

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72, gedeeltelijke wijziging gebruik



Zaaknummer 13/0308
Werknummer 535H
Datum 02-12-2013

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72 Eindhoven

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Omschrijving van het plangebied	3
3 Projectprofiel	4
4 Onderzoek	6
4.1 Stedenbouwkundige afweging	6
- Historie	6
- Samenhangend straat- bebouwingsbeleid	6
- Uitzicht, privacy en bezonning	6
- Conclusie stedenbouw	6
4.2 Beleid	6
- Rijksbeleid	6
- Provinciaal beleid	6
- Gemeentelijk beleid	7
4.3 Volkshuisvesting	7
4.4 Cultuurhistorie en Archeologie	7
- Cultuurhistorie	7
- Archeologie	8
4.5 Waterparagraaf	8
4.6 Milieu	8
- Geluid	8
- Wegverkeerlawaaai	8
- Spoorweglawaaai	9
- Vliegtuiglawaaai	9
- Industrielawaaai	9
- Bodem	9
- Luchtkwaliteit	9
4.7 Verkeer/ parkeren	10
4.8 Infrastructuur	10
4.9 Externe veiligheid	10
- Doel	10
- Wettelijk kader	10
- Plaatsgebonden risico	11
- Groepsrisico	11
- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor	11
- Vliegveld	11
- Weg	12
4.10 Flora en Fauna	12
5 Juridische planbeschrijving	12
6 Economische uitvoerbaarheid	12
7 Overleg	12

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72 Eindhoven

1 Inleiding

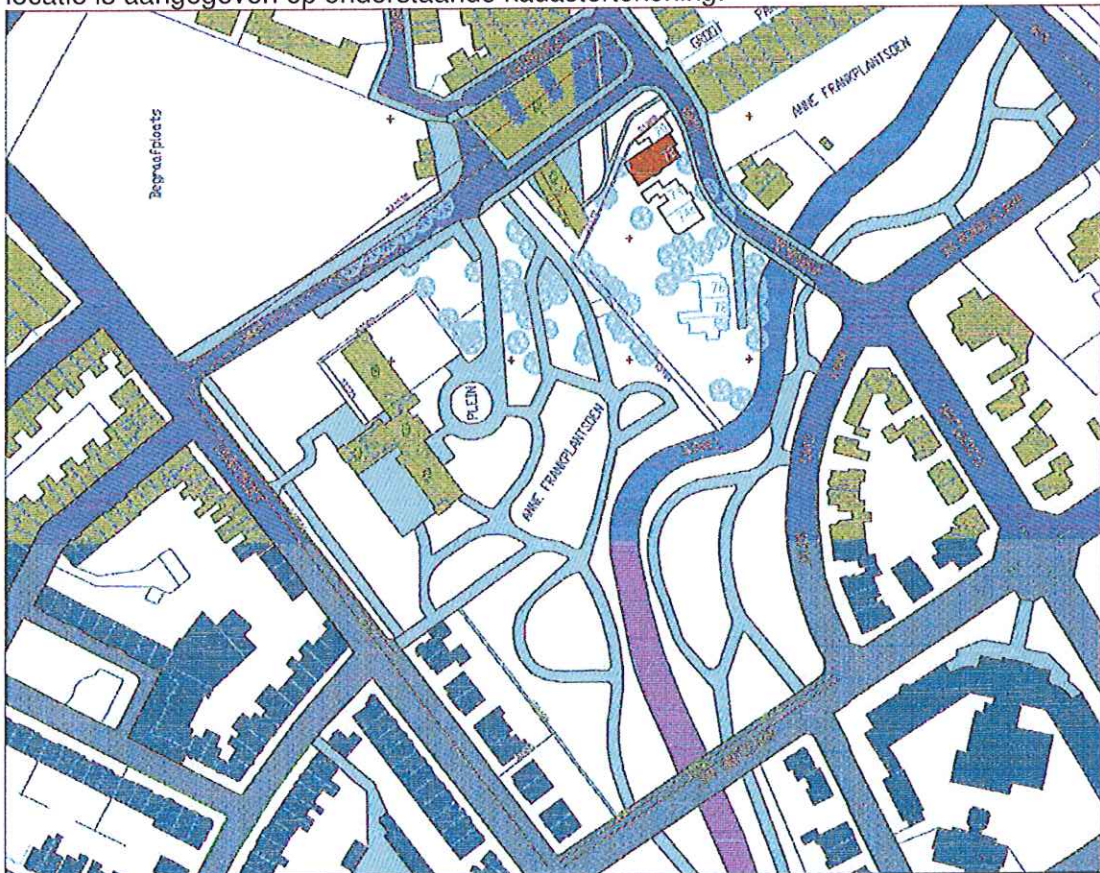
De eigenaar van het kantoorpand Paradijslaan 72 heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met het verzoek om de huidige bestemming kantoor om te zetten in een gecombineerde bestemming kantoor/wonen.

Uit eerste beoordelingen is gebleken dat de bestemming wonen niet in overeenstemming is met de bepalingen van het bestemmingsplan.

Op 13 november 2012 heeft hierover een vooroverleg bij de gemeente Eindhoven plaatsgevonden. De gemeente heeft op 19 november 2012 aangegeven bereid te zijn om medewerking hieraan te verlenen. Maximaal mogen 4 appartementen gebouwd worden. Hiervoor is echter wel een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Deze mogelijkheid is geboden in artikel 2.12, eerste lid, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO). Voorwaarde voor deze afwijking van het bestemmingsplan is dat het project is voorzien van een "goede ruimtelijke onderbouwing". Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing.

2 Omschrijving van het projectgebied

Het plangebied ligt aan de Paradijslaan 72, kadastraal bekend als sectie D nummer 3781. De Paradijslaan ligt in het centrum van Eindhoven. Het projectgebied is te kenmerken als een gemengd gebied, waar in de directe omgeving zowel kantoren als woningen te vinden zijn. Het pand past goed in dit gebied. Het perceel in kwestie ligt op de hoek van de Paradijslaan en het Frederik van Eedenplein. De ontsluiting ligt aan de Paradijslaan. De locatie is aangegeven op onderstaande kadastertekening.



Situatie gemeente eindhoven

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72 Eindhoven

gemeente Eindhoven

Op 15 juni 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "De Bergen" onherroepelijk vastgesteld. Binnen dit plan heeft het pand aan de Paradijslaan 72 de bestemming 'kantoor'.



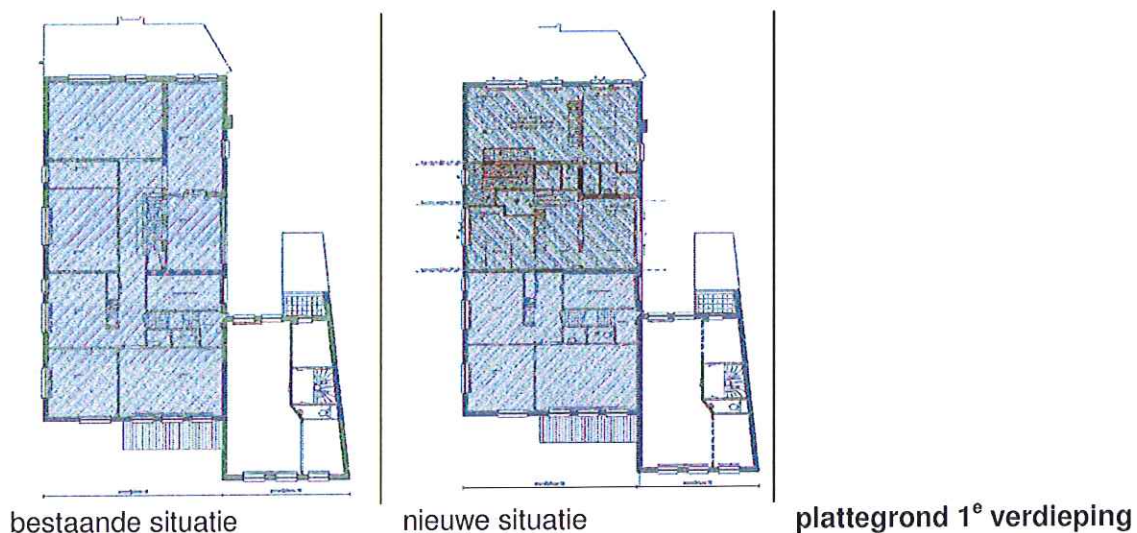
Best./inp.plan e.d.
bestem.plangeb.
Best.hoofdgroepen
bedrijf
groen
horeca
kantoor
maatschappelijk
verkeer
water
wonen
Dubbelbestemmingen
waarde
onbekend
Bouwvlakken
bouwvlak
Bouwaanduidingen
bouwaanduiding
Functieaanduidingen
functieaanduiding

"De Bergen"

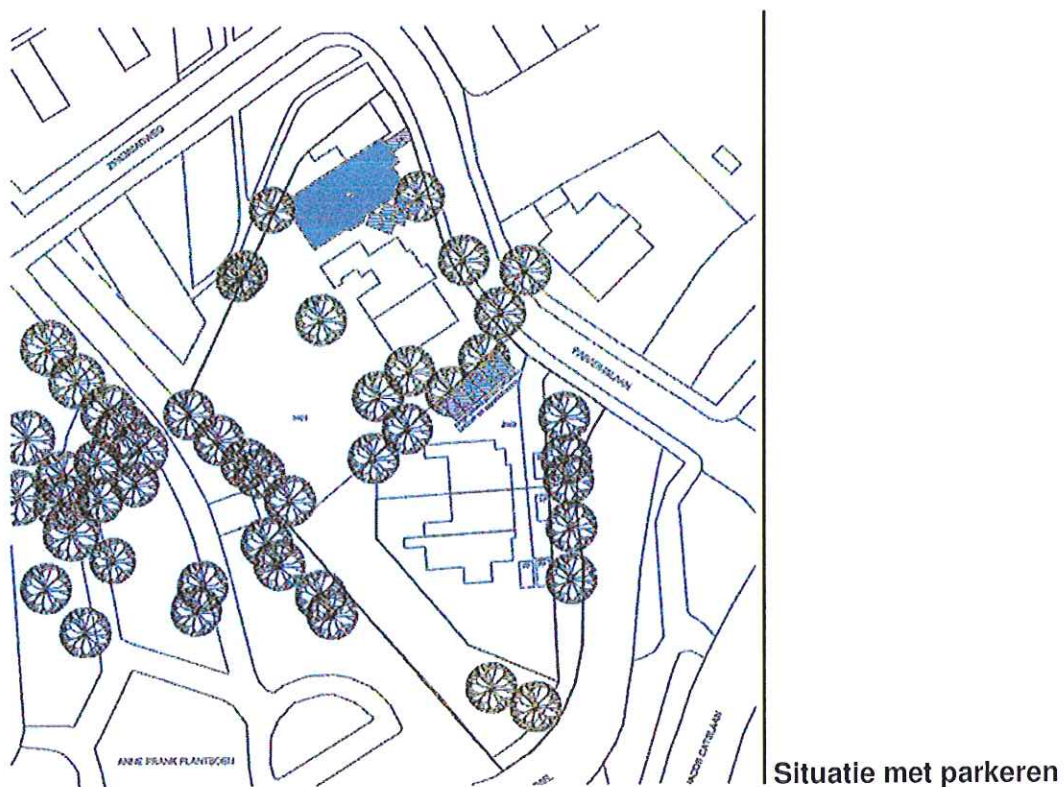
3 Projectprofiel

De reden voor de gedeeltelijk wijziging van de functie is van economische aard nu het kantoorpand aan de Paradijslaan 72 sinds 2010 gedeeltelijke leegstaat. In de directe omgeving staat een groot percentage van de kantoren ook leeg. Dit pand is in 1935 gebouwd als woonhuis. Tot de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan "De Bergen" op 15 juni 2010 was dit pand onder meer nog bestemd voor wonen en kantoor. Om deze twee redenen is door de initiatiefnemer besloten om het in het bestemmingsplan "De Bergen" opgenomen kantoorpand aan de Paradijslaan 72 gedeeltelijk om te zetten naar de woonfunctie.

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72 Eindhoven



De ontsluiting van het kantoor, gelegen aan de Paradijslaan, zal niet wijzigen. De ontsluiting van de appartementen vindt plaats via de oude, nog bestaande entree aan de linkerzijde van het pand.



Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72 Eindhoven

4 Onderzoek

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.

4.1 Stedenbouwkundige afweging

Historie

Het perceel Paradijslaan 72 ligt volgens de cultuurhistorische waardenkaart niet in een bijzonder gebied.

Samenhangend straat- en bebouwingsbeleid

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de interne verbouwingen, waarbij de functie deels wijzigt van kantoor naar wonen. Door deze wijzigingen 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.

Uitzicht, privacy en bezonning

Aangrenzende gronden worden niet gehinderd ten aanzien van uitzicht, privacy of bezonning omdat slechts inpandige verbouwingen plaatsvinden.

Conclusie Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het ingediende plan. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Beleid

Rijksbeleid

Het bouwplan betreft een interne verbouwing en gedeeltelijke functiewijzing. Het pand is niet gelegen binnen de invloedssfeer van Eindhoven Airport. Rijksbeleid is hierop niet van toepassing.

Provinciaal beleid

In de Verordening ruimte 2012 is het projectgebied gelegen in een gebied met de aanduiding 'Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied'. In artikel 3.2 no 1.2 staat dat 'Wabo-projectbesluiten' die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied voldoet aan deze voorwaarde. Aanvullend hierop blijkt uit artikel 3.5 van de Verordening ruimte dat de ruimtelijke onderbouwing bij een 'Wabo-projectbesluit, dat voorziet in de 'nieuwbouw' van woningen, een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken, die daaromtrent zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen. Er moet worden aangegeven hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit. Dit project voorziet in appartementen die als woning gebruikt mogen worden, niet zijnde studentenhuisvesting.

De Regioraad van het SRE heeft in december 2009 het regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld. Dit regionaal woningbouwprogramma is tevens onderschreven door de provincie. Dit betekent in praktische zin dat de provincie (nieuwe) 'Wabo-projectbesluiten' toetst aan dit woningbouwprogramma. Omdat er om allerlei redenen bouwplannen niet doorgaan of wijzigen, wordt een maximale plancapaciteit per gemeente van 130% gehanteerd. Bij (dreigende) overschrijding hiervan wordt bestuurlijk overleg (SRE en provincie) gevoerd met de desbetreffende gemeente. Voor de periode 2010-2015 scoort Eindhoven onder de 130%. Het project Paradijslaan 72 valt binnen het projectenbestand (Woningbouwmonitor gemeente Eindhoven 1-4-2010). Door onderhavige ontwikkeling wordt de doelstelling van het woningbouwprogramma (maximaal 100%) niet overschreden. De

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72 Eindhoven

Verordening Ruimte vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavige ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

De Kantorenstrategie Eindhoven 2012-2020 is door het college van B&W van Eindhoven vastgesteld op 26 juni 2012. De strategie vervangt de verouderde Kantorennota 2005, maar is niet bedoeld als aanzet tot nieuw beleid. De nota borduurt voort op bestuurlijke maatregelen die door de jaren heen genomen zijn, zoals de Prioriteitennota 2011-2014. Verder heeft deze strategie een dynamisch karakter, wat wil zeggen dat deze tussentijds geëvalueerd en geactualiseerd zal worden, indien nieuwe ontwikkelingen hier om vragen.

Strategie bestaande kantoorlocaties

De gemeente zal haar sturing ten behoeve van de kantorenmarkt moeten verschuiven van de nieuwbouwmarkt richting de bestaande kantoormarkt. De gemeente Eindhoven legt het initiatief voor het tegengaan van leegstand van bestaande kantoorgebouwen bij de markt. Zelf houdt ze zoveel mogelijk de regie, door nieuwe initiatieven om deze leegstand tegen te gaan te stimuleren (onder andere door middel van informatievoorziening aan marktpartijen) of zelfs te faciliteren. Bij dergelijke nieuwe initiatieven kan het gaan om nieuwe kantoorconcepten, tijdelijke of permanente herinvulling van leegstaande kantoorgebouwen, transformatie, renovatie (al dan niet in combinatie met verduurzaming en/of uitbreiding) en herontwikkeling (sloop en nieuwbouw in al dan niet dezelfde functie). De gemeente staat in beginsel positief ten opzichte van ieder initiatief en zal deze initiatieven per situatie afzonderlijk beoordelen. Indien het initiatief daadwerkelijk leegstand terugdringt, aantoonbaar haalbaar en wenselijk is en bovendien past binnen de overige beleidskaders, zal de gemeente medewerking verlenen.

Het kantoorpand aan de Paradijslaan 72 kent al enkele jaren voor een groot deel leegstand en verdere leegstand is op korte termijn te verwachten. Door de gedeeltelijke functiewijziging van kantoor naar wonen wordt leegstand van het pand voorkomen.

4.3 Volkshuisvesting

Het bouwplan is van invloed op de woningvoorraad nu een kantoorpand inpandig verbouwd wordt, echter het project is passend binnen de geplande woningvoorraad. Er is een grote en toenemende vraag naar (zelfstandige) appartementen voor deze doelgroep in Eindhoven. Dit blijkt uit het regionaal woningmarktonderzoek van SRE d.d. 29 maart 2012, genaamd 'Veranderingen op de woningmarkt Zuidoost-Brabant' dat in Eindhoven in de huidige markt een stijgende vraag naar huurwoningen is. Er is een in groot theoretische tekort aan woningen in de middeldure huur.

Gezien het bovenstaande is de onderhavige ontwikkeling in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

4.4 Cultuurhistorie en Archeologie

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. Er zijn op de planlocatie geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het aspect cultuurhistorische waarden vormt dan ook geen belemmering voor dit bouwplan.

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72 Eindhoven

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 het bestemmingsplan 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 eventuele grondwerkzaamheden voor het 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. Nu slechts een inpassende verbouwing plaatsvindt, zullen geen grondwerkzaamheden plaatsvinden, zodat ook geen toevalsvondsten zullen worden gedaan.

4.5 Waterparagraaf

Onderhavig aanvraag om omgevingsvergunning ziet alleen op een wijziging van het gebruik en op interne bouwactiviteiten en heeft zodoende geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Het betreft een functiewijziging van kantoren naar deels wonen. Aangezien het waterbelang ontbreekt is de verwachting dat er geen waterhuishoudkundige maatregelen noodzakelijk zullen zijn..

4.6 Milieu

Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai, spoorweglawaaï en/of industrielawaai. Het bouwplan betreft een interne verbouwing van het pand aan de Paradijslaan 72. Het gebruik van het panden was kantoor en wordt gedeeltelijk wonen. Een woonruimte is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet Geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder bevinden zich aan weerszijden van een weg geluidzones. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is op grond van artikel 74, lid 2 Wet geluidhinder niet zoneringsplichtig indien er sprake is van:

- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30km/uur.

Van deze uitzonderingen is binnen het onderhavige plangebied geen sprake.

Het pand is in het kader van Wet Geluidshinder binnen de invloedssfeer van de Paradijslaan. De geluidsbelasting ter plaatse van de woonfunctie ten gevolge van het wegverkeer op de Paradijslaan is zodanig dat de voorkeursgrenswaarde met maximaal 8 db wordt overschreden. Derhalve dient voor de woonfunctie ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd te worden. De achtergevel van de woonfunctie betreft een geluidluwe gevel.

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72 Eindhoven

Volgens het rapport van Nelissen d.d.29 november 2013 (zie bijlage) wordt voldaan aan de maximaal te ontheffen waarde van 63 db.

Achter de bestaande beglazing op 2^e verdieping zal een voorzetbeglazing geplaatst gaan worden. De geluidsisolerende eigenschappen van de glasopbouw die hierdoor ontstaat zal zodanig zijn dat ruimschoots aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidswering van de gevel kan worden voldaan. De ventilatie zal middels een suskast toegevoerd worden.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen spoorlijnen.

Vliegtuiglawaai

Op enige afstand van het plangebied ligt Eindhoven Airport. De locatie aan de Paradijslaan 72 ligt buiten het invloedsgebied van de geluidcontour van het vliegveld.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. Er is geen geluidzone industrielawaai in of nabij het plangebied.

Bodem

Het doel van de bodemkwaliteitskaart is het in kaart brengen van de globale kwaliteit van de bodem. Hiervoor is de gemeente opgedeeld in een aantal zones met een milieuhygiënisch vergelijkbare bodemkwaliteit. De zones zijn opgesteld door te kijken naar de ontwikkeling van wijken, het ontstaan van gebieden en de resultaten van de bodemonderzoeken. Het pand aan de Paradijslaan 72 wordt alleen intern verbouwd. Binnen de gemeente geldt het beleid dat een verkennend bodemonderzoek nodig is als de bouw een oppervlakte van meer dan 50 m² zou betreffen. Het betreft hier geen nieuwe aanbouw van meer dan 50 m², dus is geen bodemonderzoek nodig.

Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72 Eindhoven

blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van maximaal 4 appartementen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Verkeer/ parkeren

Ontsluiting vindt plaats aan de Paradijslaan. Parkeren vindt geheel plaats op het eigen terrein. Deze situatie blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Door de huidige geplande interne verbouwing ontstaan er in de panden 3 appartementen. De parkeerbehoefte wordt bepaald door het 'Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek', afgekort en beter bekend als het CROW. Het CROW is met name bekend van de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, afgekort ASVV. Dit is hét handboek met aanbevelingen voor de inrichting van wegen binnen de bebouwde kom.

De gemeente Eindhoven heeft daarnaast ook een eigen nota parkeernormen 2012 vastgesteld. Deze normen geven aan hoeveel parkeerplaatsen gebouwd moeten worden als een gebouw wordt gebouwd, uitgebreid of verbouwd. Uitgangspunt is dat de behoefte aan parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost wordt. Daarnaast heeft het college beleidsregels vastgesteld. Hierin staat vermeld wanneer van de parkeernorm kan worden afgeweken. De nota parkeernormen 2012 en de "beleidsregels toepassing parkeernormen gemeente Eindhoven, maart 2012" is in werking getreden op 24 mei 2012. De Paradijslaan ligt in het "Centrum". In deze nota wordt voor woning groot (boven 120 m² bvo) in het centrum uitgegaan van een parkeernorm van 1.3. Een woning klein (kleiner dan 80 m² bvo) geeft een norm van 1.1. Een kantoor geeft per 100 m² bvo een norm van 1,0.

Met de verkeerskundige R. Stevens van de gemeente Eindhoven is afgesproken dat het totale parkeren zal plaats vinden op eigen terrein én op het terrein van de aangrenzende percelen 3405/2950/3768/2951/3326. Deze percelen zijn eigendom van dezelfde eigenaar. De nieuwe situatie blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. De heer R. Stevens heeft aangegeven dat er minimaal 9 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Aanwezig zijn in totaal 16 parkeerplaatsen waarvan er minimaal 9 voldoen aan de eisen die gesteld worden in de parkeernorm. Het plan voldoet dus aan de parkeernorm. Het parkeren leidt dus niet tot problemen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is een overeenkomst opgesteld die dit gebruikt veiligstelt (bijlage B).

4.8 Infrastructuur

Bovengrondse infrastructuur (o.a. hoogspanningsmasten) en ondergrondse infrastructuur (o.a. civieltechnische aspecten, kabels, leidingen, aanwezigheid rioolbuizen) vormen geen belemmering voor dit project. Het betreft immers een interne verbouwing.

4.9 Externe veiligheid

Doel

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72 Eindhoven

plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Wettelijk kader

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004; gewijzigd en verlengd augustus 2008). Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep (tenminste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Visie Externe Veiligheid

De gemeente Eindhoven heeft de Visie Externe Veiligheid: 'Risico's de maat genomen' opgesteld. De gemeenteraad heeft de visie op 19 mei 2009 vastgesteld waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is geworden. Dit betekent dat lokale ruimtelijke besluiten en milieubeheervergunningen vanuit de visie kunnen worden gemotiveerd. Met de Visie Externe Veiligheid wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoorde veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling die passend is binnen de Brainportontwikkelingen en het programma 'Brabant Veiliger'.

In de visie wordt aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en onder welke veiligheidsverhogende condities dat mogelijk is. Tevens wordt aangegeven waar in de stad geïnvesteerd dient te worden in een beter niveau van beheersbaarheid. Tot slot wordt beschreven waar de veiligheid in de bestaande woonomgeving door het 'aanpakken' van bestaande knelpunten kan worden verbeterd. In de Visie Externe Veiligheid is het projectgebied gelegen in gebiedstype D, "woongebied nabij hoofdtransportassen". Voor dit gebiedstype is opgenomen dat het groepsrisico mag toenemen als gevolg van intensivering van het gebied, mits de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid op orde zijn. Voor dit gebied gelden de volgende voorwaarden:

- Kwetsbare objecten moeten meer dan 30 m gelegen zijn van de transportas;
- Functies voor beperkt zelfredzame groepen moeten op een afstand van meer dan 200 m gelegen zijn van de transportas;
- Evenementen dienen plaats te vinden op een afstand van meer dan 200 m van de transportas (met uitzondering van daartoe bestemde gebouwen/ruimtes).

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van het spoor, Boxtel-Eindhoven, nu het op een afstand van meer dan 800 meter van het spoor is gelegen.

Vliegveld

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van Eindhoven Airport (zie 4.6)

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Paradijslaan 72 Eindhoven

Weg

Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen de invloedssfeer van een weg waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

4.10 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Voor de onderhavige ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is in het kader van de aangevraagde omgevingsvergunning vindt slechts een in pandige verbouwing plaats waardoor de functie kantoor gedeeltelijk wijzigt naar een woonfunctie. De ruimtelijke structuur, perceelsgrootte en hoofdbouwmassa, van het plan blijft ongewijzigd. Er is geen ontheffing nodig in het kader van de Flora en Faunawet.

5 Juridische planbeschrijving

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 bevatten. 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 Paradijslaan 72'.

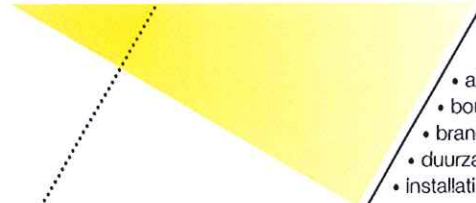
6 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Grexxwet). in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Grexxwet van toepassing op de uitbreiding van een hoofdgebouw met meer dan 1000 m² en op een verbouwing met een functiewijziging van minimaal 1000 m². Onderhavige functiewijziging betreft een uitbreiding van een bestaand pand, kleiner dan 1.000 m². Voor de functiewijziging van het gebouw is het bepaalde in de Grexxwet niet van toepassing op basis van artikel 6.2.1 sub d

7 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Gezien de aard en omvang van het project is geen overleg noodzakelijk als bedoeld in artikel 3.1.1 van de Bro.

Ook spelen hier geen belangen van andere gemeenten, de provincie Noord-Brabant of het Rijk een rol. Vooroverleg met de andere overheden is dan ook niet noodzakelijk.

- 
- akoestiek
 - bouwfysica
 - brandveiligheid
 - duurzaamheid
 - installatietechniek

nelissen

nelissen ingenieurbureau b.v.



AKOESTISCH ONDERZOEK
GELUIDBELASTING TEN GEVOLGE VAN WEGVERKEER
PARADIJSLAAN 72
TE EINDHOVEN

19 december 2013
3589.004.ur.tdu/pbe

opdrachtgever

De Bever architecten bna
Postbus 7518
5601 JM Eindhoven
Tel. +31 (40) 244 59 87

adviseur

Nelissen ingenieurbureau b.v.
Postbus 1289
5602 BG Eindhoven
Tel. +31 (40) 248 46 56

gezien

verificatie



NL INGENIEURS

Postbus 1289
T (040) 248 46 56
ING Bank 67.36.38.839
www.nelissenbv.nl

5602 BG Eindhoven
F (040) 248 08 10
Postbank 28 87 384
E nelissen@nelissenbv.nl

Furkapas 4
K.v.K. 17137297
Bedrijfsnr. 4064



INHOUDSOPGAVE

1.	inleiding	3
2.	uitgangspunten	4
2.1.	inleiding	4
2.2.	uitgangspunten	4
3.	regelgeving	5
3.1.	Wet Geluidhinder	5
3.2.	Bouwbesluit	5
4.	geluidbelasting ten behoeve van toetsing Wet geluidhinder	6
4.1.	resultaten	6
4.2.	conclusie	6
5.	geluidwering gevel	7
5.1.	inleiding	7
5.2.	maatregelen	7
6.	conclusie	8
bijlage 1.	intensiteiten wegverkeer	9
bijlage 2.	model inclusief plaats van de ontvangerpunten	10
bijlage 3.	uitgebreide berekeningsresultaten geluidbelasting wegverkeer	11

1. INLEIDING

Aan de Paradijslaan 72 te Eindhoven wordt een woonfunctie in een bestaand kantoor gerealiseerd. Aangezien de maximale rijnsnelheid van het wegverkeer op de Paradijslaan maximaal 30 km/u bedraagt, is een ontheffingsprocedure in het kader van de Wet geluidhinder officieel niet noodzakelijk. Desondanks is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de beoogde woonfunctie, waarbij getoetst is aan de grenswaarden, zoals vastgelegd in de Wet Geluidhinder.

Het pand is in het kader van de Wet Geluidhinder gelegen binnen de invloedssfeer van het wegverkeer op de Paradijslaan.

In het kader van het onderzoek is de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de Paradijslaan op de gevels van de woonfunctie bepaald. Tevens zijn de voorzieningen omschreven die getroffen worden om aan de Bouwbesluiten ten aanzien van de geluidwering van de gevel te voldoen.

Uitgangspunten bij het onderzoek zijn:

- overleg bij De Bever architecten d.d. 18 november 2013
- rekenmodel SRMII (Geomilieu), bepaling geluidbelasting
- Wet Geluidhinder
- verkeersgegevens zoals d.d. 11 november 2013 per mail ontvangen van de gemeente Eindhoven
- e-mail van de Gemeente Eindhoven d.d. 19 december 2013

2. UITGANGSPUNTEN

2.1. inleiding

Er is bepaald wat de geluidbelasting bedraagt ter plaatse van de voorgevel van de woning aan de Paradijslaan 72 te Eindhoven ten gevolge van het wegverkeer. In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten van het rekenmodel, dat is opgezet ten behoeve van de bepaling van de geluidbelasting, aan bod.

De geluidbelasting wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde en aan de maximale ontheffingsvoorwaarden uit de Wet Geluidhinder.

2.2. uitgangspunten

Met behulp van de Standaard rekenmethode II is de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Paradijslaan op de gevels van de woning bepaald.

In de berekening is met enkelvoudige reflecties gerekend. Voor de bodemfactor is uitgegaan van akoestisch absorberende ondergrond, met uitzondering van het wegdek van de Paradijslaan dat als akoestisch hard is ingevoerd.

Voor de Paradijslaan zijn de verkeersintensiteiten, inclusief verdeling in voertuigcategorieën, aangeleverd door de gemeente Eindhoven. Deze gegevens zijn opgenomen in bijlage 1. en dateren uit 2009. Door de gemeente is aangegeven dat de verkeersintensiteiten niet zijn toegenomen, maar naar verwachting zijn gereduceerd, vanwege het vertrek van het Eindhovens Dagblad. Derhalve zijn de gegevens uit 2009 gebruikt voor het akoestisch model zonder ophoging.

De Paradijslaan heeft een maximum snelheid van 30 km/u en heeft een elementenverharding in keperverband.

3. REGELGEVING

3.1. Wet Geluidhinder

- artikel 82 voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB binnen zones gelegen naast wegen (artikel 82 Wgh)
- artikel 83 in artikel 83 Wgh is vermeld dat gemeenten bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen en volgens daarbij te stellen regels, op verzoek van diegenen die daartoe bij de maatregel zijn aangewezen, een hogere genoemde waarde kan vaststellen
- artikel 83.2 voor nog niet geprojecteerde woningen bedraagt de maximale hogere waarde $L_{den} = 63$ dB voor binnenstedelijke situaties

Conform artikel 110g Wgh mag, alvorens de berekende waarde getoetst worden aan bovenstaande waarde, een aftrek van 5 dB voor wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur en voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden, een aftrek van 2 dB.

3.2. Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt in artikel 3.3. dat een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied van een woonfunctie, die gevoelig is voor weg- of railverkeerslawaaï, een karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$) heeft die niet kleiner is dan het verschil tussen de geluidbelasting op de gevel en een geluidniveau van 33 dB in het verblijfsgebied van een woonfunctie. De minimale karakteristieke geluidwering van de scheidingsconstructie bedraagt bovendien altijd minimaal 20 dB.

4. GELUIDBELASTING TEN BEHOEVE VAN TOETSING WET GELUIDHINDER

4.1. resultaten

In tabel 4.1. is de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Paradijslaan weergegeven.

In bijlage 2. is een overzicht van de posities van de waarneempunten weergegeven. Voor de hoogte van de waarneempunten en de uitgebreide berekeningsresultaten van de geluidbelasting exclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet Geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer wordt verwezen naar bijlage 3.

tabel 4.1.: geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevel Paradijslaan 72 (L_{den} in dB)

waarneempunt	hoogte waarneempunt [m]	verdieping	gevel	L_{den} (exclusief correctie artikel 110g Wgh)	L_{den} (inclusief correctie artikel 110g Wgh)
001	7,5	2	voorgevel (noordoost)	57	52
002	7,5	2	zijgevel (zuidoost)	54	49

4.2. conclusie

Zoals blijkt uit tabel 4.1. wordt de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Paradijslaan, indien wordt uitgegaan van de uitgangspunten zoals omschreven in paragraaf 2.2.

De geluidbelasting bedraagt maximaal 52 dB (inclusief correctie artikel 110g Wgh), waardoor de voorkeursgrenswaarde met maximaal 4 dB wordt overschreden.

Er wordt voldaan aan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB.

5. GELUIDWERING GEVEL

5.1. inleiding

Om de geluidwerendheid van de gevel te bepalen, dient de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Paradijslaan gehanteerd te worden exclusief de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Derhalve dient een geluidbelasting van $L_{den} = 57$ dB gehanteerd te worden.

Op basis van de eisen in het Bouwbesluit en de resultaten van de bepaling van de geluidbelasting, dient de geluidwering van de gevel $G_{A,k} \geq 57 - 33 = 24$ dB te bedragen.

5.2. maatregelen

De zwakke elementen in de gevel zijn op dit moment de glasoppervlakken. Achter de bestaande beglazing zal een voorzetbeglazing geplaatst gaan worden. De geluidisolerende eigenschappen van de glasopbouw die hierdoor ontstaan zullen zodanig zijn dat ruimschoots aan de eisen van de geluidwering van de gevel kan worden voldaan.

De ventilatie zal zo veel als mogelijk uit de geluidluwe gevel worden toegevoerd. Het is echter noodzakelijk om via de dakkapel in de geluidbelaste voorgevel de ventilatie voor een slaapkamer te voorzien. Deze ventilatie zal middels een suskast toegevoerd worden.

6. CONCLUSIE

Aan de Paradijslaan 72 te Eindhoven wordt een woonfunctie in een bestaand kantoor gerealiseerd. Aangezien de maximale rijsnelheid van het wegverkeer op de Paradijslaan maximaal 30 km/u bedraagt, is een ontheffingsprocedure in het kader van de Wet geluidhinder officieel niet noodzakelijk. Desondanks is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de beoogde woonfunctie, waarbij getoetst is aan de grenswaarden, zoals vastgelegd in de Wet Geluidhinder.

Het pand is in het kader van de Wet Geluidhinder gelegen binnen de invloedssfeer van de Paradijslaan. De geluidbelasting ter plaatse van de woonfunctie ten gevolge van het wegverkeer op de Paradijslaan is zodanig dat de voorkeursgrenswaarde met maximaal 4 dB wordt overschreden. De achtergevel van de woonfunctie betreft een geluidluwe gevel.

Er wordt voldaan aan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB.

Achter de bestaande beglazing zal een voorzetbeglazing geplaatst gaan worden. De geluidisolerende eigenschappen van de glasopbouw die hierdoor ontstaat zal zodanig zijn dat ruimschoots aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de gevel kan worden voldaan.

De ventilatie zal zo veel als mogelijk uit de geluidluwe gevel worden toegevoerd. Het is echter noodzakelijk om via de dakkapel in de geluidbelaste voorgevel de ventilatietoevoer voor een slaapkamer te voorzien. Deze ventilatie zal middels een suskast toegevoerd worden.

bijlage 1. intensiteiten wegverkeer

Meting:

2009: Classificatie (lengte) (jan)

Locatie:

Paradijslaan : Zwembadweg - Waagstraat

Wegvak:

Zwembadweg - Waagstraat

Plaats:

Eindhoven

Periode:

21-1-2009 t/m 27-1-2009

Werkdag		Weekdag		Zaterdag		Zondag		
Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%	
Dagperiode								
Etmaal (0-24 uur)	3172	100%	2842	100%	2487	100%	1548	100%
Dag (7-19 uur)	2599	82%	2186	77%	1505	61%	800	52%
Avond (19-23 uur)	419	13%	430	15%	603	24%	309	20%
Nacht (23-7 uur)	154	5%	226	8%	379	15%	439	28%
Ochtendspits (7-9 uur)	469	15%	344	12%	47	2%	17	1%
Avondspits (16-18 uur)	542	17%	461	16%	293	12%	223	14%
Richting								
Zwembadweg	1367	43%	1236	43%	1114	45%	706	46%
Waagstraat	1805	57%	1606	57%	1373	55%	842	54%
Categorie								
Licht verkeer	2984	94%	2682	94%	2370	95%	1481	96%
Middel-zwaar verkeer	112	4%	91	3%	51	2%	24	2%
Zwaar verkeer	34	1%	28	1%	18	1%	7	0%
Overige voertuigen	41	1%	41	1%	48	2%	36	2%
Snelheid								
Gemiddelde snelheid	24	km/uur	24	km/uur	24	km/uur	26	km/uur
V85	34	km/uur	34	km/uur	34	km/uur	36	km/uur

bijlage 2. model inclusief plaats van de ontvangerpunten



Model: Kopie van Paradijslaan 72 te Eindhoven
Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR(D))
		0,00	0,00	Relatief	Intensiteit	False	1.5 dB	0,75	0	W9a	30

Model: Kopie van Paradijslaan 72 te Eindhoven

Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MRP4)	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LVP4)	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MVP4)
	30	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--

Model: Kopie van Paradijslaan 72 te Eindhoven

Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZVP4)	Totaal aantal	%Int (D)	%Int (A)	%Int (N)	%IntP4	%MR (D)	%MR (A)
	30	30	30	--	3172,00	6,83	3,25	0,63	--	1,00	1,00

Model: Kopie van Paradijslaan 72 te Eindhoven
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	%MR(N)	%MRP4	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LVP4	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MVP4	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZVP4
	1,00	--	94,00	94,00	94,00	--	4,00	4,00	4,00	--	1,00	1,00	1,00	--

Model: Kopie van Paradijslaan 72 te Eindhoven
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	MR (D)	MR (A)	MR (N)	MRP4	LV (D)	LV (A)	LV (N)	LVP4	MV (D)	MV (A)
	2,17	1,03	0,20	--	203,65	96,90	18,78	--	8,67	4,12

Model: Kopie van Paradijslaan 72 te Eindhoven
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	MV(N)	MVP4	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZVP4	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500
	0,80	--	2,17	1,03	0,20	--	86,24	90,99	99,31	97,82

Model: Kope van Paradijslaan 72 te Eindhoven
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa - RMW-2012

Naam	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k
	101,01	94,53	89,47	84,49	83,01	87,77	96,09	94,59	97,79

Model: Kopie van Paradijslaan 72 te Eindhoven
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k
	91,30	86,24	81,27	75,89	80,64	88,96	87,47	90,66	84,18

Model: Kopie van Paradijslaan 72 te Eindhoven
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE P4 63	LE P4 125	LE P4 250	LE P4 500	LE P4 1k	LE P4 2k	LE P4 4k	LE P4 8k
	79,12	74,14	--	--	--	--	--	--	--	--

Model: Paradijslaan 72 te Eindhoven
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Bf
		0,00

Model: Paradijslaan 72 te Eindhoven
Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
1		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2		4,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Paradijslaan 72 te Eindhoven
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
	0,80	0,80	0,80
1	0,80	0,80	0,80
2	0,80	0,80	0,80

bijlage 3. uitgebreide berekeningsresultaten geluidbelasting wegverkeer

Rapport: Resultatentabel
Model: Kopie van Paradijslaan 72 te Eindhoven
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A		7,50	56,8	53,6	46,5	57,1
02_A		7,50	54,0	50,8	43,7	54,3

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWD ONROERENDE ZAAK

De ondergetekenden:

1. **L.L.J. de Bever**, geboren 14 juli 1930 te Eindhoven, wonende in het pand Paradijslaan 80 te Eindhoven en tevens eigenaar van het Kadastraal perceel 2950+2951, hierna te noemen verhuurder”;

en

2. **De Bever Holding** vertegenwoordigd door **S.L. de Bever**, geboren 20 december 1966 te Eindhoven, wonende Paradijslaan 78 te Eindhoven en tevens eigenaar van het pand Paradijslaan 72, hierna te noemen huurder”;

De hiervoor genoemde ondertekenden zullen hierna gezamenlijk ook “partijen” genoemd worden.

In aanmerking nemende:

- A. Huurder heeft een omgevingsvergunning aangevraagd m.b.t. wijziging gebruik Paradijslaan 72, te Eindhoven, ingediend d.d. 24 januari 2013 te Eindhoven.
- B. Met de gemeente Eindhoven (R. Stevens) is op 26-09-2013 afgesproken dat de gezamenlijke parkeerbehoefte voor de panden nr 72, 74, 76, 78 en nr 80 in totaal 9 parkeerplaatsen is. Er zijn voor deze panden in totaal 10 parkeerplaatsen voorzien die voldoen aan de NEN1443-normen waarvan 4 op het terrein van het Paradijslaan 72 (zie tekening omgevingsvergunning “mogelijkheid parkeren” d.d. 04-07-2013).
- C. Verhuurder is eigenaar van de onroerende zaak aan de Paradijslaan nr 74, 76 en 80 te Eindhoven, bestaande uit woningen en daarbij gelegen parkeerplaatsen.
- D. Huurder heeft verhuurder benaderd voor de huur/verhuur van de ontbrekende gezamenlijke parkeerplaatsen. Verhuurder is bereid tot verhuur daarvan over te gaan.
- E. Partijen wensen in deze overeenkomst de afspraken vast te leggen die partijen hebben gemaakt aangaande de ontbrekende verhuur/huur parkeerplaatsen gelegen aan de Paradijslaan 80 te Eindhoven.

Verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1:

Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder van verhuurder huurt, gelegen aan de voorzijde van de woning aan de Paradijslaan 76 te Eindhoven, zoals gearceerd op de tekening omgevingsvergunning “mogelijkheid parkeren” d.d. 04-07-2013). aan deze overeenkomst en partijen genoegzaam bekend, kadastraal bekend perceel 2950 gemeente Eindhoven sectie D.

Artikel 2:

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd, te weten voor de duur van tien jaren. De huurovereenkomst zal ingaan op de datum van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van huurder in het pand aan de Paradijslaan 72, zoals hiervoor in de considerans van deze overeenkomst omschreven.



Artikel 3:

Deze huurovereenkomst kan niet tussentijds worden opgezegd.

Artikel 4:

Er wordt geen maandelijkse huur in rekening gebracht door de verhuurder aan de huurder.

Artikel 5:

De parkeerplaatsen zijn bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor het parkeren van een auto of motor door huurder en/of de feitelijke gebruiker van de parkeerplaatsen.

Artikel 6:

Verhuurder zal gedurende de huurtijd aan huurder het rustige genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurster is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot door derden veroorzaakt.

Artikel 7:

Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren.

Artikel 8:

Huurder zal het gehuurde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken, dan wel laten gebruiken, zoals een goed huurder betaamt.

Artikel 9:

Op deze huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 10:

De Nederlandse rechter, meer in het bijzonder de absoluut bevoegde rechter binnen het rechtsgebied van de Rechtbank Oost-Brabant, is exclusief bevoegd kennis te nemen van geschillen uit hoofde van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Eindhoven op 5 december 2013.

Verhuurder

voor deze:
L.L.J. de Bever


.....
(handtekening)

huurder

voor deze:
S.L. de Bever


.....
(handtekening)