EINDHOVEN

Gemeente Eindhoven
2 april 2026

Memo

Betreft: Aandachtspunten (niet limitatief) tijdelijke studentenwoningen Hondsheuvels

A. Wet- en regelgeving

B. Geldende beleidskaders (danwel rechtsopvolgers) gemeente Eindhoven o.a. volgende uitgangspunten

1. Stedenbouw

Gebouw

- Maximaal 5 bouwlagen met eventuele set-backs tot 6 bouwlagen (sluit aan bij gebiedskader MMC Peppelrode).
- Maximale bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde: 4 meter.
- Maximale (on-onderbroken) gevellengtes van 75 meter. (voor-, achter- en zijgevels).
- Minimale maat binnenhoven met een optimale verhouding 1:1
  Breedte van een binnenhof is niet minder dan 1,5 x de hoogte van het gebouw ter plaatse van het binnenhof.
- Het gebouw moet alzijdig ontworpen worden.
- Geen galerijen aan de buitenzijde.
- De gevel aan de Theodor Fliednerstraat moet een prominente en herkenbare uitstraling hebben.
- Fietsparkeerplaatsen en de opslag van afval(containers) dienen inpandig te worden gerealiseerd.
- Onderdeel van hoofdentree is locatie beheerder/conciërge.

Positie gebouw op het plot

- Voor bouwvlak, zie tekening TU/e in concessie. Het bouwvlak mag niet groter worden dan de afgestemde maatvoering ten opzichte van de aangegeven grenzen.
- De hoofdontsluiting van het gebouw dient te zijn gesitueerd aan de westzijde van het plot. Ontsluiting direct op Theodoor Fliednerstraat, met busbaan,

bushalte (bus nrs. 2 en 4) en slowlane. Ontsluiting aan de noordkant van de Theodoor Fliednerstraat is voor langzaam verkeer en calamiteiten
- Boomkroonprojectie en wortelpakket zijn bepalend voor afstand tot bebouwing. Tenminste 5 meter uit boomkroonprojectie blijven.
- Slimme oriëntatie gebouw met aandacht voor bezonning en privacy van de woonunits ten opzichte van het Vector gebouw.
- Reserveringszone nieuwe ontsluitingsweg is nog niet aan de orde en dit dient nader afgestemd te worden met de gemeente. Ook nadere afstemming over groene route naar Dommeldal, door creëren van doorwaadbaarheid Hondsheuvels.
- Of doorgang van locatie studentenhuisvesting naar sportpark Hondsheuvels nader afstemmen met TU/e en gemeente en zo ja inhoudelijke afstemming o.a. vanwege beheer sportpark en voorkomen dat parkeerplaatsen sportpark worden gebruikt door studenten.

Groen (bestaande en nieuw)
- Behoud bomen / geen aantasting van het opgaand groen.
- Groene erfafscheidingen toevoegen en bij inrichting voorplein rekening houden met overgang naar- en zicht op Vector gebouw.
- Wanneer binnenhoven dan groen in de volle grond.
- Kwalitatief en samenhangend geheel en bevorderen ontmoeting en sociale veiligheid.

Verkeer/parkeren
- Logistiek bundelen met Vector gebouw (verminderen conflictpunten verkeer t.o.v. Slowlane)

2. <u>Parkeren fiets, auto en deelmobiliteit</u>
   - Fietsparkeren inpandig op eigen terrein conform Nota Parkeernormen 2024.
   - Nota parkeernormen 2024
     Op dit moment ligt er een dossier bij het college met technische wijzigingen van de Nota parkeernormen 2024. Daarin wordt voorgesteld het bezoekersaandeel voor studentenwoningen stads breed naar beneden bij te stellen naar 0,05 (deze was 0,1 binnen de Ring en 0,2 buiten de Ring voor alle woonvormen maar blijkt voor studenten te hoog). Dit voorstel betekent voor de parkeernormen per studentenwoning:
     - Zelfstandige eenheden
       Was 0,3 (0,1 voor bewoners en 0,2 voor bezoekers)
       Wordt 0,15 (0,1 voor bewoners en 0,05 voor bezoekers)
     - Onzelfstandige eenheden
       Was 0,2 (voor bezoekers)
       Wordt 0,05 (voor bezoekers)

     Onder voorbehoud van goedkeuring van het college, zal de parkeernorm specifiek voor Hondsheuvels verder worden onderbouwd en verlaagd, onder meer vanwege nabije ligging van TU/e en Hogeschool. Planning is voor de

zomer een dossier ter besluitvorming aan het college voor te leggen, op basis van een concreet plan
- Voorkomen dat parkeerplaatsen voor sportpark worden gebruikt door studenten.

3. Wonen
   - Studentenwoningen met collectieve voorzieningen voor ontmoeten en sociale cohesie.
   - Gezonde mix aan woningtypen.
   - Kwalitatieve kaders conform Convenant Studentenhuisvesting.

4. Groen en water
   - Beleidsregel Groen en Water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven
   - Als gebouw gaat toevoegen is de groenopgave voor tijdelijke studentenwoningen: 10% van het totaal aantal nieuw toe te voegen m2 bvo, zoals opgenomen in Beleidsregel Groen en Water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven, of diens rechtsopvolger.
   - Wateropgave oplossen op eigen terrein.
   - De rekentool Klimaatopgave gebruiken voor uitwerking van de groen- en wateropgave. Je moet deze tool gebruiken om te bepalen hoeveel groen je project moet bevatten, hoeveel water het moet kunnen bergen en welke maatregelen je kunt nemen om te komen tot een groen en klimaatrobuust nieuwbouwproject.

5. Bomen
   - Verordening Bomen 2024 of diens rechtsopvolger.
   - Uitgangspunt is behoud van bomen. Er moet een bomeneffectanalyse worden opgesteld.
   - Bomen Fliednerstraat (plantjaar 1950) zijn waardevol, zoals opgenomen in de Groene kaart.

6. Energie en afval
   - Inpandig oplossen, met zo min mogelijk blinde gevels.

7. Openbare ruimte
   - Handboek openbare ruimte 2025

8. Sport
   - Handreiking activiteiten en mileuzonering 2024
   - Rekening houden met afstand tussen voetbalvelden en bebouwing in verband met licht en geluid. Maatregelen aan bebouwing in de vorm van bijvoorbeeld dove gevel, danwel geluidwerend vlies. Voor overig geluid wettelijke kaders.
   - Rekening houden met verlichting van de voetbalvelden.

C. *Kostenverhaal en contractering*

1. De gemeente is verplicht om de gemeentelijke kosten in verband met de ruimtelijke procedure te verhalen op de initiatiefnemer (zoals bepaald in artikel 13.3 Omgevingswet). Afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst (model – zie bijlage), daarin zijn ook de door opdrachtnemer voor eigen rekening en risico op te stellen documenten genoemd – motivering BOPA, VO/DO Bouwplan, inrichtingsplan buitenruimte plangebied en openbare ruimte, communicatie- en participatieplan, planning/fasering.
   Tot het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt een voorschot aan gemeentelijke plan- en apparaatskosten verhaald op basis van een plankostenbrief.
   Onderdelen kostenverhaal in anterieure overeenkomst zijn, naast reguliere leges:
   - Plan- en apparaatskosten gemeente (minus voorschot)
   - Bijdrage bovenplanse investeringen conform Programma Bovenplanse Investeringen d.d. juli 2023. Per toe te voegen m2 bvo € 42,00. Dit geldt niet voor sociaal als door een toegelaten instelling wordt geëxploiteerd.
   - De vrijwaring van nadeelscompensatie (voormalige planschade)
   - Kosten bouw- en woonrijp maken openbare ruimte

D. *Planologische procedure en participatie*

1. De beoogde ontwikkeling van tijdelijke studentenwoningen past niet binnen de vigerende bestemming. Er dient conform de Omgevingswet een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd te worden. Er is een format voor de motivering van de BOPA (zie bijlage) en een overzicht van onderzoeken (zie bijlage) die moeten worden uitgevoerd, waarbij door partijen zelf nog moet worden beoordeeld welke onderzoeken bij dit initiatief van toepassing zijn.
2. Initiatiefnemer zorgt voor participatie en participatieverslag. Zie Wegwijzer participatie – alle hulpmiddelen op een rijtje.

E. *Gebiedskader MMC Peppelrode kan worden gebruikt als inspiratiedocument.*