

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

g
Kra
CH
t

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1431384
Zaaknummer V18/32804
d.d. 13 maart 2019

Ruimtelijke onderbouwing

“Zeelsterstraat 89A” Eindhoven
Gemeente Eindhoven

18 februari 2019

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Inhoudsopgave

Besluitnummer 1431384

Zaaknummer V18/32804

Ruimtelijke onderbouwing
d.d. 13 maart 2019

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

- 2.1 Vigerend bestemmingsplan
- 2.2 Huidige situatie
- 2.3 Beschrijving projectprofiel

Hoofdstuk 3 Planologisch beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

- 4.1 Bodem
- 4.2 Geluid
- 4.3 Milieuzonering
- 4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Luchtkwaliteit
- 4.6 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.7 Flora en fauna
- 4.8 Kabels en leidingen
- 4.9 Water
- 4.10 Parkeren

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Omgevingsvergunning

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Financiële haalbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Procedure

Bijlagen;

- Bodemanalyse
- Akoestisch onderzoek, Zeelsterstraat 89A te Eindhoven K+ adviesgroep dd 16 januari 2018
- Parkeeronderzoek, Zeelsterstraat 89A Eindhoven Meetel dd 22 december 2017

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1431384

Hoofdstuk 1 Inleiding

Zaaknummer V18/32804

d.d. 13 maart 2019

1.1 Aanleiding

Voor een onbebouwd perceel aan de Zeelsterstraat 89A in Eindhoven wordt de bouw van 3 appartementen beoogd.

De bestemming van het terrein is vastgelegd in het bestemmingsplan "Strijp buiten de Ring 2004". De bestemming is "Woondoeleinden" en kent de aanduidingen "te bebouwen erven" en "geluidszone industrie". Het bouwen van appartementen is alleen mogelijk binnen een bouwvlak. Dit bouwvlak ontbreekt ter plaatse van het perceel. Om de beoogde bouw van de appartementen toch mogelijk te maken is een buitenplanse afwijking nodig. Een buitenplanse afwijking wordt onder andere getoetst aan een goede ruimtelijke ordening/ zorgvuldige belangenafwijking (Awb) en (milieu)wetgeving. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat met het voorgenomen besluit sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat voldaan wordt aan (milieu)wetgeving.

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie bevindt zich aan de Zeelsterstraat 89A, in de stad Eindhoven. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van de projectlocatie afgebeeld. De locatie is een onbebouwd deel in de zuidelijke straatwand van de Zeelsterstraat. Onderstaande luchtfoto geeft de ligging van de locatie binnen de stad Eindhoven weer. De tweede luchtfoto geeft het perceel aan de Zeelsterstraat weer.



Situering van de Zeelsterstraat in Eindhoven (bron: pdok.nl)

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1431384
Zaaknummer V18/32804
d.d. 13 maart 2019



Situering projectlocatie in de zuidelijke straatwand van de Zeelsterstraat in Eindhoven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

Besluitnummer 1431384

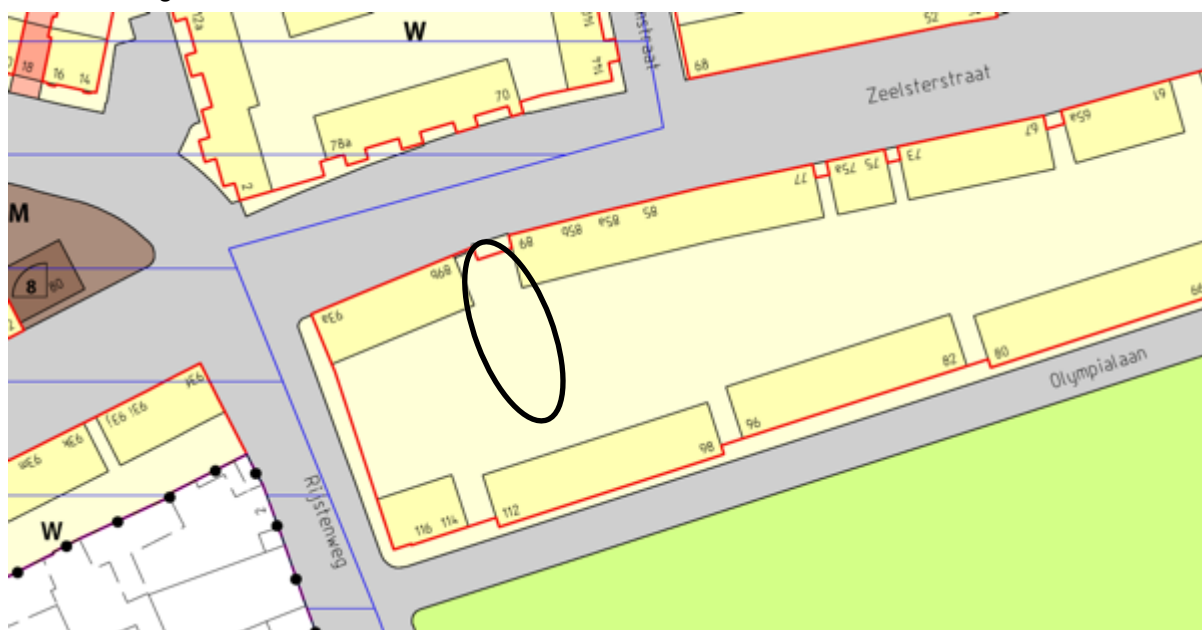
In dit hoofdstuk wordt zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven.

Zaaknummer V18/32804

d.d. 13 maart 2019

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Strijp buiten de Ring 2004". De bestemming voor de locatie is de bestemming "Woondoeleinden". Woningen zijn alleen toegestaan in een bouwvlak (artikel 3.2.1 onder b). Het perceel kent geen bouwvlak waardoor de beoogde bouw van de woningen niet is toegestaan. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Het college is bevoegd om met een omgevingsvergunning gemotiveerd per besluit af te wijken van de regels van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo). Om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij dit besluit dient deze ruimtelijke onderbouwing.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2004, (bron: gemeente Eindhoven)

2.2 Huidige situatie

De beoogde bouw van de drie appartementen aan de Zeelsterstraat 89A maakt een onbebouwd deel van de zuidelijke straatwand af. De Zeelsterstraat wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing hoofdzakelijk bestaand uit twee volledige bouwlagen en een kap. De meeste woningen zijn grondgebonden. De woonfunctie wordt hier en daar afgewisseld door lichte bedrijvigheid.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1431384
Zaaknummer V18/32804
d.d. 13 maart 2019



Foto van de projectlocatie aan de Zeelsterstraat 89A (bron google.nl, oktober 2016)

2.3 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling beoogde de bouw van drie appartementen in een gebouw dat aansluit op de aanliggende panden doordat de hoofdvorm net als de aanwezige gebouwen bestaat uit twee lagen met een kap. De appartementen zijn gelegen over drie bouwlagen. Hierdoor wordt net als bij de aanliggende percelen op alle drie de woonlagen gewoond. Het bouwplan is op 27 september 2017 beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft beoordeeld dat het bouwplan in principe voldoet aan redelijke eisen van welstand. De volgende impressies geven een beeld van het project.



Aanzicht van de voorgevel (bron: BTTB Helmig, Bouwtechnisch tekenburo)

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

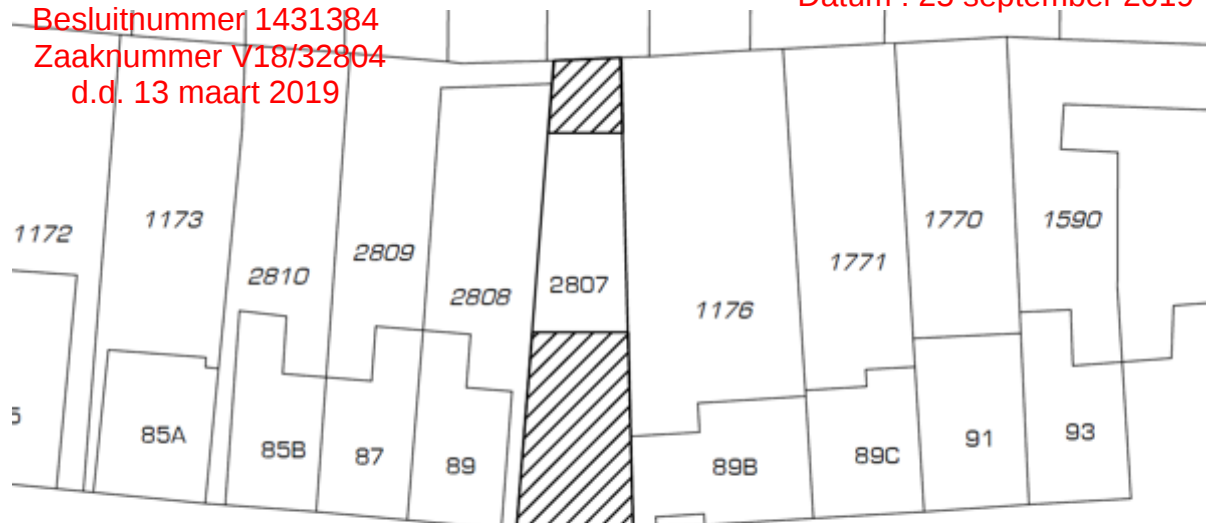
Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1431384

Zaaknummer V18/32804

d.d. 13 maart 2019



ZEELSTERSTRAAT

Situatie van het bouwplan met aan de voorzijde het gebouw met drie appartementen. Aan de achterzijde zijn drie bergingen voorzien. ((bron: BTTB Helmig, Bouwtechnisch tekenburo))

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Besluitnummer 1431384

De beleidscontext voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling 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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

De beoogde bouw van drie appartementen aan de Zeelsterstraat 89A doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en past binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

- besluiteligen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurlijk Landschap; Natuurlijk Landschap;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk 3 nieuwe woningen aan de harde plancapaciteit toe te voegen. De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". De bouw van elf woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen "woningbouwlocatie". Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is. In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een "stedelijke ontwikkeling".

Er is daarom geen sprake van een "stedelijke ontwikkeling" zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Een beschrijving van de behoefte zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom op basis van de "ladder" niet aan de orde. In het kader van de haalbaarheid van het beoogde besluit is wel inzicht nodig in de behoefte. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum: 25 September 2019

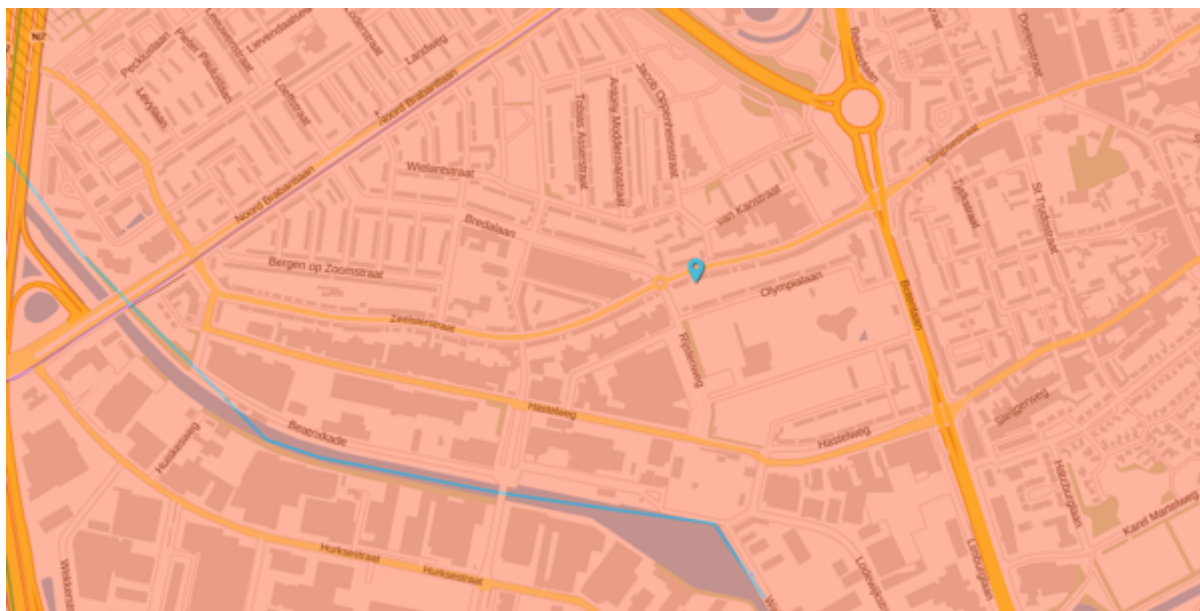
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen.

Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in de Stedelijke structuur. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad.

De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum: 28 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1431384

Zaaknummer: V18/32804

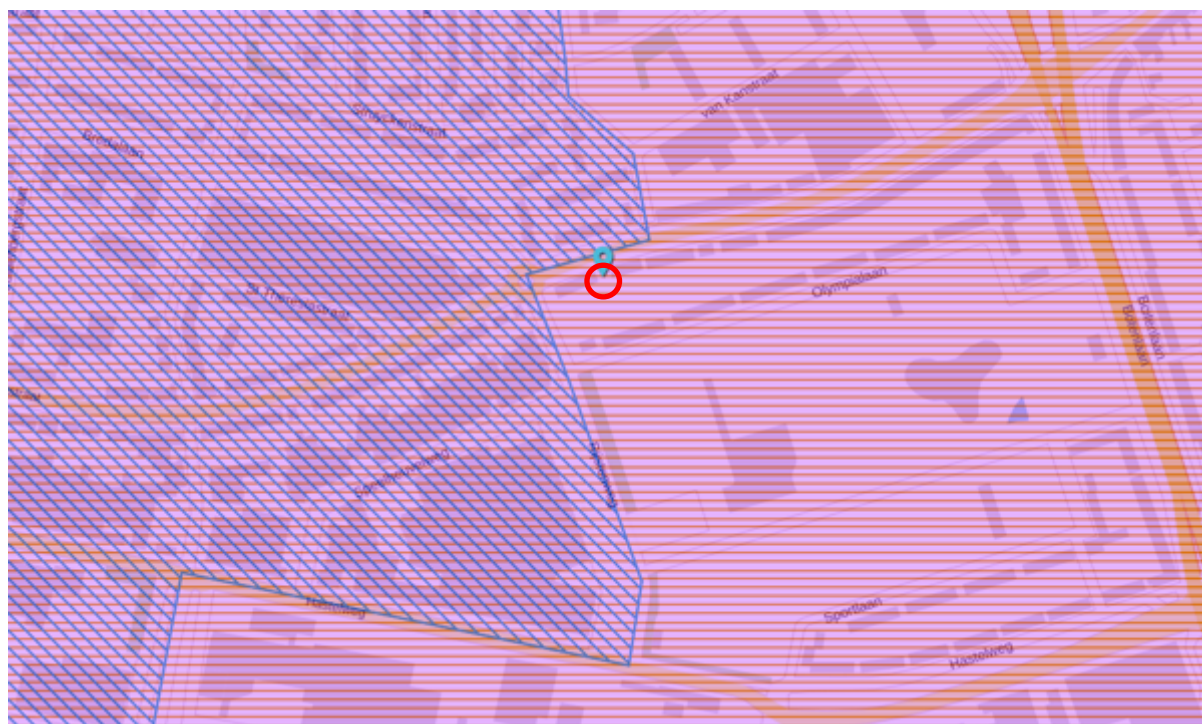
d.d. 13 maart 2019

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening ruimte.

3.2.2 Verordening ruimte

In de Verordening ruimte staan regels waarmee gemeente rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. 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 perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De locatie is gelegen in de structuur “Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied” en heeft de aanduiding “Stalderingsgebied”. Daarnaast gelden de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.



Integrale kaartlaag met structuren en aanduidingen uit Verordening ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze structuur en aanduidingen is het volgende bepaald;

Het bestaand stedelijk gebied bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied. De provincie ziet de **stedelijke concentratiegebieden** en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum: 29 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Eindhoven. Dit is aangeduid als een stedelijk concentratiegebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 3 appartementen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 3.3.

d.d. 13 maart 2019

De aanduiding "Stalderingsgebied" algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en de algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking zijn niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

"Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau."

De beoogde ontwikkeling is gepland in een open deel van de bestaande bebouwde structuur van de Zeelsterstraat. Deze structuur wordt hiermee versterkt en geschied bovendien op een wijze die aansluit bij de bestaande gebouwde karakteristiek van de aanliggende panden. De beoogde ontwikkeling voorziet in een aard, schaal en functie die past bij de bestaande bebouwing.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*"De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten".*

De beoogde ontwikkeling voorziet in het benutten van een onbebouwd deel van de bestaande bebouwde structuur van de Zeelsterstraat. De beschikbare ruimte in het bestaand stedelijk gebied wordt zo beter benut.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte hebben geen relevantie op het voorgenomen initiatief. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Volkshuisvesting

Het beoogde bouwplan is niet van wezenlijke invloed op de woningvoorraad. Er worden slechts drie woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast is in december 2009 het regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld, welke tevens is onderschreven door de provincie. De doelstelling van het woningbouwprogramma wordt met onderhavige ontwikkeling niet overschreden. Het bouwplan past binnen het beleid zoals verwoord in het regionaal woningbouwprogramma 2010-2020.

Het beoogde project voorziet in drie appartementen in een stedelijke omgeving met een hoog voorzieningenniveau. Het appartement op de begane grond is levensloopbestendig waardoor het beoogde project ook voorziet in woningen voor verschillende doelgroepen.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

De beoogde woning past binnen de beleidskaders van het volkshuisvestingsbeleid en voorziet op basis van dit beleid in de actuele behoefte.

Besluitnummer 1431384

Zaaknummer V18/32804
d.d. 13 maart 2019

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Besluitnummer 1431384

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

4.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Omdat op het perceel drie woningen worden gebouwd is inzicht in de kwaliteit van de bodem nodig.

Een bodemonderzoek is uitgevoerd. Een overzicht van de boorlocaties, de analyseresultaten en boorprofielen is als bijlage toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

In mengmonster MM2 (bovengrond) en MM3 (ondergrond) zijn overschrijdingen van de zogenaamde interventiewaarde (sterke verontreiniging) aangetoond voor PAK. De interventiewaarde is een signaalwaarde. Bij overschrijding spreekt men van een ernstige verontreiniging: de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant zijn (mogelijk) ernstig verminderd. Deze overschrijding zal bij de te doorlopen procedures (bestemmingsplan/bouwvergunning) een belemmering vormen. Daarnaast is in mengmonster MM1 (bovengrond) een matig verhoogd gehalte aan som PCB aangetoond.

Ter plaatse van de locatie is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor sanerende maatregelen nodig kunnen zijn. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging wanneer meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is. De omvang van de verontreiniging is onderzocht en de bodem zal worden gesaneerd. Voorwaarde voor verlening van een omgevingsvergunning is dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Een saneringsrapport zal ter beoordeling aan het bevoegd gezag worden aangeboden. De omgevingsvergunning zal niet eerder worden verleend dan dat de bodem gesaneerd is.

Na sanering is het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Normen met betrekking tot verkeerslawaaai, spoorweglawaaai, luchtvaartlawaaai en industrielawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de "regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder" (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van (spoor)wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende (spoor)weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Geluidsgevoelige terreinen

Besluitnummer 1431384

Zaaknummer V18/32804

datum 2019

De beoogde nieuwe woningen zijn gelegen in de zone van de Zeelsterstraat en in de zone van industrieterrein De Hurk. Er is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de nieuwe gevels als gevolg van het wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is in zijn geheel als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing. De conclusie is hieronder verwerkt;

Wegverkeerslawaai

“Het plan is niet gelegen in de zone van een weg: alle wegen rondom het bouwplan kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. Echter is vanwege een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting ten gevolge van de Zeelsterstraat bepaald. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat geen hogere waarde hoeft te worden aangevraagd.”

Spoorweglawaai

Toetsing is niet aan de orde

Luchtvaartlawaai

Toetsing is niet aan de orde

Industrielawaai

De locatie is gelegen binnen de zone van industrieterrein De Hurk. Het onderzoek vermeldt dat de gemeente Eindhoven heeft aangegeven dat de geluidbelasting op de woning 50 dB(A) is. Er wordt het volgende geconcludeerd;

“De geluidbelasting op de gevel is maximaal 50 dB(A). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan.”

Het aspect “geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van het toevoegen van drie woningen verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging.

Zonering

In de nabijheid van de projectlocatie zijn enkele maatschappelijke functies, detailhandelszaken en horecazaken te vinden.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum: 23 september 2019

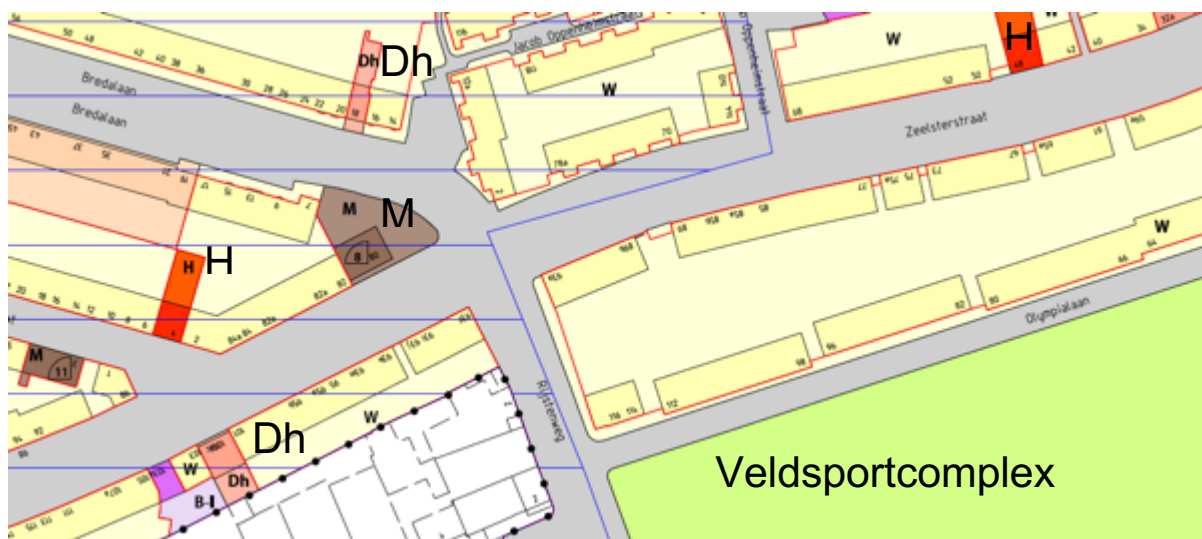
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer :1431384

Zaaknummer: V18/32804

d.d. 13 maart 2019

Op basis van de VNG-brochure is de richtafstand van het type horecazaak dat het gebied voorkomt 30 meter (categorie 2), de detailhandelszaken 10 meter (categorie 1) en de maatschappelijke voorziening (kantoor) maximaal 10 meter (categorie 1). In onderstaande afbeelding zijn de aanwezige detailhandelszaken (Dh), horecazaken (H) en maatschappelijke voorziening (M) afgebeeld.



Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige bedrijven. bron: gemeente Eindhoven

Zuidelijk van de projectlocatie is het veldsportcomplex gelegen. Een veldsportcomplex met verlichting heeft op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 50 meter (categorie 3.1) tot woningen. De afstand tot de beoogde appartementen is 60 meter waardoor wordt voldaan aan de richtafstand.

Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsgebied gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

Het gebied is te beschouwen als een “gemengd gebied”. De bepalende milieubelastende factor van de in de omgeving aanwezige bedrijven is het aspect geluid. De afstand mag met één afstandsmaat worden verlaagd.

De afstand tot de in de omgeving aanwezige bedrijven is veel groter dan de richtafstanden. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat en de bestaande bedrijven worden, mede doordat er reeds op korte afstand woningen aanwezig zijn niet in hun belangen geschaad.

Bedrijventerrein De Hurk-Croy

Zuidelijk van de projectlocatie is het bedrijventerrein De Hurk-Croy gelegen. Voor dit terrein dat is gelegen in de nabijheid van de projectlocatie is op basis van het bestemmingsplan “De Hurk-Croy 2017” bepaald dat bedrijvigheid tot maximaal categorie 2 is toegestaan. De richtafstand op basis van de VNG-brochure hiervoor is 30 meter. De afstand tussen het bedrijventerrein en de projectlocatie is circa 65 meter waardoor voldaan wordt aan deze richtafstand. In onderstaande afbeelding is het bedrijventerrein zichtbaar.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 29 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1431384

Zaaknummer V18/32804

d.d. 13 maart 2019



In paars het bestaande bedrijventerrein en in rood de projectlocatie. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

4.4 Externe veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving 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.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Met de beoogde bouw van de drie appartementen worden kwetsbare objecten toegevoegd. Inzicht in gevaren uit de omgeving is daarom nodig. Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen gevonden waarvoor geldt dat de drie beoogde appartementen zijn gelegen in een invloedsgebied.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

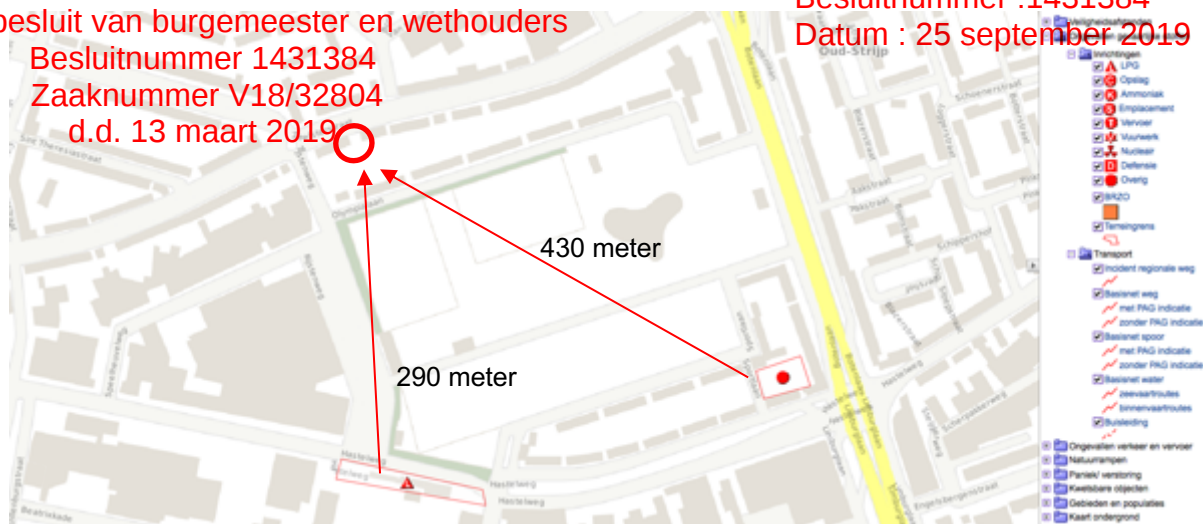
Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1431384

Zaaknummer V18/32804

d.d. 13 maart 2019



Uitsnede risicokaart met in rood de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Het AVIA-tankstation aan de Hastelweg levert LPG. Op basis van de Risicokaart is de vergunde jaarlijkse doorzet 999 m³ LPG. De contour van het plaatsgebonden risico is 35 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico is 150 meter. De afstand tot de projectlocatie is circa 290 meter.

Het gasdrukregel-, en meetstation aan de Sportlaan kent geen risicocontour voor het plaatsgebonden risico en invloedsgebied voor het groepsrisico. De afstand tot de projectlocatie is 430 meter. Omdat de projectlocatie niet is gelegen in een risicocontour of binnen een invloedsgebied kan worden volstaan met de beschreven inventarisatie.

Het aspect "externe veiligheid" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin 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)

De 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'.

Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum: 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1431384

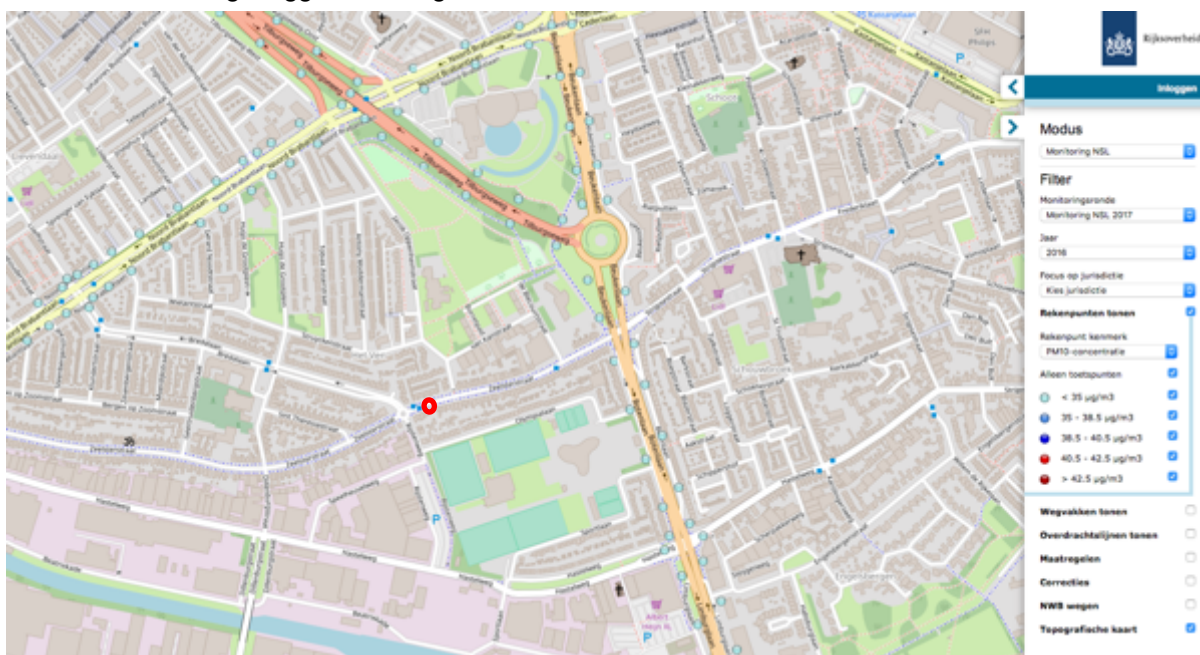
Zaaknummer: V18/32804

D.d. 19 maart 2019

Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). Op de meetpunten aan de Botenlaan wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof : 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³. Voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de locatie aan de Zeelsterstraat verder van de Botenlaan (bron) is gelegen dan dat de meetpunten dat doen, moet worden geconcludeerd dat de locatie ook voorziet in waarden voor luchtkwaliteit die lager liggen dan de grenswaarden.



Uitsnede uit de NSL-viewer; bron Rijksoverheid

Het aspect “luchtkwaliteit” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

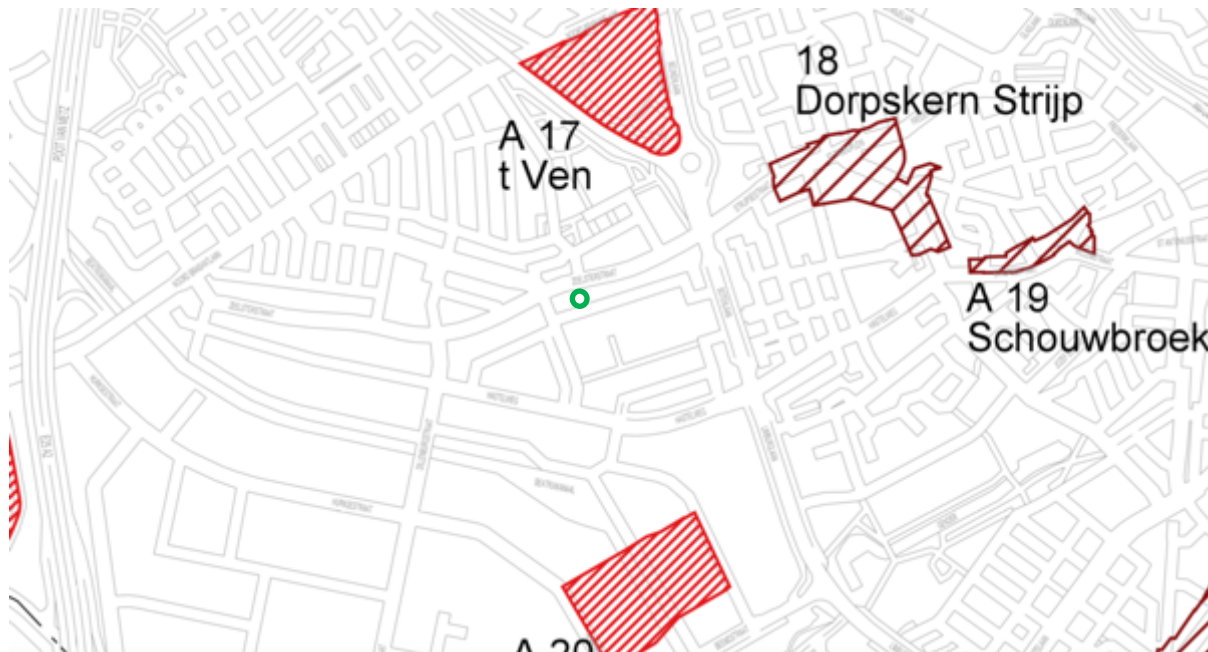
Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum: 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

De gemeente Eindhoven heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar Archeologische Waardenkaart. In deze kaart zijn gebieden aangeduid die onderzocht zijn op het voorkomen van archeologische waarden. Ook zijn gebieden aangeduid waarvoor het voorkomen van archeologische waarden is verwacht en zijn gebieden aangeduid die zijn opgenomen op de landelijke Archeologische Monumentenkaart. Het projectgebied is niet aangeduid als een archeologisch waardevol gebied of een gebied waar het voorkomen van archeologische waarden is te verwachten. Het aspect "archeologie" is daarom op voorhand geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede Archeologische waardenkaart met in groen de projectlocatie. Bron; gemeente Eindhoven

Als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2017 terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

De gemeente Eindhoven heeft de cultuurhistorische waarden inzichtelijk gemaakt in Cultuurhistorische waardenkaart. Deze kaart bepaalt dat de Zeelsterstraat een "historische wegenstructuur is van voor 1900". De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van drie appartementen langs deze straat. De cultuurhistorische waarde van de wegstructuur zal niet worden gewijzigd.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

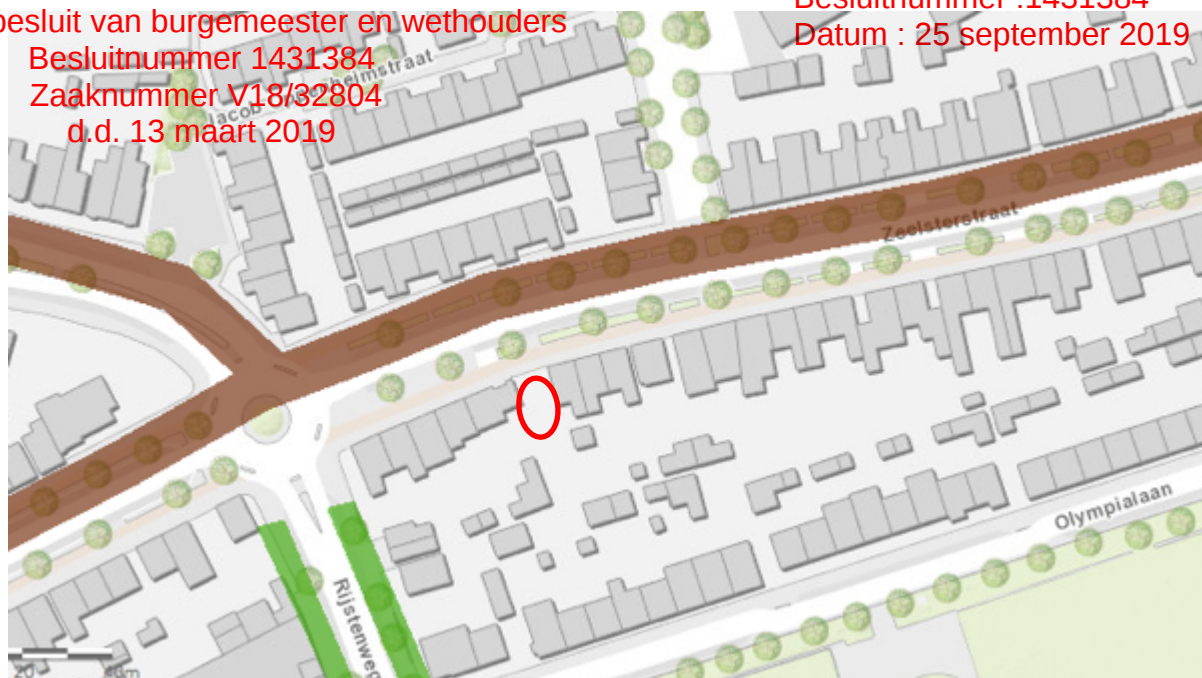
Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1431384

Zaaknummer V18/32804

d.d. 13 maart 2019



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart met in rood de projectlocatie. Bron; gemeente Eindhoven

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet Natuurbeheer ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, de Rijntakken (rivieren) en de Waddenzee. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het NNB. Het dichtstbijzijnde natuurgebied is "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux" en is gelegen op circa 5000 meter afstand van de projectlocatie. Gezien de beperkte omvang van de bouwactiviteiten en de grote afstand tot een Natura-2000 gebied is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Programma aanpak stikstof; PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1431384

Zaaknummer: V18/32804

d.d. 13 maart 2019

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van de bouw van drie appartementen op een Natura-2000 gebied is nihil. Het is niet te verwachten dat er natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,05 molN/ha/jaar waardoor de beoogde ontwikkeling is vrijgesteld van melding of vergunning.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. De projectlocatie is braakliggend terrein en er zijn geen natuurwaarden op het terrein aanwezig. Het is niet aannemelijk dat met de bouw van de drie appartementen natuurwaarden worden geschaad.

Het aspect flora en fauna kent geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

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 plan.

4.9 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels waterschap De Dommel". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde bouw van de drie woningen is er sprake van een ontwikkeling met een verhardingtoename die kleiner is dan de grenswaarde van een toename van 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening.

Aanvullend op de beleidsregels is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Deze waterparagraaf geeft inzicht in hoe de beoogde ontwikkeling omgaat met en wat de ontwikkeling betekent voor het aspect water.

Besluitnummer: V18/32804

Zaaknummer V18/32804

Datum: 25 september 2019

Beschermingsgebied

Op basis van de [Waternotoetskaart](#) is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde gebied".

Oppervlaktewater

Op en in de nabijheid van de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het gemeentelijk waterbeleid: "Gemeentelijk Riolerings plan (GRP 2015-2018) "

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het GRP 2015-2018. In dit beleid wordt het streefbeeld en ambitie weergegeven voor invulling van de gemeentelijke watertaken. Het streefbeeld krijgt gestalte vanuit 3 doelstellingen:

- een goed functioneren van de riolering
- een beheersbaar grondwatersysteem
- een goede structuur van oppervlaktewater

Voor het beoogde bouwplan zijn de volgende zaken relevant;

Zorgplicht afvalwater

Inzameling van stedelijk afvalwater is een kerntaak van de gemeente. Uitgangspunt is dat alle panden zijn aangesloten op riolering of een voorziening met vergelijkbaar milieurendement. Dit betekent dat er geen ongezuiverde lozingen meer plaatsvinden. Het huidige rioolstelsel wordt in stand gehouden, waar mogelijk worden verbeteringen (zoals opheffen foutieve aansluitingen) aangebracht.

Bij nieuwbouw wordt een apart afvalwaterriool aangelegd en het afvalwater dus separaat van het hemelwater afgevoerd. Voor nieuwe bebouwing geldt dat conform het bouwbesluit op de perceelgrens stedelijk afvalwater en hemelwater gescheiden wordt aangeleverd.

Zorgplicht hemelwater

Hemelwater bepaalt voor een groot deel de capaciteit van het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering. De piekbelasting tijdens een regenbui moet kunnen worden verwerkt. Klimaatverandering zal leiden tot meer hevige regenbuien, dus een grotere piekbelasting. Om hierop voor te bereiden moet het rioolstelsel worden aangepast. Dit gebeurt bijvoorbeeld door het afkoppelen/ niet aansluiten van hemelwater op het gemengde riool en door hemelwater bovengronds vast te houden.

De gemeente hanteert de voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater zoals genoemd in de Wet Milieubeheer. Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij regenwater geldt dat lokale lozing van het regenwater in het milieu (al dan niet via een gemeentelijk regenwaterriool) de voorkeur geniet boven lozing op een gemengd stelsel. Lozing op oppervlaktewater is gelijkwaardig aan lozing in de bodem.

De voorkeursvolgorde is:

1. (her)gebruik van regenwater. Het regenwater wordt opgevangen om binnen de ontwikkeling nuttig in te zetten waardoor het niet tot afvoer komt.
2. Bergen en vertraagd afvoeren. Na hevige regenval wordt water in het plangebied opgevangen en tijdelijk geborgen om vervolgens vertraagd te worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Voorbeelden zijn: bergingsvijvers, wadi's, groene daken etc.
3. Rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater. Indien regenwater niet kan worden geborgen wordt het afgevoerd naar gebieden met oppervlaktewater zoals vijvers, sloten en kanalen.
4. Afvoeren naar het riool. Alleen als de eerste drie opties niet mogelijk zijn vindt afvoer van regenwater plaats via de riolering.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 23 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is de gemeente Eindhoven verplicht om bij bouwontwikkelingen die meer dan toevoegen (t.b.v.) de bestaande situatie een waterbergende voorzieningen met een vertraagde afvoer aan te leggen.

Zaaknummer V18/32804

De beoogde ontwikkeling kent echter een verhardingstoename die lager is dan 250 m². De nieuwbouw inclusief bijgebouwen in de tuin dienen te worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Vuil- en regenwater dienen middels aparte leidingen te worden aangeleverd tot aan de erfgrans van het perceel. Tevens dient het gebruik van uitlogende materialen in de bouwfase beperkt te worden.

Het aspect "water" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Parkeren en verkeersgeneratie

De gemeente Eindhoven streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.

Benodigd aantal parkeerplaatsen

Voor de drie beoogde nieuwe appartementen zijn op basis van het gemeentelijk beleid drie parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen zijn niet op eigen terrein beschikbaar. Er zal daarom in het openbaar gebied geparkeerd gaan worden. Om te onderzoeken of het openbaar gebied bij toevoegen van de drie beoogde appartementen over voldoende parkeergelegenheid beschikt is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Het rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Als onderzoeksgebied is het gebied binnen een straal van 200 meter rond de projectlocatie aangehouden. Op een tweetal dagen (donderdag 7 december 2017 en zaterdag 9 december 2017), op vier tijdstippen (09.00, 15.00, 20.00 en 24.00 uur) zijn metingen verricht naar de feitelijke parkeerdruk. Deze bedraagt maximaal 82% op zaterdag 9 dec 2017 om 24:00u. Toevoeging van 3 pp leidt niet tot een overschrijding van de toegestane parkeerbezetting van 90%. De nieuwe parkeerbehoefte kan daardoor in de openbare ruimte worden opgevangen zonder dat parkeeroverlast in de nabije omgeving ontstaat. De benodigde fietsparkeerplaatsen worden in de bergingen opgevangen.

Verkeersgeneratie

Ook is gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van het beoogd gebruik. De toevoeging van drie appartementen waarmee in de nabijheid voorzie kan worden in voldoende parkeergelegenheid is geen significante toename van het aantal vervoersbewegingen. Daarom moet geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling gemakkelijk door de capaciteit van de bestaande infrastructuur gedragen kan worden.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1431384

Zaaknummer V18/32804

d.d. 13 maart 2019

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Omgevingsvergunning

Voor dit project is een omgevingsvergunning nodig op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het project (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan vraagt de gemeente Eindhoven om een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan te leveren.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V18/32804

Besluitnummer :1431384

Datum : 25 september 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Besluitnummer 1431384

Zaaknummer V18/32804

d.d. 13 maart 2019

6.1 Financiële haalbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij 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. Aan deze omgevingsvergunning zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden omdat de ontwikkeling in handen is van de eigenaar van de grond en opstallen. Met de eigenaar is een overeenkomst gesloten voor het verhalen van kosten die gemoeid zijn met deze afwijkingsprocedure en eventuele kosten als gevolg van deze procedure.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bouwplan is in een gesprek mondeling voorgelegd aan de directe burens. Omdat het een kleinschalige ontwikkeling betreft en er niets in de directe omgeving op het vlak van leefbaarheid speelt, is het voldoende om enkel de naastgelegen burens te informeren. De eigenaar van het pand links van het plangebied is het niet eens met de plannen. Het betreft een privaatrechtelijk geschil (recht van overpad). Een dergelijke privaatrechtelijke kwestie staat los van de voorgenomen publiekrechtelijke procedure.

6.3 Procedure

Op grond van 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.

Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken.