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Energiegebruik & materialisering

Bij het initiatief wordt ingezet op duurzaam bouwen. Er wordt bijvoorbeeld gekeken of het gebruik van materialen zo veel mogelijk kan worden beperkt en of bij de materiaalkeuze voor duurzamere vormen kan worden gekozen. Daarbij wordt ingezet op materialen met een lange levensduur en weinig onderhoud.

Het energiegebruik wordt zo laag mogelijk gehouden door in te zetten op goede isolatie. Daarnaast wordt het gebouw gasloos en worden zonnepanelen geplaatst. De bouwkundige en meer concrete invulling van maatregelen worden verder uitgewerkt bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen.

7.16.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect duurzaamheid en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling.

7.17 Windhinder

7.17.1 Algemeen

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. De gemeente Eindhoven heeft in de beleidsregel gemeentelijke normen windhinder een toetsingskader vastgesteld.

- 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. Een beoordeling 'matig' kan eventueel na bestuurlijke afweging worden geaccepteerd, hierbij spelen kosten van windhinderbeperkende maatregelen en het ontbreken van alternatieven een rol. Een 'slecht' windklimaat is niet toegestaan. In situaties waar, vanwege specifieke 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.

7.17.2 Toetsing

De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. 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.

Het inpassen van de nieuwbouw (50 meter hoog) zal leiden tot een wijziging van het lokale windklimaat. Dit kan zorgen voor een situatie die als onprettig of gevaarlijk wordt ervaren. Daarnaast vragen de functies van de gebouwen en het verwachte gebruik van de openbare buitenruimte om een acceptabel comfort-niveau ten aanzien van wind. Het is dan ook noodzakelijk het windklimaat inzichtelijk te maken, zodat mogelijke knelpunten kunnen worden aangepakt. Om deze reden is een windonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 21). De conclusie uit het onderzoek is als volgt:

- Het heersende windklimaat in het projectgebied varieert van windhinderklasse A (geschikt voor alle activiteiten) tot D (matig geschikt voor de activiteit doorlopen).
- De zone met windhinderklasse D op de zuidoosthoek van het gebouw is dusdanig klein, dat er geen actie nodig is. Daarbij ligt deze zone in een gebied waar de activiteit doorlopen wordt verwacht.
- Er is een kleine zone met beperkt risico op windgevaar gevonden ten noorden van het projectgebouw. Vanwege de omvang van deze zone is dit verwaarloosbaar.
- De zone met een matig windcomfort op de grote private zone op de tweede verdieping is dusdanig klein dat er geen actie vereist is.
- Er zijn zones met een matig tot slecht windcomfort en kleine zones met een beperkt risico op windgevaar op de galerijen van verdiepingen 12 t/m 15 gevonden.
- Windgevaar dient altijd te worden vermeden op private buitenruimtes. Er wordt aanbevolen de ballustrade aan de noordzijde volledig dicht te maken op de bovenste vier verdiepingen. Bestaande groenelementen mogen daarin behouden blijven.
- Daarnaast wordt aanbevolen om de westelijke spijlenbalustrades van de galerijen op de bovenste vier verdiepingen over de volledige lengte te vervangen door dichte varianten.

7.17.3 Conclusie

Windhinder vormt geen belemmering voor dit projectvoornemen, mits de aanbevelingen in de conclusie van het onderzoek worden meegenomen. Met de aanbevelingen wordt rekening gehouden in de vervolgfase bij de verdere uitwerking van het woongebouw.

7.18 Bezonnning

7.18.1 Algemeen

In juli 2024 zijn de 'Beleidsregels voor bezonnning woningen 2024' vastgesteld. 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 golden 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 Emma-singelkwadrant. Dit is omdat de omgevingsvisie en het Verstedelijkingsakkoord uitgaan van veel nieuwbouw in dit gebied. In de beleidsregels zijn regels opgenomen over sunspots. Dit zijn plekken waar extra aandacht is voor voldoende zon. Daarnaast staan in de regels over bezonnning bij woningen waar aan voldaan moet worden. De stelregel is dat in de periode van 21 maart tot en met 21 september er minimaal 2 uur zonneschijn per dag aanwezig is op ten minste één gevel van een woning.

7.18.2 Toetsing

Voor de ontwikkeling heeft een bezonningsstudie plaatsgevonden. Deze is toegevoegd als bijlage 22. In de bijlage is beoordeeld of bij zowel de nieuwe woningen als bij de bestaande woningen in de omgeving minimaal 2 uur zonlicht in de periode van 21 maart tot en met 21 september per dag aanwezig is op ten minste één gevel van de woning. Voor de nieuwe woningen blijken 126 appartementen te voldoen aan deze eis. De andere 3 appartementen hebben gemiddeld circa 50 min zonlicht per dag in deze periode. Voor de bestaande woningen in de omgeving geldt dat deze allemaal minimaal 2 uur zonlicht per dag ontvangen.

3 appartementen voldoen daarmee niet direct aan het beleid. Op basis van de basisregel kan echter worden afgeweken indien er een groene openbare verblijfsplek op maximaal 200 meter hemelsbreed vanaf de grens van het perceel aanwezig is en er daarnaast:

- een relatie is met een HOV-as / -knooppunt. Dit is een route, kruispunt van routes of halte van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). HOV routes zijn busroutes met hoge eisen ten aanzien van snelheid, frequentie en comfort; of
- een directe relatie met een (wijk)winkelcentrum is.

In deze situatie is het Amandelpark, een grote groene openbare verblijfsplek, op circa 70 meter van het nieuwe woongebouw gelegen. Daarnaast ligt het projectgebied direct naast winkelcentrum Vaartbroek. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden om af te wijken.

7.18.3 Conclusie

Bezonning vormt geen belemmering voor het projectvoornemen.

7.19 Privaatrechtelijke belemmeringen

7.19.1 Algemeen

Uit jurisprudentie blijkt dat eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel niet van doorslaggevende betekenis zijn. Hieraan kan slechts betekenis toekomen, indien privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanig evident belemmerende aard zijn dat in verband daarmee de realisering van de ontwikkeling niet aannemelijk is.

7.19.2 Toetsing en conclusie

Met het planvoornemen is geen sprake van privaatrechtelijke belemmeringen. Ten opzichte van de huidige situatie vinden er enkele veranderingen plaats in de eigendomssituatie. Een gedeelte van de gronden binnen het plangebied zijn namelijk in eigendom van de gemeente. De gronden ter plaatse van het te realiseren gebouwen worden verkocht aan initiatiefnemer. Ook de garageboxen zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente draagt er zorg voor dat de huurovereenkomsten voor de garageboxen tijdig worden opgezegd.

7.20 Kabels en leidingen

7.20.1 Toetsing en conclusie

In de nabije omgeving zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn is op een afstand van circa 375 meter gelegen. Daarnaast zijn binnen het projectgebied geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden.

7.21 Niet gesprongen explosieven

7.21.1 Algemeen

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

7.21.2 Toetsing en conclusie

Volgens de kaart 'Explosieven verdacht gebied' van de gemeente Eindhoven is het projectgebied niet gelegen in een potentieel verdacht gebied. Het is gelegen op grotere afstand van verdachte gebieden. Om deze reden is een onderzoek naar Ontploffbare Oorlogsresten niet noodzakelijk en kan gesteld worden dat dit geen problemen oplevert voor de ontwikkeling.

7.22 Gezondheid

7.22.1 Algemeen

Een doel van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden moet worden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Per 10 februari 2026 geldt in Eindhoven het Omgevingsprogramma Gezonde Leefomgeving 2026-2035, waarin de gemeente gezondheid structureel verankert in ruimtelijke en beleidsmatige besluitvorming. Het programma richt zich op het realiseren van een gezonde, groene en inclusieve stad, met als drie kerndoelen voor 2030: +3 gezonde levensjaren voor alle Eindhovenaren, 20% minder gezondheidsverschillen tussen gebieden en gezondheid standaard meewegen in alle ruimtelijke plannen.

Het programma werkt gebiedsgericht met een gezondheidskaart van Eindhoven, waarin het gehele grondgebied is opgedeeld in 3.620 zeshoeken van +/- 2,6 hectare, elk beoordeeld op acht indicatoren zoals luchtkwaliteit, geluid, stress, eenzaamheid, groen, voorzieningen en ervaren gezondheid. Deze systematiek maakt inzichtelijk waar de meeste gezondheidswinst te behalen is en welke ruimtelijke ingrepen hieraan moeten bijdragen. Hierdoor is gezondheid niet langer een afwegingsprincipe "naast" ruimtelijke belangen, maar een sturend onderdeel bij gebiedsontwikkeling, vergunningverlening en beleidsdoorwerking.

Met dit programma geeft Eindhoven uitvoering aan de Omgevingswetverplichting om gezondheid in ruimtelijke plannen te borgen en koppelt zij ruimtelijke groei aan aantoonbare gezondheidswinst. Ontwikkelingen dienen daarom zichtbaar bij te dragen aan verbetering van meerdere indicatoren tegelijk. Het programma gebruikt 8 gezondheidsindicatoren met ruimtelijke en sociale factoren:

- a. Sociaaleconomische status, opleiding en werk (SES-WOA)
- b. Eenzaamheid
- c. Stress
- d. Gezonde levensverwachting
- e. Afstand tot groen
- f. Geluid en luchtkwaliteit
- g. Afstand tot basisvoorzieningen
- h. Inwoners per m²

7.22.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst op de genoemde gezondheidsindicatoren. Uit deze toetsing komen met name drie indicatoren naar voren die aandacht behoeven.

Indicatoren 1, 7, 8

Het plan voorziet in de toevoeging van betaalbare huisvesting in de vorm van sociale huurwoningen. Het gebied heeft reeds een 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. Bovendien worden maatschappelijke functies herplaatst in de nieuwbouw, waardoor er geen verlies aan voorzieningen optreedt.

Indicator 2

Er wordt hoogbouw gerealiseerd van 16 lagen. Hoogbouw kan, afhankelijk van de inrichting en sociale context, negatieve gezondheidseffecten met zich meebrengen zoals toename van stress en eenzaamheid onder bewoners. In dit plan is aandacht besteed aan de kwaliteit van de buitenruimte, met een groene inrichting en ruimte voor voetgangers en fietsers. Daarmee wordt een prettige en toegankelijke leefomgeving gecreëerd. Bovendien wordt een toegankelijke plint gerealiseerd met maatschappelijke functies, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Toch blijft dit aspect een aandachtspunt, vooral gezien de samenstelling van de buurt.

Indicator 3

Binnen dit gebied ervaren veel inwoners reeds een hoog stressniveau. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is het daarom belangrijk om geen extra stressfactoren toe te voegen. Stress kan verminderd worden o.a. door het bevorderen van sociale verbondenheid en het toevoegen van groen en rustgevende plekken. In het plan is (in)direct aandacht besteed aan beide elementen. De maatschappelijke functies in de plint kunnen ontmoeting stimuleren, en de groene inrichting draagt bij aan ontspanning. Ook het Amandelpark in de buurt zou hier een bijdrage aan kunnen geven.

Indicatoren 4 en 5

De ligging aan de rand van het Amandelpark draagt bij aan een gezond woonklimaat. Naast uitzicht op het groen is er voldoende verblijfskwaliteit in het park en zijn er speelplekken in de directe nabijheid. Bovendien biedt de groene omgeving aan de voorzijde van het gebouw en het nabije winkelcentrum ruimte voor ontmoeting, tevens gestimuleerd door de maatschappelijke functies in de plint van het gebouw.

Door het parkeren grotendeels intern te realiseren, blijft er maximaal ruimte over voor een groene invulling van de openbare ruimte. Hoogwaardig groen in de openbare ruimte draagt bij aan de biodiversiteit, de infiltratie van regenwater, de verbetering van de luchtkwaliteit en het verminderen van hittestress. Het gebruik van de fiets als vervoersmiddel wordt gestimuleerd door de ruime fietsenstalling in de half verdiepte kelder.

Indicator 6

De ontwikkeling zelf heeft geen grote bijdrage in de geluidsbelasting en luchtkwaliteit. In paragrafen 7.4 en 7.5 is aangetoond dat het geluidsniveau en de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende zijn voor een goed woon- en leefklimaat.

7.22.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect gezondheid en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling. Vanuit het oogpunt gezondheid is het aanvaardbaar de woonfunctie aan de projectlocatie toe te delen.

8 Financiële haalbaarheid

8.1 Algemeen

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

8.2 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een nieuw gebouw voor maximaal 129 appartementen met een klein oppervlak aan maatschappelijke functies. De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

8.3 Kostenverhaal

De bouw van een hoofdgebouw is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Dit betekent dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat.

Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling anderszins verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalsvoorschriften bij de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.