

Ruimtelijke Onderbouwing

3 Appartementen Heilige Geeststraat

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Diamantring 76
5629 GS Eindhoven
www.planros.nl



Versie: definitief
Datum: maart 2014
Opsteller: mr. S. Peters

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging en plangrenzen
- 1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Beschrijving projectgebied
- 2.3 Beschrijving projectprofiel

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Onderzoek

- 4.1 Stedenbouwkundige afweging
- 4.2 Cultuurhistorie
- 4.3 Archeologie
- 4.4 Waterparagraaf
- 4.5 Milieu
 - 4.5.1 Geluid
 - 4.5.2 Bodem
 - 4.5.3 Luchtkwaliteit
 - 4.5.4 Externe veiligheid
- 4.6 Parkeren
- 4.7 Infrastructuur
- 4.8 Flora en fauna

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 4.1 Omgevingsvergunning
- 4.2 Planmethodiek en verbeelding

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Overleg

- 6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
- 6.2 Inspraak en samenspraak

Bijlagen

- 1. Quicksan flora en fauna d.d. 29 april 2013, bureau Ecoresult
- 2. Vooronderzoek bodem conform NEN 5725 d.d. 07 mei 2013, bureau Kragten
- 3. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 d.d. 26 juni 2013, Tritium Advies

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van drie gestapelde appartementen ingediend. Het initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om mee te kunnen werken aan het bouwplan dient een afwijkingsbesluit genomen te worden. Dit afwijkingsbesluit moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis op grond waarvan een omgevingsvergunning verleend kan worden.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het projectgebied ligt aan de Heilige Geeststraat te Eindhoven en bestaat uit de volgende kadastrale percelen; EHV00-D-3731, EHV00-D-2813, EHV00-D-3690 (gedeeltelijk) en EHV00-D-3508 (gedeeltelijk).

Het plangebied wordt begrensd door:

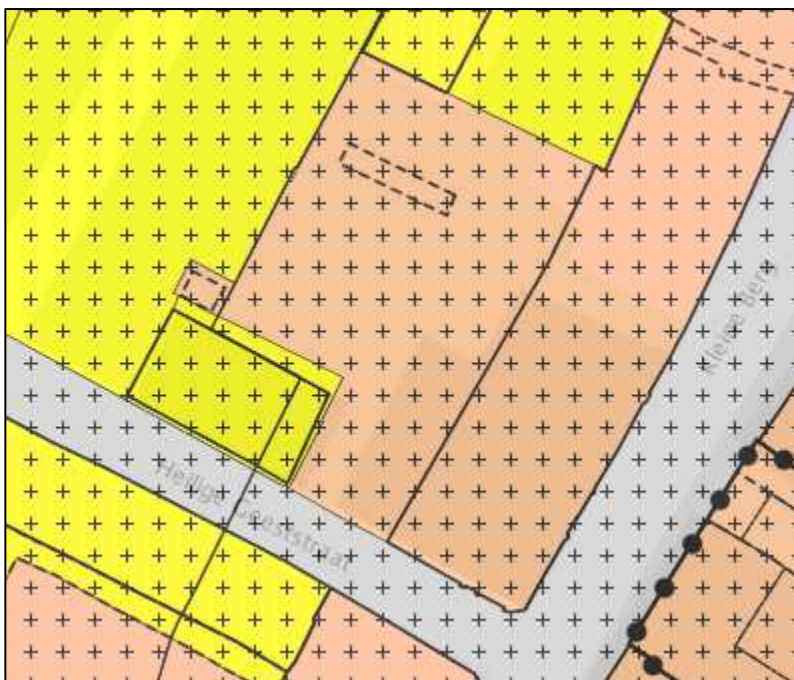
- de Heilige Geeststraat
- percelen van bebouwing aan de Kleine Berg
- het Spijndhof



Luchtfoto ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'De Bergen', vastgesteld door de raad op 15 juni 2010. In het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Gemengd - 1', 'Waarde - Cultuurhistorie' en tot 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen op de verdieping tenzij in de bestaande situatie al sprake is van een woonfunctie op de begane grond, in de vorm van woongebouwen en in de vorm van onzelfstandige woonruimten. Met dien verstande dat onzelfstandige woonruimten uitsluitend zijn toegelaten voor zover bestaand.



Uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'De Bergen' uit 2010

Voorliggend bouwplan voorziet in het bouwen van drie appartementen, waarvan één op de begane grond. Dit is in strijd met artikel 6 lid 6.1 onder k van de regels voor 'Gemengd - 1' van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan omdat het beoogde hoofdgebouw buiten het bouwvlak is geprojecteerd.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende delen.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de onderzoeken opgenomen, waaronder de stedenbouwkundige afweging. De juridische vormgeving van het projectbesluit is neergelegd in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de financiële uitvoerbaarheid geregeld. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op het overleg en de samenspraak.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt in het centrum van het stedelijk gebied van Eindhoven, in de wijk De Bergen. De locatie, waar het gebouw met drie appartementen met het daarbij behorende achterterrein voor parkeren wordt gebouwd, is momenteel onbebouwd. Het onbebouwde terrein ligt aan de Heilige Geeststraat direct achter de bebouwing aan de Kleine Berg 30 t/m 34b.



Foto huidige situatie

2.2 Beschrijving projectgebied

Het initiatief ligt in de Bergen. De Bergen is een cultuurhistorisch waardevol gebied gekenmerkt door kleinschaligheid en een mix van wonen, winkels, zakelijke en ambachtelijke dienstverlening en horeca. Ook de bebouwing draagt bij aan het gevarieerde karakter door de perceelsgewijze opbouw en de grote variatie in gevelbeeld, stijl, metselwerkversiering en kapvorm. Het straatbeeld wordt overwegend bepaald door gesloten gevelwanden. Te midden van hoogstedelijke ontwikkelingen heeft de Bergen vooral een organisch

transformatieproces gekend binnen het laagbouwmilieu. De bebouwing bestaat vooral uit twee- en enkele drielaagse woningen.

Volgens de ontwikkelingsvisie voor De Bergen (2007) is het van belang de kwaliteit en variatie in woningen te vergroten. Uitgangspunt is dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten gekoesterd en versterkt moeten worden waarbij verschillende spelregels van belang zijn. Zo moet authentieke bebouwing in stand worden gehouden, niet gesloopt worden en respectvol behandeld worden. De Bergen moet beheerst ontwikkeld worden. Geen ongebreidelde verdichting, maar met gerichte kleine en grote transformaties de buurt van binnenuit vernieuwen en verrijken. Gaten in straatwanden vullen, braakliggende terreinen ontwikkelen en binnenterreinen benutten. Parkeren bij voorkeur ondergronds brengen en daarboven bebouwing en open(bare) ruimte tot stand brengen. Bij nieuwbouw moet gekozen worden voor contextueel bouwen en kwaliteit. Ieder bouwplan moet zijn geïnspireerd op de architectuur en schaal van de Bergen en gerelateerd aan de specifieke vormgeving en context waarin het plan wordt gerealiseerd. Dit wil zeggen rode baksteenarchitectuur (traditioneel of eigentijds), hoogte afgestemd op de directe omgeving (even hoog of lager dan gemiddelde hoogte aangrenzende panden, doch maximaal 15 meter), perceelsgewijze opbouw, aandacht voor geveldetailering en een mix van kapvormen die in de Bergen voorkomen.

Het bouwplan van initiatiefnemer past goed binnen de uitgangspunten van de ontwikkelingsvisie voor De Bergen.

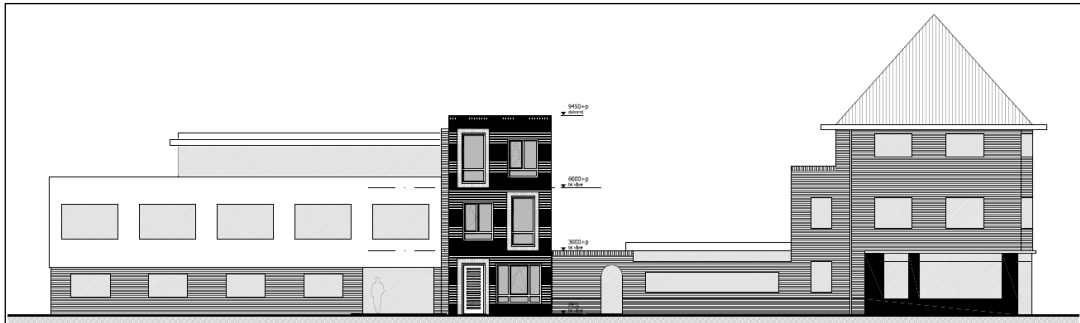
2.3 Beschrijving projectprofiel

Het initiatief is gesitueerd aan de Heilige Geeststraat direct achter de bebouwing van de Kleine Berg. Het naastgelegen perceel aan de rechterzijde is volledig bebouwd in één laag en hoger aan de Kleine Berg. Het perceel aan de linkerzijde is bebouwd met een appartementsgebouw van drie lagen waarbij de derde bouwlaag terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn.



Vooraanzicht van de huidige situatie

Het project gaat uit van drie appartementen verdeeld over drie bouwlagen met een totale hoogte van 9,5 m. Het appartement op de begane grond heeft de voordeur aan de Heilige Geeststraat, de overige appartementen worden aan de achterzijde ontsloten door een trappenhuis met daaraan grenzend enkele bergingen. Het terrein aan de achterzijde wordt gebruikt voor parkeren en is bereikbaar via de bestaande poort tussen Kleine Berg 28 en 30. Het parkeerterrein zal bestaan uit maximaal tien parkeervakken.



Vorgevel (zuid-west)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1). De gebiedsontwikkeling Brainport Avenue is van nationaal belang. In de SVIR wordt Brainport Zuidoost Nederland beschouwd als de belangrijkste toptechnologieregio van ons land. Het centrum van deze Brainport is gelegen in Eindhoven met o.a. Hightech systemen, medische technologie en automotive als belangrijkste thema's. Daarnaast zijn Chemelot in Sittard-Geleen als belangrijk chemie-cluster, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agro-food, tuinbouw en logistiek belangrijk.

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog circa 40.000 woningen worden bijgebouwd en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen. Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers heeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor.

Realisatie

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen is een integrale, regionaal-specifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden);
- Financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds);
- Kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van “best practices”).

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid. De ladder voor duurzame verstedelijking is een belangrijk uitgangspunt voor het toevoegen van woningen, zoals opgenomen in de SVIR.

Transformeren en benutting van bestaand bebouwd gebied geniet de voorkeur boven nieuwe uitbreiding. Voorliggend plan voorziet in het transformeren van een braakliggend terrein binnen een bestaand bebouwd gebied naar een verbeterde kwalitatieve ruimte met drie gestapelde woningen en voldoende parkeerplaatsen. Het project past goed binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

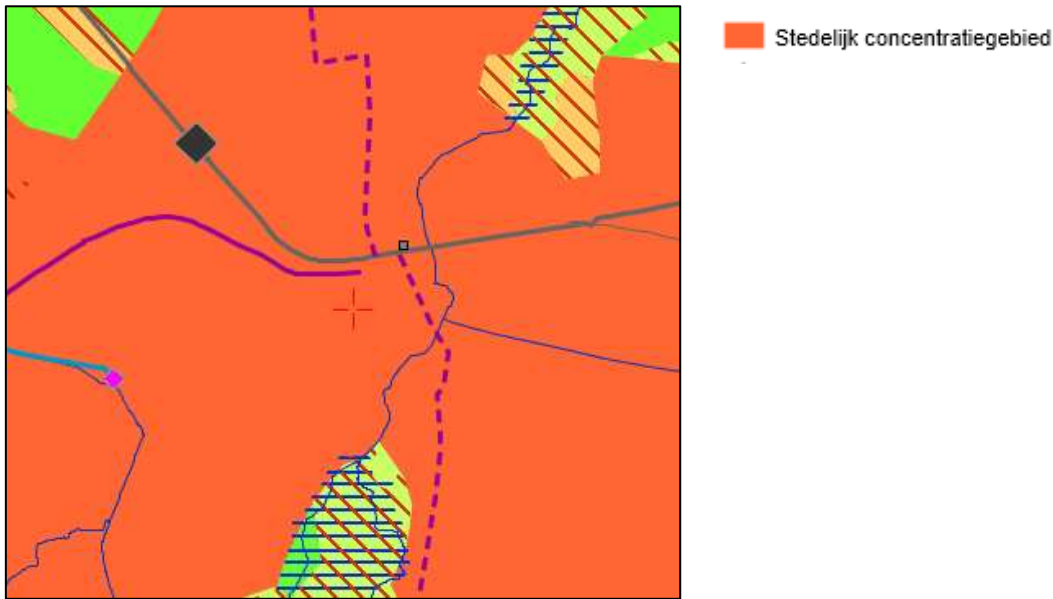
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de voormalige beleidsstukken (Interimstructuurvisie en Uitwerkingsplannen) is nog steeds actueel en ongewijzigd gebleven. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met name de beschermende rol is van belang voor onderhavig bouwplan.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Het plangebied ligt geheel in het stedelijk concentratiegebied. Een belangrijk thema is het afremmen van de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Het is van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent dat, bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte beter benut moeten worden. Ook wordt belang gehecht aan de intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op compactere wijze – in de hoogte en diepte – te bouwen. Dit bouwplan voor drie gestapelde appartementen sluit aan op het provinciale beleid doordat het ruimtegebruik met het bouwplan wordt geïntensiveerd. Daarnaast vindt de ontwikkeling geheel plaats binnen bestaand stedelijk gebied.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening ruimte 2014

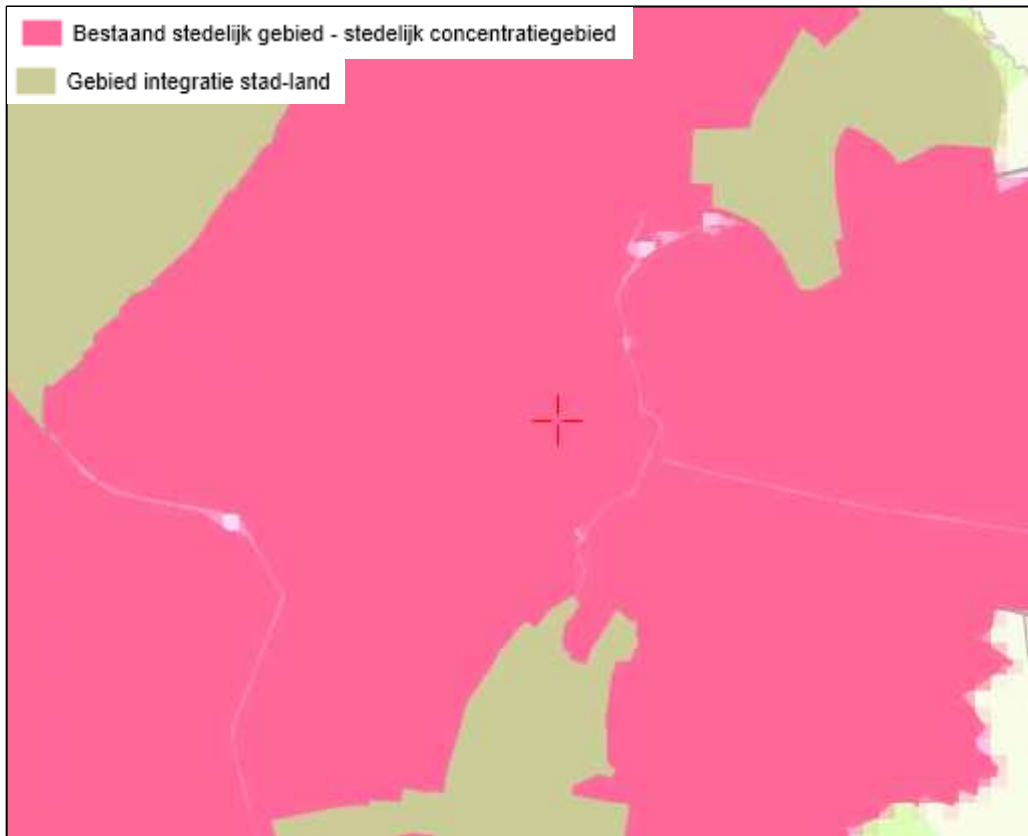
In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2014 zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Uitgangspunt is dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden, voordat men mag kijken naar de speciaal aangeduide zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de stedelijke concentratiegebieden is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Dit bouwplan voor drie gestapelde appartementen past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.



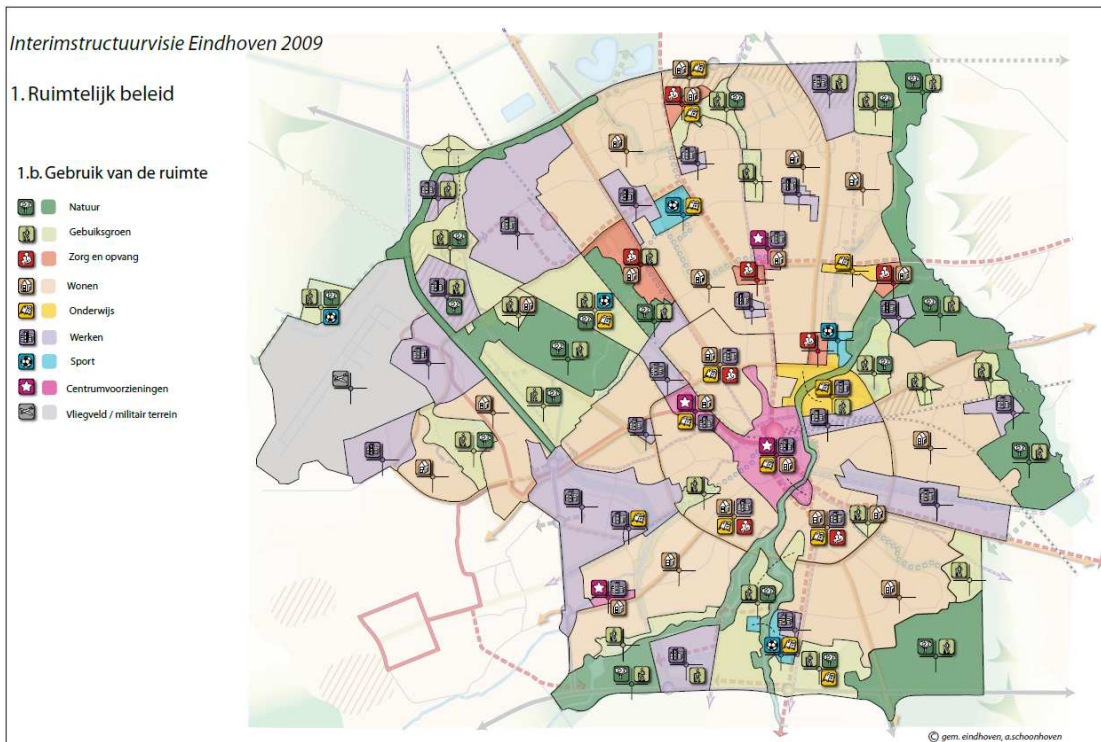
Uitsnede uit de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' (Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant)

3.3 Gemeentelijk beleid

Interimstructuurvisie 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kerngemeente van Brainport Zuidoost Brabant stuurt Eindhoven aan op het bieden van ruimte aan een krachtige ontwikkeling van deze economische kernzone, een hoge kwaliteit van de leefomgeving en aandacht voor sociale betrokkenheid en ondernemend burgerschap tot op buurtniveau. Op deze wijze geeft de raad invulling aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit.

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik.



Gebruik van de ruimte (Interimstructuurvisie Eindhoven, 2009)

Onderhavig plangebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie aangeduid als 'Centrumvoorzieningen'. Gestreefd moet worden naar goed bereikbare concentraties van centrumstedelijke voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur, welzijn en zorg; Het bouwplan doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en past, vanwege de geringe omvang, in de Interimstructuurvisie 2009.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Stedenbouwkundige afweging

Als kleine ontwikkeling op een braakliggend terrein past het project binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit de ontwikkelingsvisie. Het gebouw heeft een beperkte breedte en sluit qua bouwhoogte aan bij de panden in de directe omgeving. Qua architectuur wordt aangesloten bij het nieuwere pand aan de linkerkant maar bevat het ontwerp ook elementen van het jaren '30 pand op de hoek Kleine Berg- Heilige Geeststraat. Door de aanwezigheid van de voordeur aan de Heilige Geeststraat heeft het pand een duidelijke relatie met de straat. Daarnaast worden de aangrenzende gronden niet gehinderd ten aanzien van uitzicht, privacy of bezonning.

Bovenstaande aspecten zorgen ervoor dat deze nieuwbouwontwikkeling geïnspireerd is op de architectuur en schaal van de Bergen waardoor er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het ingediende plan.

4.2 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 wijk, waarin voorliggend bouwplan gelegen is, is opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart als 'historisch stedenbouwkundige structuur'. Ruimtelijke ontwikkelingen aan historisch stedenbouwkundige structuren dienen de karakteristiek van de structuur te versterken.

In 2009 is een cultuurhistorisch onderzoek verricht naar de wijk. De aanbevelingen en richtlijnen in het rapport vormen kaders voor onderhavig bouwplan. Hierin wordt de nadruk gelegd op het behoud van het kleinschalig karakter in het betreffende gebied (noordelijk deel van De Bergen). Binnen deze homogeniteit is vanwege de hoogteverschillen (door aantal verdiepingen, hoogte van de verdiepingen en hoogte en vorm van de kap) een aangenaam gevarieerd beeld ontstaan. Bij toekomstige ontwikkelingen moet zoveel mogelijk aansluiting worden gevonden op de historische situatie. Kleinschalig, aansluiting op de massa van de bestaande bebouwing maar vrijheid voor nuanceverschillen. Juist de diversiteit in de wijk moet worden versterkt, zonder meteen te contrasteren.

Daarnaast mag er niet worden afgeweken van de bestaande rooilijnen, wat betekent dat er geen bebouwing op enige afstand van de straat (met voortuin of parkeervak) mag plaatsvinden. Qua vormgeving is er ondanks de grote diversiteit in architectuur sprake van een coherent beeld. Dit komt met name door het materiaalgebruik (baksteen) en de sobere wijze waarop de specifieke vormgeving is toegepast. In de Heilige Geeststraat staat een aantal gebouwen met gepleisterde gevels (al dan niet met schijnvoegen). Nieuwbouw mag qua materiaalgebruik aansluiten bij dit specifieke historische beeld. Door het gebruik van

baksteen of pleisterwerk ontstaat een relatie met de historische architectuur die in de directe nabijheid aanwezig is.

Als laatste wordt aangegeven dat lange rijen met identieke daken niet gewenst zijn in het straatbeeld. De diversiteit in gevelbeëindiging moet behouden blijven en in de toekomst mogelijk worden uitgebreid.

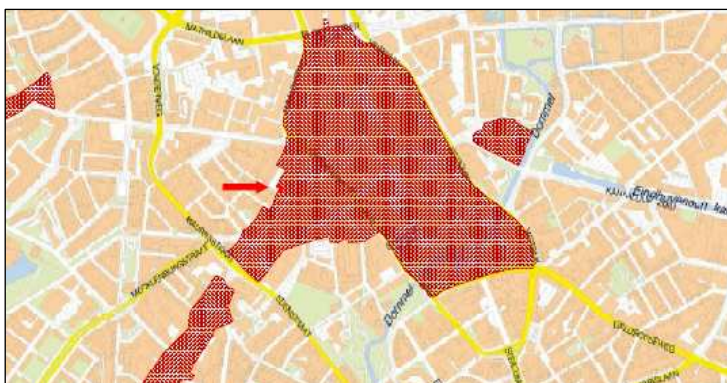
Voorliggend bouwplan voldoet aan de richtlijnen en aanbevelingen die in het rapport staan, afkomstig uit het cultuurhistorisch onderzoek. Om de diversiteit in het straatbeeld te accentueren is gekozen voor een afwijkende bouwhoogte ten opzichte van het buurpand evenals een verschil in de hoogte van verdiepingen. Dit samen met een eigen ingang aan de Heilige Geestraat zorgt er voor dat het pand als zelfstandig gebouw herkenbaar blijft. De rooilijn ligt direct aan de straat en past daarmee binnen de karakteristiek van de Heilige Geeststraat. Qua materialisering is er gekozen voor baksteen, maar niet zodanig dat er volledig wordt voort gebouwd op het buurpand. Wel worden er elementen gebruikt van het buurpand als van het hoekpand aan de Kleine Berg/Heilige Geeststraat, waardoor het aansluit bij de architectuur uit deze straat.

4.3 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 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.

Op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Eindhoven is de betreffende locatie gewaardeerd als gebied met archeologische waarde. De locatie ligt binnen het archeologische gebied 'Stadskern Eindhoven (inclusief De Bergen)', dat op grond van historische gegevens en eerder archeologisch onderzoek wordt aangeduid als een hoog gewaardeerd archeologisch gebied.

Dit deel van de stad behoort bij de middeleeuwse stad Eindhoven en kent bewoningssporen vanaf in ieder geval de 13e eeuw. De locatie ligt vlakbij de Kleine en de Grote Berg, uitvalswegen over een hoge dekzandrug vanaf de stad richting Gestel en verder naar het zuidwesten.



Locatie plangebied binnen archeologisch gebied

De gemeente geeft in haar archeologisch advies aan dat aan de omgevingsvergunning de verplichting zal worden verbonden tot het laten opgraven van het plangebied, voorafgaand aan de grond- en bouwwerkzaamheden. De opgraving dient plaats te vinden aan de hand van een door de bevoegde overheid (de gemeente Eindhoven, afdeling Archeologie) goedgekeurd Programma van Eisen en dient uitgevoerd te worden door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Andere mogelijkheid is dat de gemeente de opgraving zelf zal uitvoeren. Initiatiefnemer zal na het ontvangen van de omgevingsvergunning hierover in overleg treden met de gemeente.

4.4 Waterparagraaf

Het huidige terrein wordt reeds afgewaterd door de aanwezigheid van verschillende straatkolken. Door het realiseren van het appartementengebouw neemt het verharde oppervlak op de projectlocatie met circa 100 m² toe. Het afval- en hemelwater zal gescheiden worden aangeleverd tot aan de erfgrans waar het aangesloten wordt op de gemeentelijke riolering. De riolering bestaat uit een gemengd rioolstelsel. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten van Waterschap De Dommel en de gemeente Eindhoven.

4.5 Milieuaspecten

4.5.1 Geluid

Bij vaststelling van een projectbesluit is het conform de Wet Geluidhinder noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Het appartementengebouw is weliswaar een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet Geluidhinder maar het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor het beoogde bouwplan. Dit vanwege de ligging in de Heilige Geeststraat hetgeen een 30 km/uur straat in de binnenstad van Eindhoven is. Daarnaast was binnen de geldende – gemengde - bestemming ook al een woonfunctie op deze locatie toegestaan. Ten slotte is van belang dat er geen bedrijven in de directe omgeving liggen die voor geluidhinder zorgen.

4.5.2 Bodem

De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan een gemengde bestemming waarbinnen onder andere een woonfunctie toegestaan is. Van een functiewijziging is dus geen sprake. Voor de bouwactiviteiten en de omgevingsvergunning om te bouwen (de bouwvergunning) is echter wel een bodemonderzoek vereist. Door bureau Kragten is een vooronderzoek bodem conform NEN 5725 uitgevoerd. Het rapport van dat vooronderzoek d.d. 07 mei 2013 is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uitkomst was dat op de planlocatie verder verkennend onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is door Tritium Advies in juni 2013 uitgevoerd en is eveneens als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater in overeenstemming zijn met de vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie hiervoor verdacht is. Dergelijke diffuse verontreinigingen worden veelvuldig aangetroffen in stedelijk gebied, zonder dat hiervoor een eenduidige bron aan te wijzen is (verhoogde achtergrondconcentraties). Derhalve wordt nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk geacht.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Dit is in tegenspraak met de hypothese dat de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest.

Samengevat is de conclusie dat de aangetroffen bodemkwaliteit, op basis van de huidige onderzoeksresultaten, aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling.

4.5.3 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 tenminste 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 het begrip 'niet in betekende mate' staat 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 blijven.

Er is volgens 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 drie 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 daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.4 Externe veiligheid

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

4.7 Infrastructuur

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig noch komen er straalpaden voor. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig bouwplan.

4.8 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.

In opdracht van initiatiefnemer heeft bureau Ecoresult een Quickscan flora en fauna uitgevoerd op de planlocatie. De Quickscan d.d. 29 april 2013 vormt een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten versus de ligging van beschermde natuurgebieden worden schadelijke effecten bij voorbaat al niet verwacht. Natura 2000-gebied bevindt zich op geruime afstand en het plangebied ligt niet in de EHS. Op 6 april 2013 is door de adviseur ecologie, voorafgegaan door een bronnenonderzoek, een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Het plangebied is potentieel ongeschikt voor beschermde flora en fauna, met uitzondering van algemene broedvogels. In de klimop is een kans op broedgevallen van vogels, zoals houtduif en merel.

De geplande activiteiten hebben geen schadelijk effect indien (voorzorg)maatregelen worden getroffen. Een ontheffingsaanvraag is niet nodig. Conclusie is dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bouwplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Omgevingsvergunning

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 appartementen Heilige Geeststraat'.

5.2 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 - vormt namelijk de directe bouwtitel voor het bouwplan.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

Voor dit project hebben de initiatiefnemer en de gemeente Eindhoven een anterieure overeenkomst gesloten. Daarom is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

Hoofdstuk 7 Overleg

7.1 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.

Bij dit projectbesluit gaat het om het bouwen van drie appartementen in het stedelijk gebied van Eindhoven. Hierbij spelen geen belangen van andere gemeenten, het Waterschap, de provincie Noord-Brabant of het Rijk een rol. Vooroverleg met deze overheden is dan ook niet noodzakelijk.

7.2 Inspraak en samenspraak

Initiatiefnemer heeft samen met gemeente Eindhoven een inloopbijeenkomst georganiseerd op 15 april.

Op deze zeer summier bezochte inloopbijeenkomst heeft een buurtbewoner zijn zorgen uitgesproken over een aantasting van de privacy aan de voorzijde van zijn woning en het toenemen van (verkeers)lawaai.

Aan de voorzijde van woningen is privacy niet aan de orde.

Verder valt niet in te zien dat door het toenemen van 3 woningen de (verkeers)lawaai in de Heilige Geeststraat zal toenemen.