

Omgevingsvergunning Vlokhovenseweg 51

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Het projectgebied	5
1.3 Lokatieprofiel	5
1.4 Huidige situatie	5
Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel	7
2.1 Integraal gebiedsprofiel	7
2.2 Projectprofiel	7
Hoofdstuk 3 Onderzoek	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Stedenbouwkundige afweging	9
3.3 Bestemmingsplan	9
3.4 Cultuurhistorie en archeologie	10
3.5 Waterparagraaf	11
3.6 Milieu	12
3.7 Verkeer/parkeren/mobiliteit	13
3.8 Infrastructuur	13
3.9 Externe veiligheid	13
3.10 Groen/natuur/landschap	13
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Planmethodiek en verbeelding	15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Het initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan maar uit een oogpunt van stedenbouw aanvaardbaar.

Om mee te kunnen werken aan het bouwplan dient een afwijkingsbesluit genomen te worden. Dit afwijkingsbesluit moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Het projectgebied

De locatie ligt aan de Vlokhovenseweg 51, kadastraal bekend gemeente Eindhoven - Woensel, sectie M, nummer 991. Het nieuw te bouwen bedrijfspand is bereikbaar via de Bekerakker.

1.3 Lokatieprofiel

Het projectgebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan Centraal Woensel 2007. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 oktober 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 mei 2009.

De gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. Het bouwplan past zowel qua bedrijfsfunctie als de beoogde bebouwing niet binnen het geldende bestemmingsplan.

1.4 Huidige situatie

Het projectgebied bestaat momenteel uit een onbebouwde achterzijde van de woning gelegen aan de Vlokhovenseweg 51. De 55 meter lange achtertuin grenst aan het perceel van Vlokhovenseweg 49 en 53, een binnenplaats met een interieurbouwbedrijf, een verenigingsgebouw (Blekerakker 11a en 11b) en garageboxen. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de achtertuin van de woning Bekerakker 27. Het terrein is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar via de binnenplaats gelegen achter de woningen van Bekerakker 13 t/m 27.





Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Integraal gebiedsprofiel

De buurt is een overwegend woongebied, geïnspireerd op de ideeën van het 'Nieuwe Bouwen' en is grotendeels in de jaren '60 en '70 gerealiseerd. Kenmerkend voor de opbouw van dit gebied is de duidelijke functiescheiding tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer.

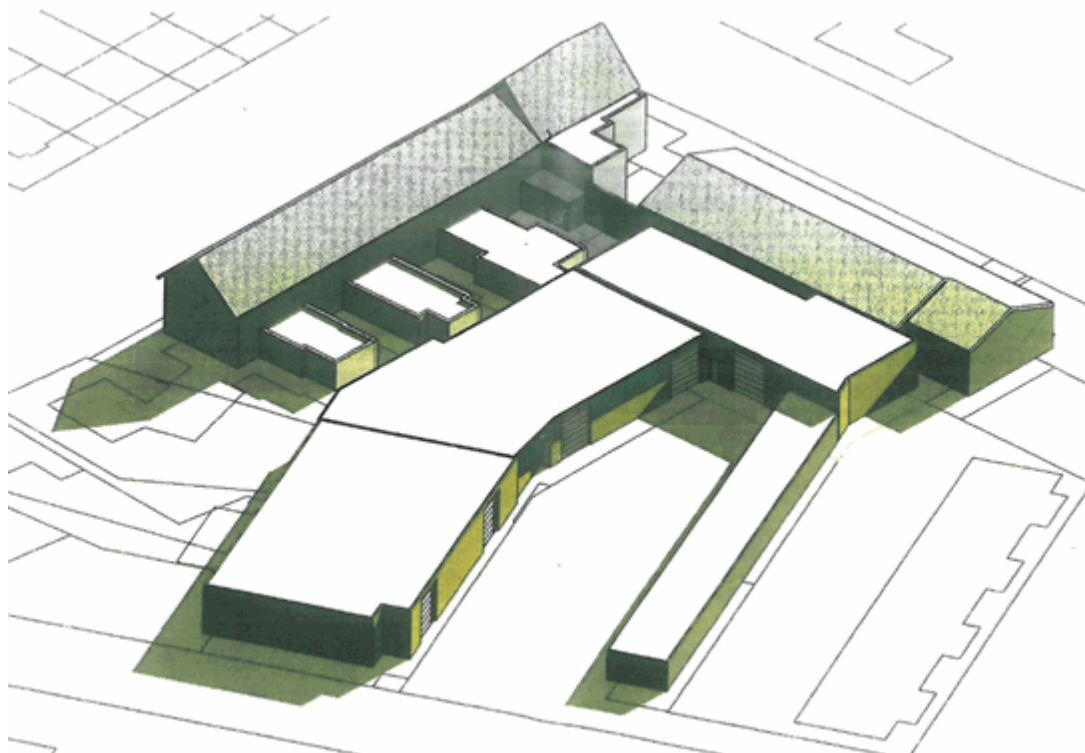
De gebouwen en gebouwencomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken die als abstracte composities in de open ruimte zijn geplaatst. Herhalingen van gelijke complexen, ook wel 'stempels' genoemd, treden op. Deze stempels zijn veelal opgebouwd uit een mix van verschillende woningtypes zoals twee – onder - een kap woningen, rijenhuizen en flatgebouwen. De hogere bouwmassa's zijn aan de randen geplaatst met daartussen laagbouwcomplexen.

Het gebied kenmerkt zich ook door de aanwezigheid van een historische wegenstructuur van vóór 1900. De Vlokhovenseweg is van oudsher een weg die de stad met omliggende dorpen en de regio verbond.

Daarnaast is het gebied aangeduid met “aan de weg gerelateerde bebouwing”. Dit betekent dat op deze plek langs de Vlokhovenseweg de begeleidende bebouwing in zijn perceelsgewijze opbouw de herkenbaarheid van de historische structuur versterkt.

2.2 Projectprofiel

Het project bestaat uit een bedrijfsruimte van circa 350 m². Het plat afgedekte volume van 1 bouwlaag van 5 meter hoog zal achter de woning aan de Vlokhovenseweg 51 gerealiseerd worden. De ontsluiting van het pand zal plaatsvinden via de Bekerstraat. In het pand worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd die d.m.v. een hefsektiedeur te bereiken zijn.



Figuur: nieuwe situatie Vlokhovenseweg 51

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Inleiding

Voor dit bouwplan zijn een aantal aspecten nader bestudeerd. Daarnaast zijn er enkele onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van dit proces beschreven. Ook staat in dit hoofdstuk het beleid opgenomen.

3.2 Stedenbouwkundige afweging

3.2.1 Historie

De cultuurhistorische waardenkaart kenmerkt de Vlokhovenseweg en aangrenzende bebouwing als een bijzonder gebied. De bebouwing aan de Vlokhovenseweg is aangemerkt als 'aan de weg gerelateerde bebouwing', waarbij de weg onderdeel uitmaakt van de 'Historische wegenstructuur voor 1900'. Het nieuw te bebouwen pand wordt echter achter de bebouwing aan de Vlokhovenseweg gerealiseerd waardoor het zicht op het overwegend relatief kleinschalige karakter van de lintbebouwing ongewijzigd blijft.

3.2.2 Samenhangend straat- en bebouwingsbeleid

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de bouw van een nieuw bedrijfsruimte op het perceel van Vlokhovenseweg 51. Door deze wijziging wordt het straatbeeld niet aangetast, er blijft sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet beperkt door de geplande activiteiten.

3.2.3 Uitzicht, privacy en bezonning

De bebouwing leidt niet tot een aantasting van de privacy en genereert ook geen schaduw bij de aangrenzende woningen.

3.3 Bestemmingsplan

Het plan past niet in het bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van een projectbesluit. In beginsel moet de raad dan een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt dat de raad aangeeft in welke gevallen de raad niet om een verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd.

Op basis van deze wettelijke mogelijkheid heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 11 januari 2011 de categorie van gevallen vastgesteld waarin voor het verlenen van een omgevingsvergunning geen "verklaring van geen bedenkingen" van de raad hoeft te worden gevraagd. Het betreft onder meer *het realiseren of uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een bedrijf behorend tot de milieucategorieën 1 en 2*.

In casu is sprake van het realiseren van een bedrijf met milieucategorie 1 (meubelstoffeerderij bvo < 200 m²).

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

3.4.1 Cultuurhistorie

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

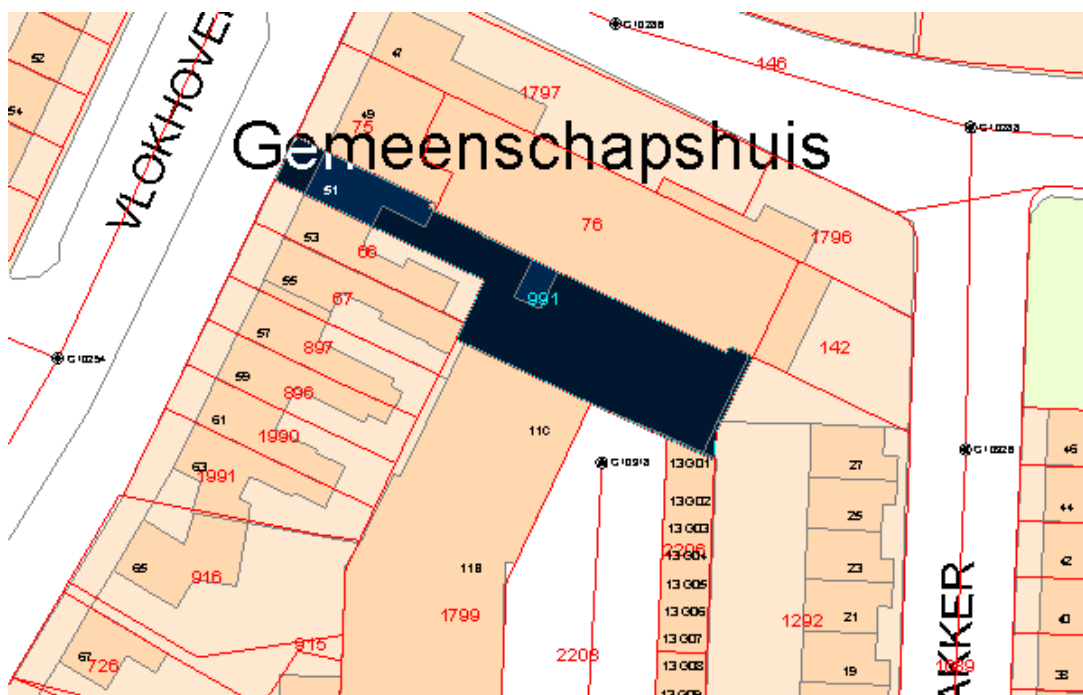
De bebouwing aan de Vlokhovenseweg is aangemerkt als 'aan de weg gerelateerde bebouwing', waarbij de weg toebehoort aan de 'Historische wegenstructuur voor 1900'. Het nieuw te bebouwen bedrijfspand wordt echter achter de bebouwing aan de Vlokhovenseweg gerealiseerd waardoor het zicht op het overwegend relatief kleinschalige karakter van de lintbebouwing ongewijzigd blijft. Er zijn op de planlocatie zelf geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Aan de noordkant bevindt zich wel een ensemble van een monumentale kerk en pastorie, school en begraafplaats, maar deze bevinden zich op een behoorlijke afstand van de planlocatie. Het aspect cultuurhistorische waarden vormt dan ook geen belemmering voor dit bouwplan.

3.4.2 Archeologie

De gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het Beleidsplan Archeologie 2008-2012 dat is vastgesteld door de raad in september 2008. De archeologische gebieden binnen de gemeente Eindhoven staan aangegeven op de gemeentelijke Archeologische Waardenkaart, een onderdeel van de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart, die is vastgesteld in maart 2008. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de ondergrond.

Volgens de gemeentelijke Archeologische Waardenkaart kent onderhavig plangebied geen archeologisch waardevolle gebieden of archeologische verwachtingsgebieden. Binnen de omgevingsvergunning hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met archeologische waarden of verwachtingen. Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten. Mochten tijdens de grondwerkzaamheden voor het nieuwbouwplan archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht art. 53 Monumentenwet 1988) direct gemeld te worden aan de Afdeling Archeologie van de gemeente Eindhoven. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

3.5 Waterparagraaf



onverhard terrein	365	0
<i>Totaal</i>	425	425

overzicht huidige en toekomstige situatie verhard oppervlak

Gevolgvooor/ door de waterhuishouding

Door realisatie van het bouwplan neemt binnen het plangebied het verhard oppervlak toe. Er wordt compensatie gepleegd door de aanleg van een waterbuffering met vertraagde afvoer op het platte dak.

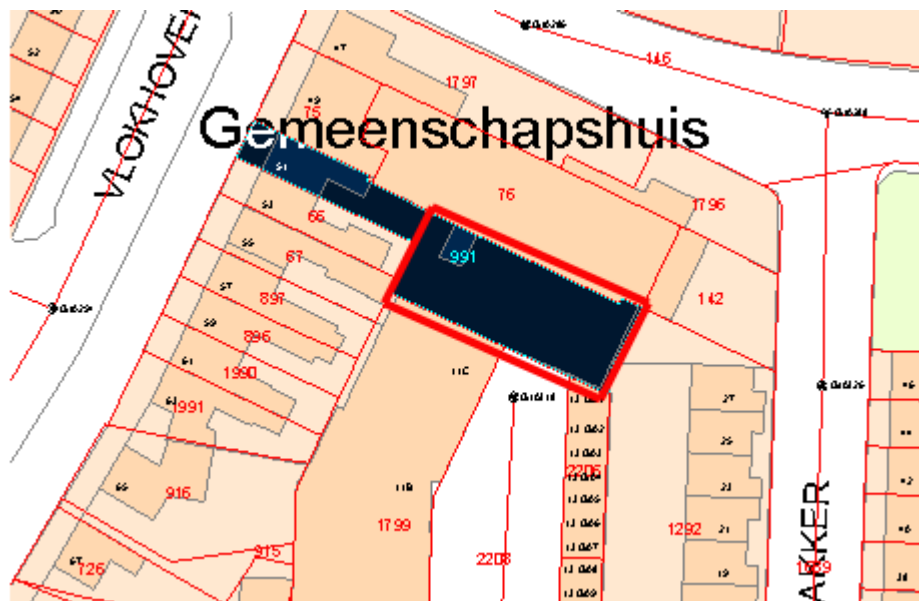
Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouw- en beheerfase worden zo weinig mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater moet tot een minimum beperkt worden. Ook een gifvrij beheer van de ruimte (weg- en groenbeheer) levert een belangrijke positieve bijdrage aan de waterkwaliteit en dient aandacht te krijgen bij het uitwerken van het beheersplan voor de ontwikkeling.

Afsprakenwaterschap

De ontwikkeling heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishoudkundige situatie. In september 2011 is met Waterschap de Dommel gestart met overleg over deze ontwikkeling. Naar aanleiding van dit overleg is afgesproken dat het vuilwater en hemelwater van de nieuwbouw gescheiden zal worden aangeleverd tot aan de erfgrans. Op 1 november 2011 heeft Waterschap de Dommel hiermee ingestemd en is het wateradvies afgedaan.

Bijlage 1 omvang gebouw



3.6 Milieu

3.6.1 Bodem

Er is een rapport overgelegd waaruit blijkt dat de ondergrond geschikt is voor de beoogde functie.

3.6.2 Luchtkwaliteit

Het bouwproject betreft het realiseren van een nieuw bedrijfspand. Het is een ontwikkeling die "niet in betekenende mate bijdraagt" aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat de invloed op de luchtkwaliteit zeer gering is, kan het project doorgang vinden.

3.7 Verkeer/parkeren/mobiliteit

Ontsluiting vindt plaats via de Bekerakker. Parkeren vindt plaats in het nieuw te bebouwen bedrijfspand zelf. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de hefsektiedeur.

Uitgaande van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100m² bedrijfsruimte moeten er 5,27 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In totaal worden er 5 parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt dus voldaan aan de eis. Verder dient opgemerkt te worden dat bij realisatie van de parkeerplaatsen in de werkplaats er veel ruimte vrijgehouden moet worden voor het in- en uit kunnen rijden van de parkeerplaatsen (dit moet namelijk ten alle tijde mogelijk zijn).

3.8 Infrastructuur

Bovengrondse infrastructuur (o.a. hoogspanningsmasten) en ondergrondse infrastructuur (o.a. civieltechnische aspecten, kabels, leidingen, aanwezigheid rioolbuizen) vormen geen belemmering voor dit project.

3.9 Externe veiligheid

De locatie ligt niet binnen de invloedssfeer van een bedrijf waarop het Bevi van toepassing is.

3.10 Groen/natuur/landschap

Het bouwplan heeft geen invloed op het groen en de aanwezige flora en fauna. Er staan verder ook geen waardevolle bomen in de nabijheid. Binnen de gemeente zijn ook geen gebieden beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Conclusie is dat dit aspect geen belemmering vormt voor het uitvoeren van dit bouwplan.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevallen. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de 'Omgevingsvergunning Vlokhovenseweg 51'.

4.2 Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormen namelijk de directe bouwtitel voor het bouwplan.