

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Compositie 5 stedenbouw bv Permitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Boschstraat 35

4811 GB Breda

076 – 5225262

info@c5s.nl

www.c5s.nl

20083802

telefoon

email

internet

kvk Breda

Compositie 5
stedenbouw bv

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning

“Iepenlaan 47” te Eindhoven

Projectnummer: 180662

Datum: 24 april 2018



Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning “Iepenlaan 47” te Eindhoven

Inhoud

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0772.OVxxxxxx-0001

d.d. : 04-04-2018

Projectleider:	Dhr. mr. M.J.A.B. Elsman
Collegiale toets:	Dhr, drs. M.C.M. Reijnaars
Status:	concept

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Ruimtelijke onderbouwing

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel en reikwijdte omgevingsvergunning	3
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	6
2	PLANVOORNEMEN	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie plangebied	7
2.3	Beoogde situatie	8
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	9
2.5	Parkeren en verkeer	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Bodem	27
4.3	Waterhuishouding	28
4.4	Cultuurhistorie	32
4.5	Archeologie	33
4.6	Ecologie	34
4.7	Wegverkeerslawai	36
4.8	Bedrijven en milieuzonering	38
4.9	Externe veiligheid	39
4.10	Luchtkwaliteit	41
4.11	Kabels en leidingen	43
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Toepassing Grondexploitatiewet	47
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Procedure	49
7	CONCLUSIE	51

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

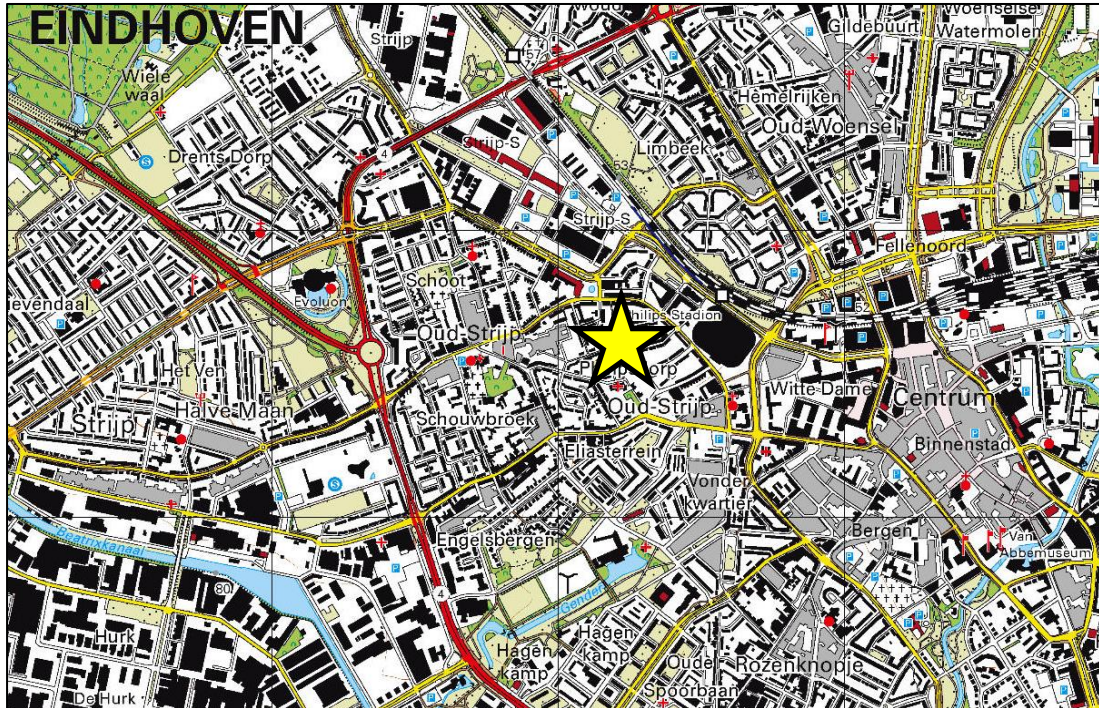
Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa



Uitsnede topografische kaart van Eindhoven met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Iepenlaan 47 te Eindhoven stond tot voor kort een hoofdgebouw (met aansluitend terrein) dat in gebruik was als kerk(je) en navolgend als woning. Als gevolg van langdurige leegstand van het karakteristieke kerkgebouw was de bouwkundige kwaliteit daarvan sterk afgenomen. Vanwege een daaropvolgende brandstichting dreigde instortingsgevaar. In opdracht van de politie en gemeente is daarom het hoofdgebouw gecomoveerd. Initiatiefnemer is voornemens om de betrokken gronden in ontwikkeling te nemen. Beoogd wordt ter plaatse 18 wooneenheden te realiseren. Het aansluitend terrein wordt ingericht voor het parkeren en als tuin.

In het vigerende bestemmingsplan “Philipsdorp 2013” is ter plaatse van het voormalige hoofdgebouw een woonbestemming opgenomen. De realisatie van de 18 wooneenheden is echter niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, nu beoogd wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen en de maximum goot- en bouwhoogte wordt overschreden. Gelet hierop is het niet mogelijk om het plan voor de 18 nieuwe wooneenheden te realiseren binnen het vigerende juridisch-planologische kader.

Om de woningbouw mogelijk te maken wordt, overeenkomstig de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een omgevingsvergunning met de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ aangevraagd (artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo). Over deze aanvraag zal het bevoegd gezag een projectafwijkingsbesluit nemen. Tegelijk met deze omgevingsvergunning kan ook de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ worden ingediend. De Wabo biedt in artikel 2.7, eerste lid, echter ook de mogelijkheid om deze twee vergunningen los en in opvolging van elkaar aan te vragen. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het projectafwijkingsbesluit dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt omschreven op welke wijze de situatie gewijzigd wordt en waarom dit passend is binnen het vigerend beleid en de omgeving.

1.2 Doel en reikwijdte omgevingsvergunning

In de Wabo is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening. In artikel 2.12, eerste lid, onder a, is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de afwijkingsregels van het vigerende bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1) en de ontwikkeling valt niet aan te merken als een Wabo-kruimelafwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet derhalve in de motivering om een projectafwijkingsbesluit volgens de Wabo te nemen, aan de hand van het doorlopen van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Het vigerende bestemmingsplan blijft geldig; door middel van deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige project van het bestemmingsplan afgeweken.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied waar de ontwikkeling is voorzien, is gelegen in de wijk Philipsdorp, stadsdeel Strijp en omvat de kadastrale percelen die bekend staan als gemeente Strijp, sectie C, nummers 746 en 4490. Het plangebied is circa 970 m² groot en wordt zuidelijk en westelijk begrensd door de Henriëtestraat respectievelijk de Iepenlaan. Noordelijk en oostelijk vormen de zijgevels van de woningen aan beide straten de feitelijke begrenzing van het plangebied. De wijdere omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk een woonfunctie met daartussen enkele groen- en maatschappelijke voorzieningen.

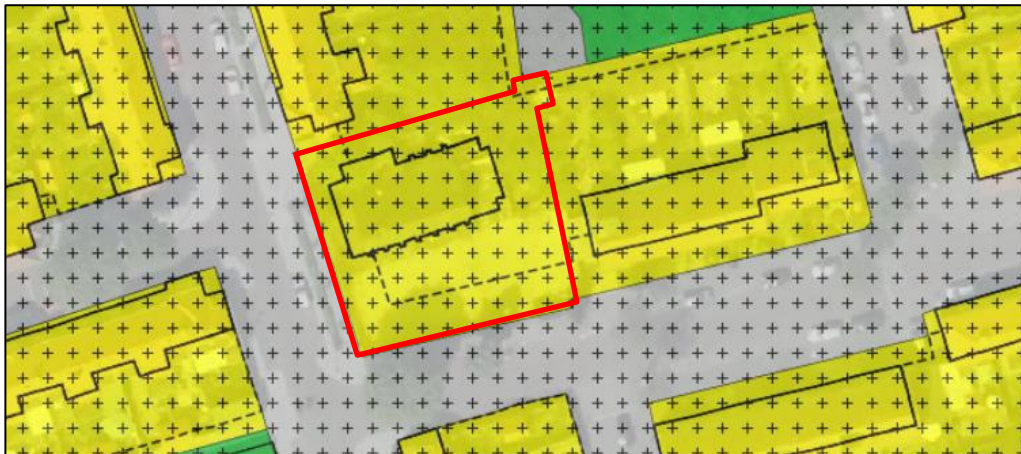


Satellietfoto ter hoogte van de Iepenlaan 47 te Eindhoven. Met de rode contour is het plangebied geduid. Het kerkgebouw is hier thans nog zichtbaar. Bron: cyclomedia, 2018.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Philipsdorp 2013” van de gemeente Eindhoven, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 mei 2013. De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht’.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Philipsdorp 2013” met rood omkaderd het plangebied.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl. 2018.*

Beoordeling

Gronden binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor woongebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen en erven en parkeervoorzieningen, paden en dergelijke.. De voor ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het aangewezen gebied en de bebouwing daarin. De realisatie van 18 wooneenheden met bijbehorende parkeervoorzieningen en tuinen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, nu beoogd wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen en de maximum goot- en bouwhoogte wordt overschreden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling van het plangebied niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan “Philipsdorp 2013” van de gemeente Eindhoven. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een projectafwijkingbesluit volgens de Wabo te nemen, aan de hand van het doorlopen van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

1.5 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 is de beschrijving van het planvoornemen opgenomen.
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante ruimtelijke beleid behandeld en wordt het initiatief hieraan getoetst.
- In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan milieukundige randvoorwaarden.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.
- In hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.
- In Hoofdstuk 7 wordt een conclusie en afweging over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan gegeven.

2 PLANVOORNEMEN

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op stedenbouwkundige inpassing en parkeren.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied aan de Iepenlaan, is gelegen in de wijk Philipsdorp. Philipsdorp ligt ten westen van het centrum van Eindhoven, nabij de Philips-fabrieksterreinen Emmasingel en Strijp. Het fabrieksdorp is gesticht door de Firma Philips en Co. en bestaat geheel uit woonhuizen voor de omstreeks 1915 beter betaalde werklieden zoals "vaklieden, bazen en kantoorbedienden". Philipsdorp was een echte arbeiderskolonie, gefinancierd, gebouwd en verhuurd door de firma. De woonhuizen zijn tussen 1910 en 1923 in verschillende fasen gebouwd. De woningen aan de Iepenlaan zijn omstreeks 1916-1917 gebouwd waarbij het stedenbouwkundig patroon meer variatie vertoont dan bebouwing uit eerdere fasen. Zo is er sprake van verspringing in de rooilijn op hoeken van kruispunten, en langere en kortere bouwblokken. Ook de straatbeplanting werd nauwkeurig geënsceeneerd (Iepen aan de Iepenlaan) waardoor werd meegewerkt aan het idee van een tuindorp.

Naast woningbouw, werd er binnen Philipsdorp ook voorzien in een aantal winkels, een sportpark en een aantal scholen. Gronden binnen het plangebied aan de Iepenlaan 47 zijn aangewend voor één van die scholen. Hier verrees in 1922 een 'School met de Bijbel'. Het gebouw ging kort daarop dienst doen als 'kerkje' en stond daarom ook wel bekend als het 'Prijtkerkje'. Eind 2017 is vanwege brand de constructie van het toen al vervallen gebouw dusdanig afgenomen, dat instortingsgevaar dreigde. In opdracht van de politie en gemeente is daarom het hoofdgebouw geamoveerd. Van bebouwing binnen het plangebied is derhalve geen sprake meer. Tevens zijn vanwege brand en de daaropvolgende sloopwerkzaamheden de aanwezige groenstructuren verwijderd. Op enige verharding na liggen de gronden thans braak.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

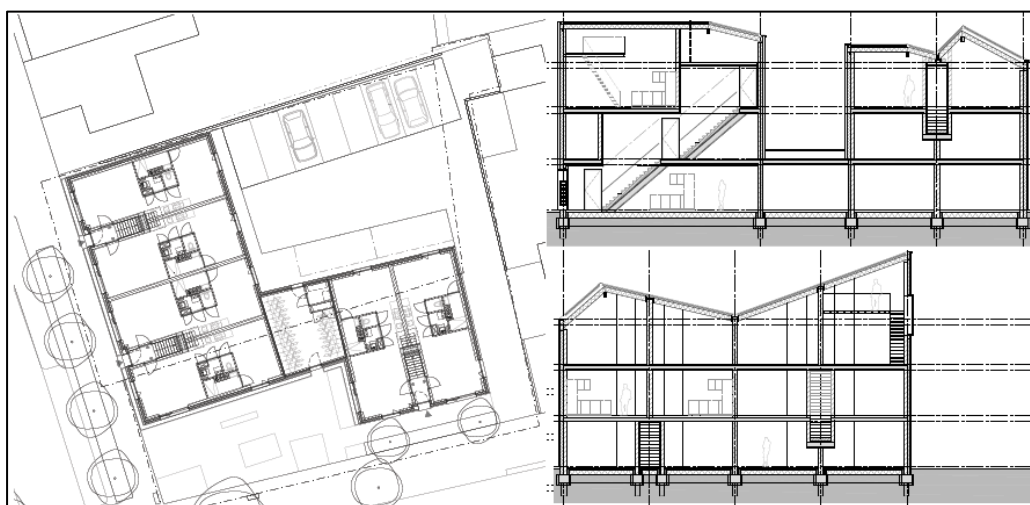
d.d. 16 mei 2019



Foto van het plangebied na sloop van het voormalige 'Prijtkerkje'.

2.3 Beoogde situatie

Het voornemen bestaat de gronden binnen het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt ter plaatse 18 appartementen te realiseren. Het aansluitend terrein wordt ingericht voor het parkeren en als tuin. De appartementen zijn verspreid over twee bouwdelen, beide opgebouwd in 3 bouwlagen. Eén bouwdeel is met de gevel gericht op de Iepenlaan, het andere bouwdeel is met de gevel gericht op de Henriëttestraat. De bouwdelen zijn met elkaar verbonden via een bijbehorend bouwwerk (één bouwlaag) welke dienst zal doen als fietsenstalling. Door deze situering ontstaat er een hoekopstelling waarmee in het noordoosten van het plangebied ruimte ontstaat voor parkeerplaatsen en tuin. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Henriëttestraat. Alle appartementen zijn qua oppervlakte identiek aan elkaar en via een inpandig trappenhuis te bereiken.



Situatieschets beoogd woningbouwplan. Bron: HOUBEN / VAN MIERLO, 2018.

In de nieuwe situatie is enkel sprake van een woonfunctie binnen het plangebied. Daarmee wordt aangesloten bij de directe omgeving, die eveneens bestaat uit burgerwoningen.



Impressie beoogd woningbouwplan. Bron: HOUBEN / VAN MIERLO, 2018.

2.4 Stedenbouwkundige inpassing

Het planvoornemen zorgt voor een representatieve invulling van de vrijkomende locatie en voegt zich in het bestaande stedelijke weefsel. Op de locatie worden 18 appartementen ondergebracht in een hedendaags gebouw dat zich inpast op zijn locatie. Het nieuwe volume pikt de rooilijnen op van de omliggende bebouwing en laat zich hierbij ook inspireren door de typerende hoekoplossingen in de Bazelbuurt. Op meerder plekken in de Bazelbuurt en Philipsdorp zijn op prominente hoeklocaties afwijkende bouwvolumes gerealiseerd.

Het gebouw wordt opgesplitst in twee bouwvolumes. De dakvlakken van beide volumes verbijzonderen het gebouw en geven het een unieke beëindiging. De hoge hoekpunten refereren naar het verleden van het Pijtkerkje. Op de hoek van de locatie wordt een pleintje gemaakt zoals ook de voormalige Pijtkerk ruimte bood aan zijn omgeving.

Het gebouw is naast vorm ook in gevelmateriaal afwijkende van de directe omliggende bebouwing. In de gevel worden twee materialen toegepast: verticale houten planken en leien. In combinatie met de ogenschijnlijk arbitraire verdeling van de gevelopeningen ontstaat een abstract volume dat weet te ontspringen aan het monotone beeld van een standaard appartementengebouw.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

2.5 Parkeren en verkeer

2.5.1 Parkeren

Gemeentelijke parkeernormen zijn vervat in de 'Nota Parkeernormen 2016' van de gemeente Eindhoven. Het plangebied is blijkens de 'overzichtskaart zone-indeling' van de nota gelegen binnen de norm 'Schilwijk'. In de bijlage bij de gemeentelijke nota zijn de parkeernormen per functie benoemd. Voor de functie 'Wonen' gelden de volgende parkeernormen:

Wonen	eenheid	parkeernorm		aandeel bezoekers	opmerkingen
		min	max		
niet-grondgeboden woningen klein (0 tot en met 60 m2 bvo)	per woning	0,80	1,40	0,3	Bepaling bvo met NEN 2580 (excl. parkeerruimte)
niet-grondgeboden woningen midden (60 tot 120 m2 bvo)	per woning	0,90	1,60	0,3	Bepaling bvo met NEN 2580 (excl. parkeerruimte)
niet-grondgeboden woningen groot (groter dan 120 m2 bvo)	per woning	1,20	2,00	0,3	Bepaling bvo met NEN 2580 (excl. parkeerruimte)
grondgebonden woning klein (0 tot en met 60 m2 bvo)	per woning	1,20	2,20	0,3	
grondgebonden woning midden (60 tot 120 m2 bvo)	per woning	1,30	2,10	0,3	
grondgebonden woning groot (> 120 m2 bvo)	per woning	1,40	2,00	0,3	
kamerverhuur, zelfstandig (campuscontract)	per woning	0,30	0,50	0,1	
kamerverhuur, niet-zelfstandig (campuscontract)	per kamer	0,20	0,30	0,2	

Parkeernormen voor de functie 'Wonen' met rood omkaderd de relevante parkeernorm.

Bron: Bijlage 4b van de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Eindhoven.

Met het onderhavige initiatief worden 18 appartementen mogelijk gemaakt. De afzonderlijke appartementen hebben elk een bruto vloeroppervlak van circa 55 m². Voor niet grondgebonden woningen (tot 60 m² bvo) geldt een parkeernorm van 0,80 parkeerplaatsen per woning. Aldus dienen in beginsel (18 x 0,80) 14,4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen het plangebied.

P.M. Binnen het plangebied worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Beoordeeld wordt of voor de resterende parkeerbehoefte gebruik kan worden gemaakt van een deelauto of van overcapaciteit in de openbare ruimte. In geval van de laatste optie zal een parkeeronderzoek moeten worden uitgevoerd. Hiertoe is initiatiefnemer in overleg met de gemeente Eindhoven. De concrete invulling van de parkeereis zal voor het nemen van het ontwerp-besluit worden opgenomen in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

2.5.2 Verkeersgeneratie

Het planvoornemen voorziet in 18 grondgebonden koopwoningen in de klasse tussen- en hoekwoning. Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de centrumschil en te typeren als sterk stedelijk (CBS 2013). Bij de te realiseren woningbouwtypologie (koop, etage, goedkoop) hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 4,7 per woning. Derhalve genereert het plan in totaal (18 x 4,7) 84,6 vpe.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

De omliggende wegen betreffen erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Hiervan is de berekende etmaalintensiteit niet bekend. Echter, gelet op de aanwezige functies (hoofdzakelijk wonen) en de nabijheid van een doorgaande weg (Frederiklaan, 180 meter) mag worden aangenomen dat deze wegen de uit het plan voortkomende verkeersgeneratie eenvoudig kunnen verwerken. Tevens wordt in acht genomen dat de verkeersgeneratie van de voormalige functie (kerkgebouw) komt te vervallen.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

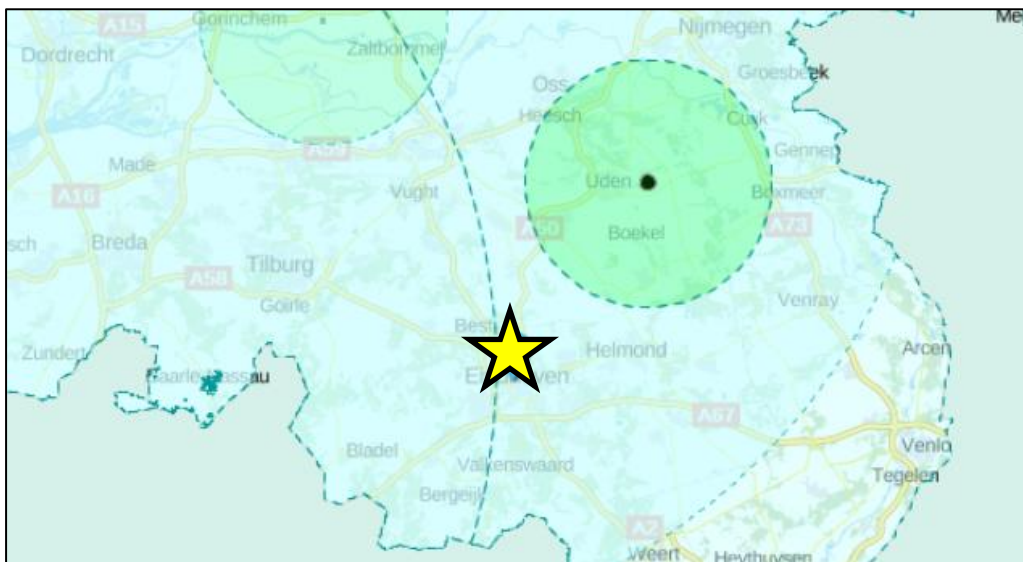
Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro zijn de plangebieden gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen en Volkel. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom een radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen. Vanuit het radarstation Volkel gelden eveneens geen belemmeringen nu de maximale bouwhoogte 114 meter bedraagt voor alle bouwwerken. Deze bouwhoogte wordt niet bereikt met onderhavig planvoornemen.



Ligging van Eindhoven binnen het radarverstoringsgebied van Herwijnen en Volkel. Met de gele ster wordt het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 18 gestapelde woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de

omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Een deel van het plangebied heeft thans de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woongebouwen. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 18 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk. De woningen worden gedeeltelijk voorzien buiten het bouwvlak. Gelet hierop is geen sprake van een functiewijziging, maar vindt wel een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

De behoefte aan woningen wordt in Noord-Brabant bepaald aan de hand van de provinciale "Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant". De uitkomsten van de prognose zijn onderwerp van afspraken tussen provincie en gemeenten in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen.

In 2014 zijn de regionale woningbouwafspraken voor de periode 2014 tot en met 2023 vastgesteld. Daarin is aangegeven dat Eindhoven in de periode tot en met 2023 nog 3.775 woningen aan de woningvoorraad kan toevoegen. Dit betreft de netto toename van de woningvoorraad exclusief vervangende nieuwbouw door sloop. Eind 2015 is het woningbouwprogramma tot en met 2024 vastgesteld. In 2015 is voor het de regio Eindhoven alleen het totaalprogramma in de cijfers opgenomen, omdat de discussie in de regio meer tijd vergde. Uitgangspunt voor de totale subregio is de prognose van de woningvoorraad, zoals deze door de provincie is berekend.

Door het ontbreken van programma-aantallen per gemeente was het voor de provincie niet mogelijk nieuw planaanbod (bestemmingsplannen) te beoordelen. In het RRO van 16 december 2015 is de werkafpraak gemaakt dat nieuw

planaanbod voor Eindhoven gebaseerd zou worden op het aantal inclusief de eerder gemaakte BOR-afspraken (3.780 woningen) en bij de overige gemeenten op het aantal exclusief de BOR-afspraken (i.c. de prognose-aantallen). Dit voorkwam positieve advisering op plannen van randgemeenten op basis van de oude afspraken om dit vervolgens te moeten terugdraaien. Tevens hield dit in dat voorkomen werd dat Eindhoven voorsorteerde op afspraken, die nog niet gemaakt waren.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 30 november 2016 is de Regionale Agenda Wonen vastgesteld. Besloten is dat bovengenoemde werkafpraak van kracht blijft tot het moment dat er nieuwe afspraken zijn. Inmiddels is voor de subregio Stedelijk Gebied een Afsprakenkader Stedelijk Gebied opgesteld (oktober 2017). De provincie heeft ingestemd met deze afspraken. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. Er wordt ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding (binnen het stedelijk gebied zoals aangegeven in de Verordening ruimte Noord - Brabant). Ook de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is geactualiseerd (2017). Een duidelijke groei in huishoudens wordt verwacht tot 2050, met name éénpersoonshuishoudens.

In het onderhavige plangebied gaat het om herstructurering en inbreiding. Gelet op de gemaakte woningbouwafspraken (3.780 woningen) volgt dat voor Eindhoven in ieder geval kwantitatief ruimte bestaat. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van 18 woningen (appartementen). Dit past binnen de actuele kwantitatieve ruimte voor Eindhoven en de afspraken uit het Afsprakenkader Wonen 2017 dat ruim baan wordt gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding.

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte wordt in de 'Woonvisie 2015' opgemerkt dat de verwachting is dat het inwonersaantal van Eindhoven de komende 10 jaar fors zal toenemen. Die groei moet ook op het vlak van wonen gefaciliteerd worden. De ambitie is om het grootste gedeelte van de extra woningcapaciteit te voorzien binnen de Rondweg. Eindhoven formuleert in de Woonvisie geen concreet woningbouwprogramma, gegoten in cijfers en categorieën, maar geeft ruimte aan de markt om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Daarbij heeft herstructurering op inbreidingslocaties de voorkeur. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de Rondweg en betreft de herstructurering van gronden op een inbreidingslocatie. In zoverre wordt hiermee voorzien in de kwalitatieve behoefte naar woningen.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Eindhoven. De "ladder" hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) - partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbesluit. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur 'Stedelijke structuur' met als perspectief 'Stedelijk concentratiegebied'.



*Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied aangeduid met een gele ster gelegen binnen het perspectief 'Stedelijk concentratiegebied'.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.*

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur het stedelijk concentratiegebied. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda, vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Het biedt een (hoogwaardige) stedelijke omgeving voor wonen, werken en voorzieningen. De vijf grote steden van BrabantStad ontwikkelen zich tot (hoog)stedelijke centra voor wonen, werken en voorzieningen. Dit komt in het bijzonder tot uitdrukking in de intensivering van verstedelijking in de zones langs infrastructuurassen en in de stationsgebieden. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 18 gestapelde woningen. Gelet op de voortrekkersrol van Eindhoven, is het logisch dat wordt uitgebreid in de kwantitatieve woningvoorraad. Het stedelijk concentratiegebied vangt immers per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Gelet hierop is het initiatief passend binnen de SVRO. Gesteld kan worden dat daarmee aan de uitgangspunten van de Structuurvisie wordt voldaan.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant, 2018

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de "Verordening ruimte".

Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 1 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 1 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is op de integrale kaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied'.

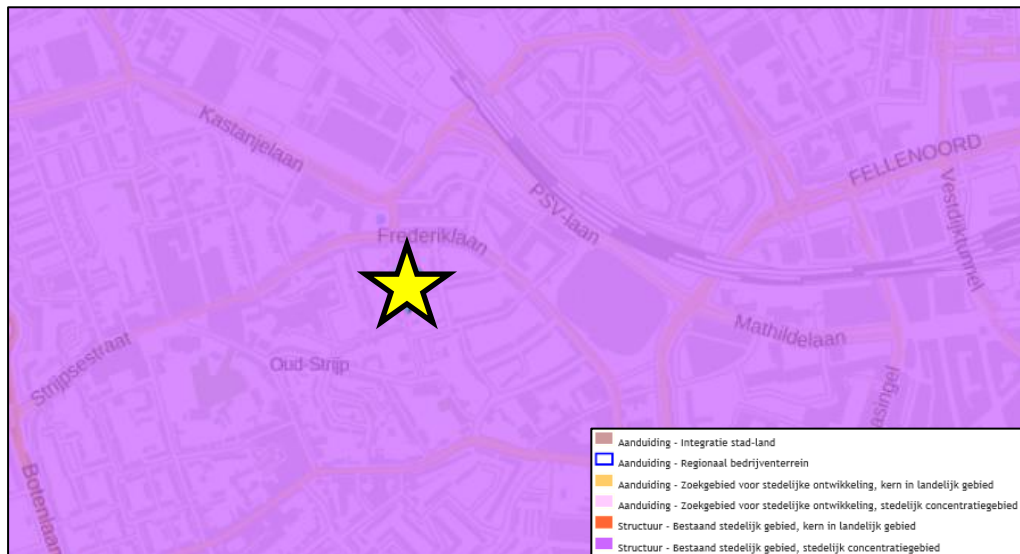
Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met een gele ster gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de verordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3 Vr. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 4: Bestaand stedelijk gebied – Artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en voorziet in nieuwbouw van achttien gestapelde woningen. Er dient een verantwoording te worden opgenomen over hoe onderhavige nieuwbouw zich verhoudt tot de harde plancapaciteit en over hoe afspraken daarover in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. In paragraaf 3.2.3 is deze verantwoording opgenomen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3 en is dus in zoverre in lijn met de Verordening ruimte van de provincie.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In de algemene regels voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1). is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

1. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
2. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ad 1. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. in het plan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Ad 2. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Beoordeling

Voorwaarden ad 1:

- a. De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt hoe rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

plan begrepen gronden en de naaste omgeving. In hoofdstuk 4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt beargumenteerd waarom er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze aspecten;

- b. De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt hoe de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft. Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van 18 gestapelde woningen op een inbreidingslocatie in Eindhoven. Aldus wordt ter plaatse extra woonfunctie toegevoegd. In de directe omgeving van het plangebied is voornamelijk een woonfunctie aanwezig. De beoogde woonfunctie past om die reden in de omgeving. Qua bouwmassa en situering wordt aansluiting gezocht bij bestaande woningen die direct grenzen aan het plangebied. Om die reden past de omvang van de beoogde bebouwing in de omgeving. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is beperkt en tast de ruimtelijke structuur en uitstraling van Eindhoven niet ingrijpend aan. Het is niet waarschijnlijk dat de realisatie van 18 gestapelde woningen binnen een gebied met uitsluitend woonfunctie nadelige effecten met zich mee brengt voor de volksgezondheid. De effecten van het planvoornemen ten aanzien van het milieu worden besproken in hoofdstuk 4;
- c. De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt hoe een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd. Ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de reeds bestaande ontsluitingswegen. Ten aanzien van parkeren is in hoofdstuk 2 de parkeerbalans beschreven. Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit in het plangebied.

Voorwaarden ad 2:

- a. Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te maken van een bestaand bouwperceel. Onderhavig initiatief is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied;
- b. Enkel onder voorwaarden is uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag toegestaan. In casu wordt het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag, immers reeds een woonbestemming, met onderhavige ontwikkeling niet uitgebreid;
- c. In geval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te zijn gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 getoetst;
- d. Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd. Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

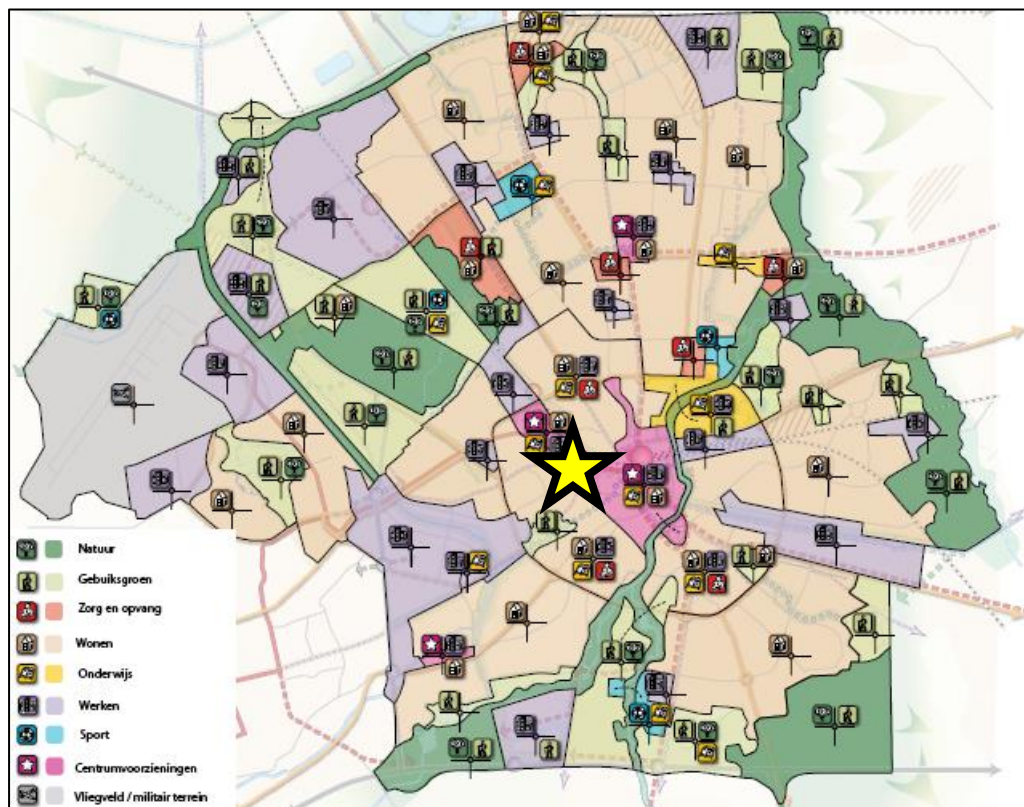
3.4.1 Interimstructuurvisie 2009

Toetsingskader

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad van Eindhoven 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.

Beoordeling

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. De kaart brengt op hoofdlijnen en op stedelijk niveau de verdeling in beeld van het actuele én gewenste grondgebruik volgens vastgesteld beleid.



Kaartbeeld 'gebruik van de ruimte' zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie 2009. Het plangebied is aangeduid met een gele ster.

Op het kaartbeeld 'gebruik van de ruimte' is het plangebied aangeduid als 'wonen'. De gronden binnen deze functie zijn bedoeld voor wonen met daarnaast alle afgeleide

wijk- en buurtgerichte functies op het gebied van (middelbaar-/ basis-)onderwijs, zorg (o.a. senioren, gezondheid), opvang, cultuur, religieuze voorzieningen, ontspanning en vrije tijd, groen (o.a. buurt- en wijkparken, sportfaciliteiten en –velden, buurtontmoetingsruimten), detailhandel (o.a. winkels) en werken (woonwerkcombinaties en kleine bedrijven met milieucategorie 1, 2 en gedeeltelijk 3). Deze functies ('sociale basisbekabeling') zijn noodzakelijk voor het functioneren van een gebied als woongebied. Het onderhavige planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van 18 gestapelde woningen en voegt dus een woonfunctie toe aan een gebied bestemd primair als woonmilieu. Gelet hierop is de ontwikkeling in lijn met de Interimstructuurvisie 2009 van de gemeente Eindhoven.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Interimstructuurvisie van de gemeente Eindhoven.

3.4.2 Woonvisie 2015

Toetsingskader

De Woonvisie is op 15 december 2015 vastgesteld. In de woonvisie gaat de gemeente in op haar ambities op het gebied van bouwen en wonen. Daarmee maakt de gemeente de gewenste ontwikkelingsrichting duidelijk aan de stad, haar bewoners en alle partijen die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad.

Eindhoven groeit en dat creëert een nieuwe vraag naar wonen. Sinds eind jaren '90 nam het aantal arbeidsplaatsen toe van 75.000 naar 160.000. Die sterke groei zet door en creëert een nieuwe vraag naar wonen. Daarom heeft Eindhoven de ambitie verder te verstedelijken. Daarbij wordt in het bijzonder gekeken naar het gebied binnen de Rondweg. Nu zijn er binnen de Rondweg 26.000 woningen en 50.000 inwoners. De verwachting is dat het inwonersaantal van Eindhoven de komende 10 jaar fors zal toenemen, harder dan de prognoses nu voorspellen. De bijzondere bevolkingsopbouw van Eindhoven (een relatief jonge bevolking) draagt daar aan bij. Die groei moet ook op het vlak van wonen gefaciliteerd worden. Tot 2030 wil Eindhoven minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen de Rondweg realiseren. De wijze waarop dit concrete invulling krijgt is maatwerk, maar aan transformatie van leegstand wordt de voorkeur gegeven. De verdichting moet leiden tot verbetering van de kwaliteit van gebieden. De prioriteit wordt onder andere gelegd in duurzame nieuwbouw van betaalbare appartementen en stadswoningen.

Beoordeling

Het onderhavige planvoornemen voorziet in de realisatie van 18 appartementen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de groeiende vraag naar woningen in Eindhoven. Het plangebied is gelegen binnen de Rondweg. Blijkens de Woonvisie 2015 betreft dit een gebied waarbinnen de gemeente Eindhoven het merendeel van de woningbehoefte beoogd te creëren. Voorts geldt dat met het planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van kleinschalige appartementen bedoeld voor een- of tweepersoonshuishoudens. Blijkens de Woonvisie is de verwachting dat juist naar dit woningtype veel vraag zal zijn. De appartementen worden voorzien op een

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

inbreidingslocatie. Hiermee wordt het straatbeeld afgerond en wordt verval en verloedering binnen het plangebied voorkomen.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Woonvisie 2015 van de gemeente Eindhoven.

3.4.3 Prioriteitennota 2015

Toetsingskader

Op 27 december 2010 werd door het college van burgemeester en wethouders de Prioriteitennota 2011 - 2014 vastgesteld. Deze nota was nodig om het (toekomstige) aanbod aan woningen, detailhandel, horeca, kantoorruimte en bedrijvenlocaties zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag. De gemeente wees hierbij een aantal voorkeursgebieden aan, welke van strategisch belang zijn voor de ontwikkeling van de stad. In deze gebieden hebben eventuele nieuwe initiatieven een streepje voor, maar niet automatisch prioriteit.

De Prioriteitennota 2011 - 2014 heeft zijn werk gedaan, maar werkt niet meer ten aanzien van de huidige woningbouwbehoefte. Met de nieuwe prioriteitennota 2015 wil de gemeente Eindhoven haar groei zo goed mogelijk in de tijd faseren voor de komende periode. Daarbij wordt gebiedsgericht geprioriteerd. De vier onderscheidde woonmilieus betreffen: centrumstedelijk, kleinstedelijk, suburbaan en uitleggebieden.

Het onderhavige plangebied is gelegen in een woonmilieu aangemerkt als 'kleinstedelijk'. Binnen dit gebied wordt de prioriteit gelegd op verdichting/intensivering in de vorm van relatief kleinschalige initiatieven ten behoeve van transformaties en vervangende nieuwbouw bij sloop. Nieuwbouw is toegestaan op braakliggende terreinen. Binnen alle woonmilieus geldt als leidende volgorde:

1. maak gebruik van de bestaande gebouwde omgeving (transformatie);
2. nieuwbouw ter vervanging van sloop;
3. nieuwbouw als bestaand aanbod ontbreekt of ongeschikt is.

Beoordeling

Het planvoornemen betreft een relatief kleinschalig initiatief in de vorm van nieuwbouw na sloop. Daarmee wordt de prioriteit gegeven aan verdichting en wordt de leidende volgorde zoals geldend binnen alle woonmilieus in acht genomen.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Prioriteitennota 2015 van de gemeente Eindhoven.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Beoordeling

Door Lankelma is in maart 2018 ter hoogte van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage 1 toegevoegd aan deze onderbouwing. Uit het onderzoek komt naar voren dat in de bovengrond analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, lood, zink, PAK en PCB danwel minerale olie zijn aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. In het grondwater uit is analytisch een licht verhoogd gehalte met barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde. Geconcludeerd wordt dat op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de geplande nieuwbouw binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap De Dommel

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap De Dommel. De visie van waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag af te voeren van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.



Uitsnede keurkaart Keur waterschap De Dommel met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster.

Beleid gemeente Eindhoven

Het beleid van de Gemeente Eindhoven ten aanzien van wateropgaves in binnenstedelijke ontwikkeling is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Het beleid is erop gericht om wateroverlast ten gevolge van extreme neerslag zoveel mogelijk te voorkomen door voldoende bergingscapaciteit te realiseren. Uitgangspunt is dat al het hemelwater wordt verwerkt op de locatie waar het valt.

De Gemeente Eindhoven formuleert een voorkeursmethode voor de verwerking van hemelwater. Deze is als volgt:

1. (Her)gebruik van hemelwater
2. Bergen en vertraagd afvoeren
3. Rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater
4. Direct afvoeren via riolering

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Om te bepalen hoeveel hemelwater moet worden verwerkt, schrijft de gemeente bij plannen met meer dan 250 m² toegenomen verhard oppervlak een op eigen terrein te realiseren waterberging voor. De rekenregel gaat uit van 42 mm neerslag, dat is 42 liter per m² toegenomen verhard oppervlak. Het is mogelijk om de benodigde berging te beperken. Specifiek bij het toepassen van een groendak is de eis 25 mm.

In de praktijk blijkt het lastig om binnen kleinere plangebieden waterbergende voorzieningen te realiseren en in stand te houden. De kleinschaligheid maakt de kosten per m³ berging hoog en tegelijkertijd de kans op storting in de geknepen afvoer groot. Daardoor bestaat het risico dat deze private bergende voorzieningen op termijn verdwijnen en daarmee de noodzakelijke (kostbare) berging ook. Dat is onwenselijk. In samenwerking met het waterschap De Dommel is gezocht naar een oplossing die voor alle partijen werkbaar is. Die is gevonden in de vorm van een waterbergingsfonds. De gemeente creëert in overleg met het waterschap op strategische plekken extra waterberging. Deze waterberging kan worden ingezet om de benodigde waterberging, als gevolg van (kleine) ontwikkelingen binnen de stad, te compenseren. Hiertoe is/wordt een regeling uitgewerkt waarbij ontwikkelaars van relatief kleine ontwikkelingen, door een storting in het waterbergingsfonds, worden vrijgesteld om een waterbergende voorziening aan te leggen.

Beoordeling

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de het plangebied niet is gelegen binnen de beschermde gebieden. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing.

Het plangebied bestaat slechts een oppervlak van circa 970 m² en was vanwege het voormalige hoofdgebouw en bijbehorend aansluitend terrein volledig verhard. Daarmee is geen sprake van een verhardingstoename ten gevolge van de voorgenomen bouwplannen. Aldus bestaat er geen noodzaak voor retentie als verplicht door het waterschap of op basis van gemeentelijk beleid.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Gescheiden van het hemelwater wordt het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) verwerkt en aangesloten op de bestaande hemelwaterriolering. Het afvalwater wordt van daaruit afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Door de scheiding van het vuilwater van het hemelwater (hemelwaterafvoer; HWA) wordt de bestaande riolering veel minder belast dan in de huidige situatie.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.

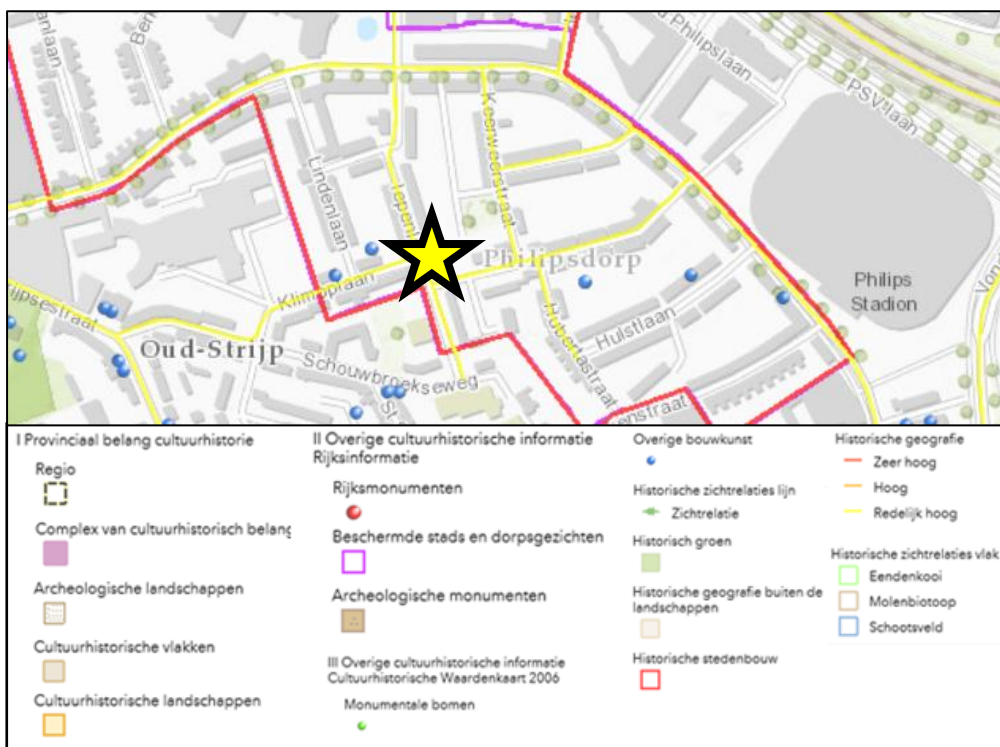
4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller van de ruimtelijke onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Met de gele ster wordt het plangebied aangeduid.

Het plangebied is gelegen aan de Lepenlaan. Dit is een straat die in het kader van historische geografie een 'redelijk hoge' waarden heeft. De voorgenomen plannen doen echter geen afbreuk aan deze waarde. Door op het perceel woningbouw toe te

staan wordt het straatbeeld beter begeleid, hetgeen een versterking betreft. Voorts is het plangebied gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Eindhoven - Philipsdorp'. Philipsdorp betreft een woonwijk met bloksgewijze verkaveling en lichtgebogen straten. De wijk is, in fasen, ontworpen als sociale woningbouw voor Philips en is ontstaan in de periode 1909-1923. De eerste fase werd ontworpen door G.J. de Jong (stedenbouwkundige opzet) en L.J.P. Kooken (architectuur). Later werd de wijk uitgebreid door C. Smit en K.P.C. de Bazel. Het bebouwingsbeeld, met overwegend strokenbouw met éénlaags arbeiderswoningen, dateert nog vrijwel geheel uit de periode 1909-1923. Kenmerkend, met name voor de eerste fase, zijn eenheid in architectuur en accenten met topgevels. De wijk is kenmerkend voor een planmatige, door een bedrijf gerealiseerde stadsuitbreiding van voor de Tweede Wereld Oorlog. De wijk kent een samenhang met de nabijgelegen industriële complexen (met name Strijp-S) en woonwijken (met name Drents Dorp-Gelderse Buurt) van Philips.

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Iepenlaan. Tot voorkort was hier een hoofdgebouw (met aansluitend terrein) gelegen dat in gebruik was als kerk(je) en navolgend als woning. De uiterlijke verschijningsvorm was reeds afwijkend ten opzichte van omliggende bebouwing ten aanzien van maatvoering, gevellijn en topgevel en vormde daardoor juist een prominente hoeklocatie. Op meerder plekken in Philipsdorp zijn op prominente hoeklocaties afwijkende bouwvolumes gerealiseerd. Het onderhavige initiatief, met haar afwijkend bouwvolume, sluit hier op aan. Gesteld kan worden dat daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden die het beschermd stadsgezicht beoogd te beschermen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie belemmert het planvoornemen niet.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

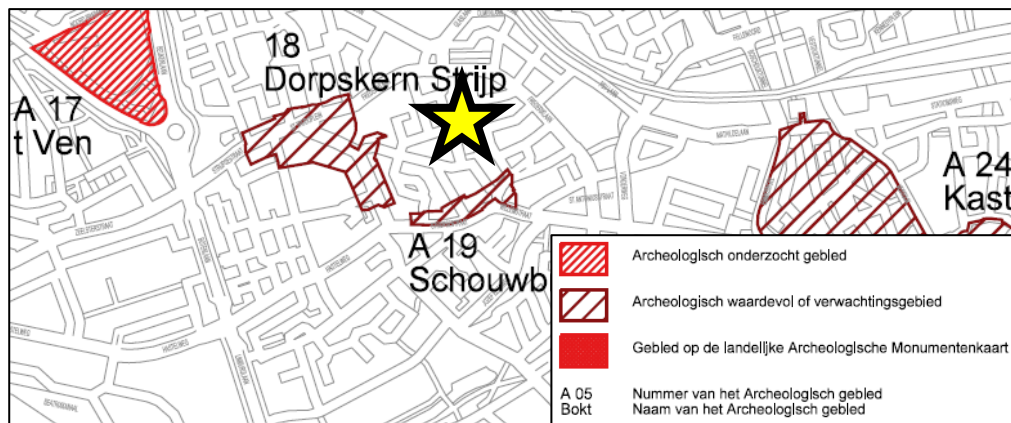
Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Beoordeling

De archeologische gebieden binnen de gemeente Eindhoven staan aangegeven op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, een onderdeel van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Het beleid van de gemeente Eindhoven is om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de ondergrond en daarbij uit te gaan van de gemeentelijke archeologische waardenkaart.



Archeologische waardenkaart van de gemeente Eindhoven. Het plangebied is aangeduid met een gele ster.

Het plangebied ligt niet in een archeologisch gebied. Overeenkomstig hiermee ligt binnen het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Dit betekent dat er vooraf geen rekening hoeft te worden gehouden met archeologisch (voor)onderzoek. Wel geldt dat als er archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de gemeente.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een archeologische waardevol of verwachtingsgebied. Archeologische resten zijn daarmee niet te verwachten.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het 'Leenderbos, Groote heide & De Plateaux', welke is gelegen op een afstand van 5 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 18 gestapelde woningen. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen te midden van de woonwijk 'Philipsdorp' en beslaat slechts een oppervlak van circa 970 m². Binnen het plangebied is geen sprake van enige bebouwing. Voorts geldt dat vanwege brand en reeds uitgevoerde sloopwerkzaamheden, binnen het plangebied de voorheen aanwezige groenstructuren zijn verwijderd. Derhalve ligt het plangebied geheel braak. Gelet op de ligging in stedelijk gebied, de totale oppervlakte van het plangebied, de afwezigheid van groenstructuren van enige omvang en de afwezigheid van bebouwing, is uitgesloten dat het plangebied thans in gebruik is als rust- of verblijfplaats voor beschermde soorten of als foerageergebied daarvoor wordt gebruikt. In de uitvoeringsfase blijft de zorgplicht (Wnb, art. 1.11) echter onverminderd van kracht. Indien tijdens de werkzaamheden soorten worden waargenomen dienen de werkzaamheden onmiddellijk gestaakt te worden en dient een ecologisch deskundige ingeschakeld te worden.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken de waarden als bedoeld in de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan wegen met een snelheidsregime van 30 km/u. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen onderzoekszone. Alle wegen in Nederland met een snelheidsregime van 50 km/u of hoger zijn wel gezoneerd. Het plangebied valt binnen de onderzoekszone van de Frederiklaan alwaar een snelheidsregime van 50 km/u geldt. Omdat door middel van onderhavig initiatief nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage 2 toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de rapportage volgt dat ter plaatse van de nieuwe gestapelde woningen als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Frederiklaan ten hoogste 36 dB berekend wordt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierdoor niet overschreden. Het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet aan de orde. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is hierdoor eveneens niet noodzakelijk.

Voor een beoordeling van het woon- en leefklimaat is inzicht in de gecumuleerde geluidbelasting verkregen. Bij de gecumuleerde geluidbelasting is de Iepenlaan, Henriëttestraat, Keerweerstraat, Annastraat, Hubertastraat, Klimoplaan, Wingerdlaan, Lindenlaan en de Esdoornlaan betrokken. De overige wegen in de omgeving zijn niet relevant vanwege de afstand, afscherming van gebouwen of door lage verkeersintensiteiten. De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting bedraagt 50 dB. De milieukwaliteit is daarom 'goed'. Aan de noordoostzijde van enkele

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

woningen zal door afscherming vanwege de woningen zelfs sprake zijn van de milieukwaliteit 'zeer goed'. Gesteld kan worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Geluid afkomstig van wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de woningen in het plangebied. Een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van dit aspect is daarmee verzekerd.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied wat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijken. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Onderhavig initiatief maakt de bouw van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De woningen binnen het plangebied bevinden zich binnen of nabij de richtafstand van enkele omliggende bedrijven. In onderstaande tabel is hier een overzicht van gegeven:

Plangebied Iepenlaan 47				
Inrichting	Locatie	Milieucategorie (conform bestemmingsplan)	Richtwaarde VNG	Afstand tot plangebied
Philips Stadion	Frederiklaan 10A	4.2	300 meter (aspect geluid)	280 meter
Wijkcentrum 't Bellefort	Iepenlaan 40	Max. 1	10 meter	37 meter
OBS De Bergen	Schouwbroekse weg 7	2	30 meter (aspect geluid)	110 meter

Zoals blijkt uit de tabel kan enkel niet worden voldaan aan de richtwaarde met betrekking tot de bedrijvigheid aan de Frederiklaan 10A. Ter plaatse is het Philips Stadion gevestigd. Dit betreft een inrichting uit milieucategorie 4.2 met een bijbehorende richtwaarde van 300 meter (aspect geluid). Ten opzichte van het plangebied betreft de overschrijding van de richtwaarde circa 20 meter.

Relevante bedrijvigheid binnen het Philips Stadion betreft hoofdzakelijk het om de week verzorgen van voetbalwedstrijden van PSV. Tevens wordt het stadion incidenteel gebruikt ten behoeve van concerten. Daarnaast biedt het stadion ruimte aan kantoren en ondersteunende voorzieningen. Deze laatste functies zijn echter niet maatgevend voor de betreffende richtwaarde. Gelet op de intensiteit van de relevante bedrijvigheid (voetbalwedstrijden eens per twee weken, concerten incidenteel), de beperkte tijdsduur van relevante bedrijvigheid (circa 3 uur) en de uren waarin de bedrijvigheid plaatsvindt (niet tot laat in de avond), kan worden gesteld dat eventuele te ondervinden geluidshinder naar tijd beperkt is. Bovendien ligt meerdere bebouwing als een schil tussen het stadion en de woningen in het plangebied. Aangenomen kan worden dat deze bebouwing naar afstand zorgt voor een sterke geluidafname dan wanneer geen bebouwing rondom het stadion is gelegen. Gelet hierop, en in ogenschouw genomen de beperkte afwijking van de richtwaarde van 300 meter, kan worden gesteld dat de ligging van het stadion geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Omgekeerd hindert het planvoornemen andere bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Immers liggen andere woningen op kortere afstand tot eventuele relevante bedrijvigheid.

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Voorts belemmert onderhavig initiatief omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

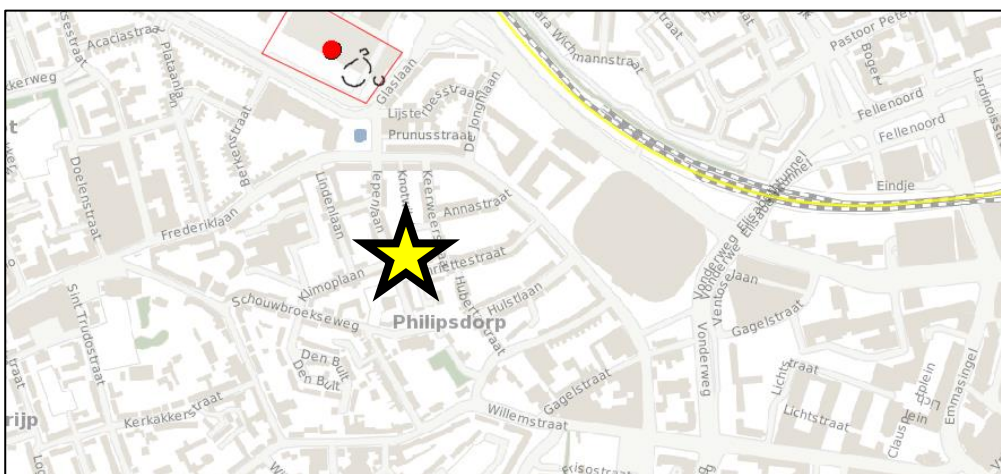
Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een zoutzuur en natronloog-installatie aan de Kastanjelaan 400. De grens van de inrichting ligt op een afstand van circa 270 meter tot het plangebied. Er is sprake van een $PR 10^{-6}$ risicocontour waar het onderhavige plangebied niet binnen in gelegen is. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot de inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.



Uitsnede van de risicokaart waarop het plangebied globaal is aangeduid met een gele ster.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen op een afstand van circa 380 meter van de spoorweg Eindhoven - Boxtel. Over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze spoorweg geldt dat er op basis van de risicokaart geen sprake is van een risicocontour. Voor het groepsrisico gelden veiligheidsafstanden van 38 meter (GR 10^{-7}) en 186 meter (GR 10^{-8}). Gelet op de ruime afstand van de spoorweg tot het plangebied vormt de ligging van de spoorweg geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 18 gestapelde woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor projecten de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de grenswaarden uit de C-lijst van het Besluit m.e.r. Een dergelijk besluit is aangewezen als MER-plichtig.
2. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de (indicatieve) grenswaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van een m.e.r.-plicht; het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling kan volgen dat er alsnog een MER moet worden opgesteld, of dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.
3. Activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europees Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor de eerste twee criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar (natuur)gebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van 18 gestapelde woningen op een braakliggende inbreidingslocatie. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op de realisatie van 18 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is gelegen in een gebied waar de Provinciale milieuverordening geldt.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig project geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Provinciale milieuverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het projectafwijkingsbesluit voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

5.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 18 woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Eindhoven sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Wettelijk kader

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2 Procedure

Inspraak

De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente Eindhoven en de architect een inspraakavond georganiseerd. Omwonenden zijn gericht met flyers huis aan huis uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen. De inspraakavond heeft plaatsgevonden op 6 februari 2018 in het Wijkcentrum 't Bellefort aan de Iepenlaan 40 in Eindhoven. Tijdens deze avond zijn 25 omwonenden aanwezig geweest. De algemene reactie van de omwonenden was dat ze positief verrast waren en dat het goed was dat er eindelijk iets gebeurt op de hoek van de ontwikkellocatie. De gemeente en initiatiefnemers concludeerde dat de avond goed verlopen was en er geen aanleiding was om het plan bij te stellen.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Bro geeft aan dat, voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure wordt deze ruimtelijke onderbouwing ter vooroverleg opgestuurd naar de diverse instanties.

Tervisielegging

P.M.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Beroep

Op basis van artikel 1.1 van de (Chw) is afdeling 2 van de Chw van toepassing op besluiten welke nodig zijn voor de verwezenlijking van in bijlage I van de Chw genoemde ruimtelijke projecten. De voorliggende ontwikkeling betreft een dergelijk project. Het betreft namelijk een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

Bij een eventuele beroepszaak kan in onderhavig geval derhalve gebruik worden gemaakt van de procedurele bepalingen van de Crisis- en herstelwet (Chw), zoals opgenomen in artikel 1.6 tot 1.10 van deze wet. Deze bepalingen zien met name toe op een versnelling van de behandeling van het beroep en hoger beroep. Indien sprake is van beroep dan is dat alleen mogelijk bij de bestuursrechter, waarbij de uitspraak dient te worden gedaan binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Het van toepassing zijn van de Chw wordt opgenomen in de bekendmaking van het onderhavige besluit.

7 CONCLUSIE

In de voorgaande hoofdstukken is een beschrijving gegeven van de voorgestane ontwikkeling, waarbij deze is getoetst aan alle ruimtelijk relevante aspecten. Geconcludeerd kan worden dat het beoogde planologische gebruik, niet op bezwaren stuit.

Het planvoornemen heeft een positief effect op het straatbeeld, gelet op het verdwijnen van een vervallen en in onbruik geraakt hoofdgebouw ('Prijtkerkje') ten gunste van beter bij de omgeving aansluitende woningen. De maatvoering en vormgeving van de nieuwe woningen zullen worden afgestemd op de bestaande woningen in de omgeving.

Uit hoofdstuk 3 van deze onderbouwing blijkt dat vanuit het provinciale beleid er geen belemmeringen zijn. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en past zowel binnen de Verordening ruimte van Noord-Brabant als binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In dit beleid is aangegeven dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. Met het onderhavige bouwplan vindt inbreiding plaats. Evenmin zorgt de ontwikkeling voor een aantasting aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het gebied. Ook vanuit het gemeentelijke beleid zijn er geen belemmeringen. Het plan is beleidsmatig enkel strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo een omgevingsvergunning aangevraagd voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 4 is per relevant (milieu)planologisch aspect aangegeven wat eventuele aandachtspunten zijn en voor welke aspecten aanvullend onderzoek is uitgevoerd om een potentiële belemmering weg te nemen.

Concluderend kan worden gesteld dat onderhavig plan planologisch verantwoord is.

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019

Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1430595

Zaaknummer V18/33130

d.d. 16 mei 2019