

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020



AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

Oranjestraat 1

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever:
Gemeente Eindhoven

Rapportnummer:
18EHV-RUOBORAN-R04

Datum vrijgave:
19 november 2019

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
E.C. (Eline) van den Hurk

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer: V19/36056
Besluitnummer :1463423
Datum : 31 maart 2020

Ruimtelijke onderbouwing Oranjestraat 1, Eindhoven

Gemeente Eindhoven

Blad 2 van 47

november 2019

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	HET PROJECT	7
2.1	Projectlocatie	7
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	8
2.2.1	<i>Historisch perspectief</i>	8
2.3	Gewenste ontwikkeling	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	11
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)</i>	13
3.1.3	<i>Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035</i>	13
3.1.4	<i>Wet natuurbescherming</i>	13
3.1.5	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	14
3.1.6	<i>Conclusie</i>	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	15
3.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Brabant (geconsolideerd januari 2019)</i>	15
3.2.3	<i>Conclusie</i>	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	<i>Interimstructuurvisie</i>	18
3.3.2	<i>Woonvisie Eindhoven 2015</i>	19
3.3.3	<i>Groenbeleidsplan</i>	20
3.3.4	<i>Beleidsregel groencompensatie</i>	21
3.3.5	<i>Verordening bomen</i>	23
3.3.6	<i>Conclusie</i>	23
4	OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Geluid	24
4.3	Externe veiligheid	25
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Bodem	29
4.5.1	<i>Onderzoek bodemgesteldheid</i>	29
4.5.2	<i>Niet gesprongen explosieven</i>	30
4.5.3	<i>Conclusie</i>	31
4.6	Water	31
4.6.1	<i>Beleid</i>	31
4.6.2	<i>Waterbergingsopgave</i>	34
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.8	Flora en Fauna	39
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	40
4.10	Verkeer en parkeren	42
4.11	Kabels en leidingen	42

VERGUNNING VERLEEND

Ruimtelijke onderbouwing Oranjestraat 1, Eindhoven

Blad 3 van 47

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

november 2019

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020

5. UITVOERBAARHEID	44
5.1 Economische uitvoerbaarheid	44
5.2 Nut en noodzaak	44
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om in het voormalige school- en buurtgebouw aan de Oranjestraat 1 te Eindhoven, een drietal woningen te realiseren en een carport met berging te bouwen.

Het bouwplan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'De Bergen'. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het afwijkingsbesluit. Hiermee wordt het realiseren van de woningen juridisch-planologisch geregeld.

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is, in groter verband gezien, gelegen in het centrumgebied van Eindhoven. Op afbeelding 1.1 is de ligging met een zwarte pijl globaal aangeduid.



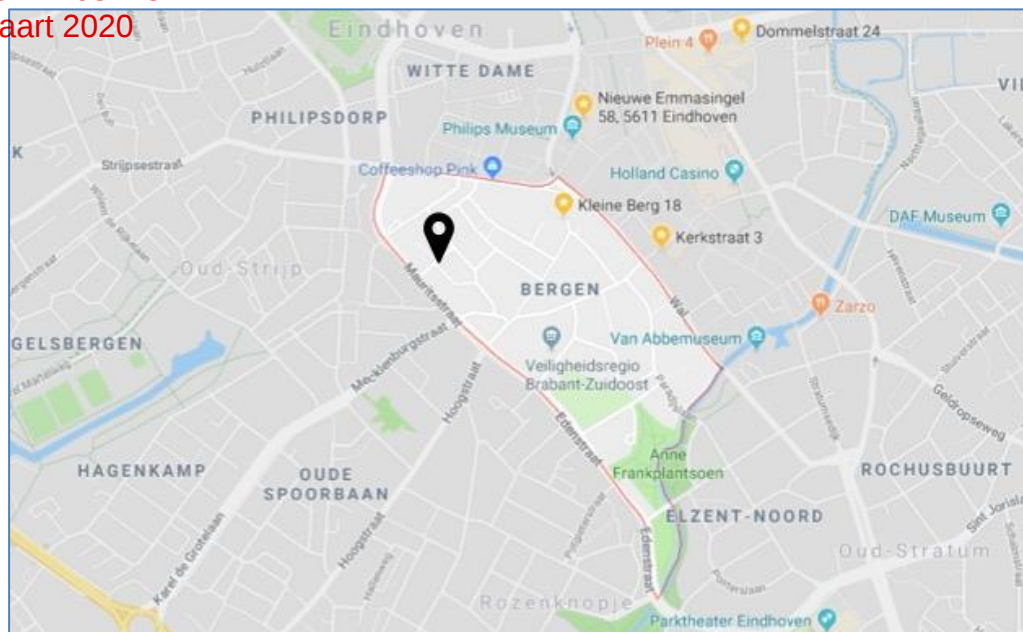
Afbeelding 1.1: Ligging projectlocatie in groter verband

Nader beschouwd is de projectlocatie gelegen tegen het stadscentrum van Eindhoven aan. De wijk waarin het adres ligt is De Bergen. Op afbeelding 1.2 is de locatie weergegeven binnen deze wijk.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Ruimtelijke onderbouwing Oranjestraat 1, Eindhoven
Gemeente Eindhoven
Zaaknummer: V19/36056
Besluitnummer :1463423
Datum : 31 maart 2020

Blad 5 van 47
november 2019



Afbeelding 1.2: Ligging projectlocatie binnen de wijk De Bergen

Op afbeelding 1.3 is de projectlocatie blauw omlijnd. Het beslaat het perceel dat bekend is gemeente Gestel, Sectie D, met nummer 1028.



Afbeelding 1.3: Projectlocatie Oranjestraat 1

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

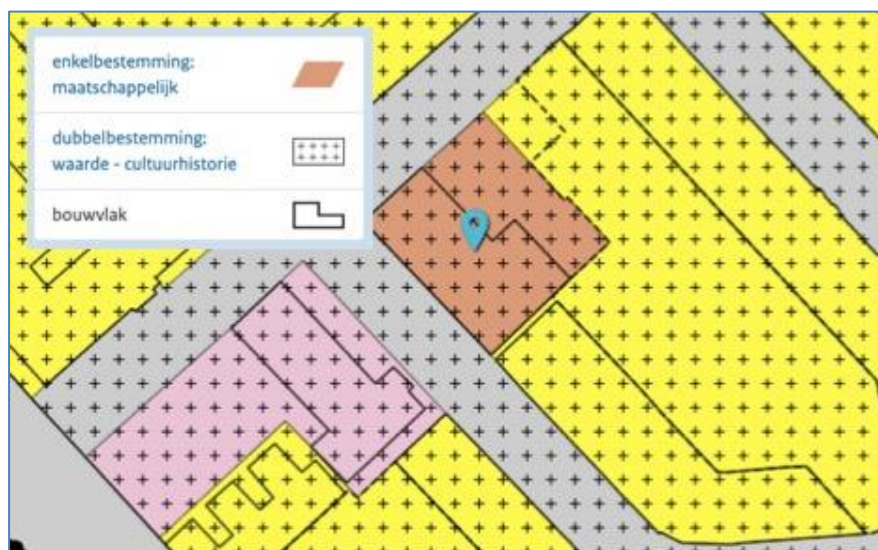
Datum : 31 maart 2020 **Vigerend bestemmingsplan**

De projectlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- 'De Bergen', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 april 2010 en onherroepelijk geworden op 23 november 2011.

De gronden zijn bestemd als 'enkelbestemming: maatschappelijk'. Daarnaast kent het volledige perceel een dubbelbestemming ten behoeve van 'waarde – cultuurhistorie'.

Onderstaand is in afbeelding 1.4 een uitsnede uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen, waarbij het projectgebied is weergegeven met een blauwe pijl.



Afbeelding 1.4: Verbeelding bestemmingsplan De Bergen

Motivering

Bij het afwijken van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderhavige onderbouwing voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, daarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten.

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en het plan.

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie D, nummer 1028. Het perceel heeft een oppervlakte van 575 m².

Op afbeelding 2.1 is de projectlocatie weergegeven met zicht vanaf de hoek Oranjestraat – Anna van Egmondstraat.



Afbeelding 2.1: Oranjestraat 1

In afbeelding 2.2 is zichtbaar wat het oorspronkelijke bouwvlak is, in het donkergrijs ingekleurd. Daarnaast is het nieuwe bouwvlak in het blauw omlijnd.



Afbeelding 2.2: Oude (donkergrijs) en nieuwe (blauw omlijnd) bouwvlak

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

De wijk De Bergen is gelegen ten westen van de binnenstad van Eindhoven. De twee belangrijkste wegen zijn de Kleine Berg en de Grote Berg, deze vormden oorspronkelijk de ontsluiting van de stad Eindhoven. Met de wegen Heilige Geeststraat en de Bergstraat vormen zij de historische wegenstructuur in de wijk. Na de aanleg van de spoorlijn in 1867 en de toenemende industrialisatie groeiden de Kleine Berg, Grote Berg en Willemstraat uit tot radialen naar het stadscentrum. Langs deze wegen kwamen bedrijfsactiviteiten tot stand. De oorspronkelijke wijkstructuur is nagenoeg nog geheel aanwezig. Met name het noordelijk deel van De Bergen, waartoe de projectlocatie behoort, is als ensemble van structuur en bebouwing cultuurhistorisch gezien waardevol.

2.2.1 Historisch perspectief

Omgeving

De historische kern van De Bergen is gelegen op een zandrug tussen de beekdalen van De Dommel en de Gender. Over deze zandrug liep wat nu de Hoogstraat is. Al in de middeleeuwen was op deze plek een toegangsroute naar Eindhoven. Middels deze weg werd Eindhoven verbonden met de stad Antwerpen en het omliggende gebied van de stad: het 'Kwartier Kempenland'. De zandrug is een hoger gelegen stuk zandgrond. De toponiemen 'Hoogstraat' en Grote en Kleine 'Berg', evenals de wijknaam de 'Bergen', refereren aan deze gunstige hoge ligging. De zandrug is tegenwoordig nog waarneembaar als verhoging in de Mauritsstraat bij de kruising met de Hoogstraat.

Langs de twee linten de Kleine en de Grote Berg was al in de zestiende eeuw sprake van lintbebouwing. De structuur van deze wegen vormt het hart van de wijk De Bergen. Tot omstreeks 1870 bleef het gebied een overwegend agrarisch karakter houden. De eerste grote uitbreidingen van de wijk vonden plaats rond 1900 en bestonden voornamelijk uit woningbouw, voor zowel arbeiders als de industriële elite. Deze eerste ontwikkelingen reikten nog niet tot in het plangebied, dat was later wel het geval toen in de jaren '20 de wijk verder uitgebreid werd. Een aantal wegen in De Bergen is eeuwenoud en verschijnt al op de vroegste kaarten van Eindhoven. De Oranjestraat behoort hier niet toe. Wel hoort de Oranjestraat tot de historische stedenbouwkundige structuur.

De groei van Eindhoven zorgde ervoor dat de Grote Berg, Kleine Berg en Willemstraat zich steeds verder ontwikkelden tot toegangswegen naar het stadscentrum. Voor bedrijven waren deze radialen een goede plek om zich te vestigen. Door de ligging van de wijk vlak nabij het stadscentrum, werd het gebied daarnaast verder betrokken bij een toenemende verzakelijking van de binnenstad. De oorspronkelijke wijkstructuur van De Bergen is echter nog nagenoeg geheel aanwezig. Het is een kleinschalige wijk met een historisch karakter, waarin zich een menging van allerlei functies bevindt. Binnen de verzakelijking van de binnenstad biedt de wijk een welkome afwisseling met haar grondgebonden woningen in hoge dichtheden. Het uitgangspunt voor beleid is daarom de bestaande kwaliteiten te koesteren en versterken.

Bebouwing

Het gebouw is opgericht in 1912 met de functie van Nederlands Hervormde Bijzondere school voor Lager Onderwijs. Toen had het gebouw als adres Willem I straat 13 te Gestel. Het gebouw bestaat uit een enkel laags bouwdeel uit 1912, een tweede laag met plat dak is opgebouwd in 1913 en er hebben in 1918 en 1930 uitbreidingen plaatsgevonden aan het pand. De bouw is opgericht in schoon metselwerk van rode baksteen in kruisverband. Het adres wijzigde in 1920 toen gemeente Eindhoven met omliggende gemeenten annexeerde. Toen kreeg het gebouw het adres Oranjestraat 1 te Eindhoven.

De bebouwing in en rondom het plangebied wordt door de gemeente getypeerd als 'kenmerkend/beeld ondersteunend'. Dit houdt in dat het pand kenmerkend is vanwege intrinsieke kwaliteiten, en van groot belang in het straatbeeld. Samen met meerdere panden in de straat. De overige panden in de Oranjestraat zijn van oudsher woningen, daarnaast zijn er twee schoolgebouwen. Net als het pand aan de Oranjestraat 1 is het pand met huisnummer 02A eveneens een schoolgebouw.

In paragraaf 4.7 wordt het gebied verder omschreven uit cultuurhistorisch oogpunt. Daarbij wordt bekeken hoe onderhavige plannen passen binnen het cultuurhistorisch kader en het beleid daaromtrent.

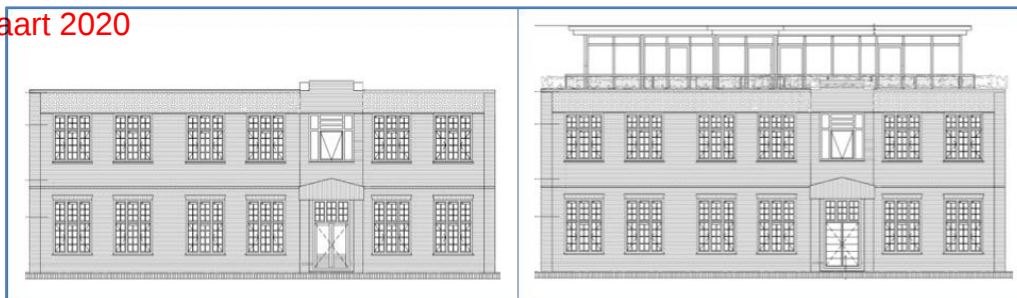
2.3 Gewenste ontwikkeling

Het is gewenst om op het perceel met nummer 1028 drie woningen te realiseren, een carport met berging en buitenruimtes. Hieronder is op afbeelding 2.3 een vooraanzicht van het plan weergegeven in de bestaande en de nieuwe situatie.

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

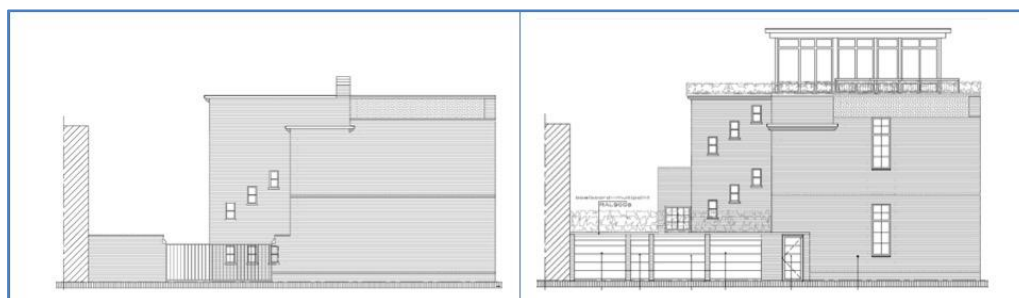
Datum : 31 maart 2020



Afbeelding 2.3: Voorgevel bestaand (links) en nieuw (rechts)

Gebouw

Het bestaande gebouw wordt gehandhaafd en op verschillende plaatsen uitgebouwd. Onder andere door middel van een optopping. Daarnaast worden op de begane grond twee garages, een berging en een kleine aanbouw gerealiseerd. In afbeelding 2.3 is te zien hoe het aanzicht aan de voorzijde, vanaf de Oranjestraat, zal veranderen door middel van de optopping. Zoals te zien is zullen de bakstenen gevels worden behouden. In afbeelding 2.4 is te zien hoe het aanzicht vanaf de Anna van Egmondstraat in de bestaande situatie en in de nieuwe situatie is. Hierop is de carport met berging te zien, tevens is de aanbouw die doorloopt van de begane grond tot en met de eerste verdieping hierop te zien.



Afbeelding 2.4: Zijgevel bestaand (links) en nieuw (rechts)

Ten aanzien van het plan

Het beeld vanaf de straat zal amper veranderen aangezien de beeldbepalende gevels worden gehandhaafd. De uitbreiding boven op het gebouw zal achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden waardoor het straatbeeld van de gevel niet wordt verstoord. Tevens wordt de uitbouw op het dak gerealiseerd in afwijkende materialen, daardoor is qua beeldvorming direct duidelijk wat het oude en het nieuw te bouwen gedeelte betreft. De uitbouwen aan de achterzijde zullen in dezelfde steensoort worden uitgevoerd als het huidige pand waardoor het goed bij elkaar zal aansluiten.

Duurzaamheid

Het gebouw wordt na de verbouwing en nieuwbouw energieneutraal, dat houdt in dat er evenveel energie wordt opgewekt als er wordt verbruikt. Deze energie zal worden opgewekt door middel van zonnepanelen die op het dak zullen worden aangebracht. Daarnaast zal er op het platte dak van de nieuwbouw een sedumdak aangelegd worden. Dit is een dak met daarop beplanting van verschillende soorten vetplanten. Dit zorgt ervoor dat de dakbedekking langer meegaat en daarnaast heeft het een isolerende en geluiddempende werking.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

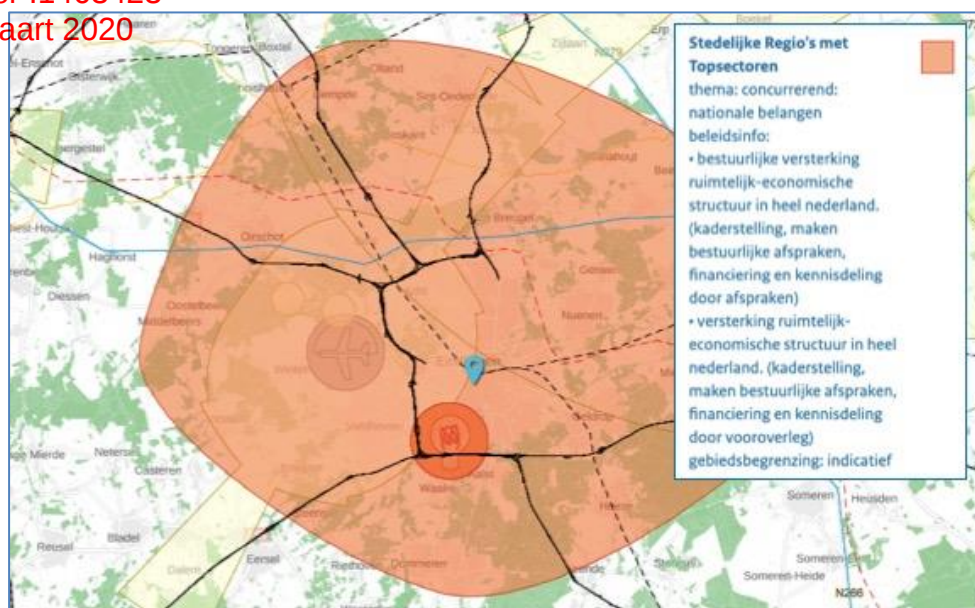
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke druk en het schrappen van regelgeving.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur'. Hieronder is dat inzichtelijk gemaakt. Het oranje vlak op onderstaande afbeelding duidt een gebied aan van 'Stedelijke regio met een concentratie van topsectoren'. De projectlocatie is weergegeven door middel van een blauwe pijl.



Afbeelding 3.1: Uitsnede SVIR-kaart

Topsectoren

De planlocatie is gelegen in de Topsector Brainport Zuidooost-Nederland. Om de ruimtelijk-economische structuur in heel Nederland te versterken, ontwikkelt het Rijk in nauwe samenspraak met het bedrijfsleven, kennisinstellingen en decentrale overheden een beleidsagenda over de volle breedte van het overheidsbeleid voor negen topsectoren, waaronder High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health en Creatieve Industrie.

Structuurvisiegebied Brabant-Limburg

De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidooost-Nederland als belangrijk economisch gebied. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidooost-Nederland;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord-Brabant.

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog circa 40.000 woningen worden bijgebouwd en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen. Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen.

Ten aanzien van het plan

De ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten uit het SVIR. In de navolgende paragraaf wordt dat nader uitgewerkt.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Voor onderhavig plangebied zijn de volgende punten relevant:

- Radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;
- Het Natuurnetwerk Nederland wordt op basis van artikel 2.10 Barro in de provinciale verordening worden aangewezen en beschermd. Voor Noord-Brabant is dit gebeurd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Dit onderwerp zal in het provinciaal beleid verder aan de orde komen.

Ten aanzien van het plangebied

De ontwikkelingen hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De projectlocatie is niet gelegen in de EHS dan wel het Natuurnetwerk Brabant. De ontwikkelingen zijn hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

In 2011 heeft de ontwerp-Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 en plan-MER van het rijk ter inzage gelegen. In de Structuurvisie van de Rijksoverheid wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken van circa 70 meter) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen in Nederland voor de komende 25 á 30 jaar. Uitgangspunt is dat buisleidingstroken zo veel mogelijk worden gebundeld met bestaande leidingtracés.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een ruimtelijke reservering voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën). De dichtstbijzijnde reserveringsstrook is gelegen op afstand van circa 8 km. Op dit punt zijn dan geen belemmeringen aanwezig.

3.1.4 Wet natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet Natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Wetlands.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een straal van 3 km van 'Natura 2000'-gebied of Wetlands.

3.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe Ladder trad in werking op 1 juli 2017 in werking (artikel 3.1.6 lid 2 BRO). De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen.

Ten aanzien van het plangebied

In de huidige situatie zijn er geen woningen aanwezig in het gebouw. Het plan ziet op een toevoeging van drie wooneenheden. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat de 'ladder' niet van toepassing is.

3.1.6 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Verordening Ruimte. In de Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe zij die belangen wil realiseren. De Verordening Ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie wordt de Brainportregio anno 2050 geschetst als economisch kerngebied. Het is een gebied waar de 'Brainporters' de leefomgeving in Oost-Brabant waarderen op de high-tech woon- en werksfeer die wordt afgewisseld met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de Kempen of De Peel. Er wordt tevens veel waarde gehecht aan grensoverschrijdende natuurparken zoals de Groote Heide.

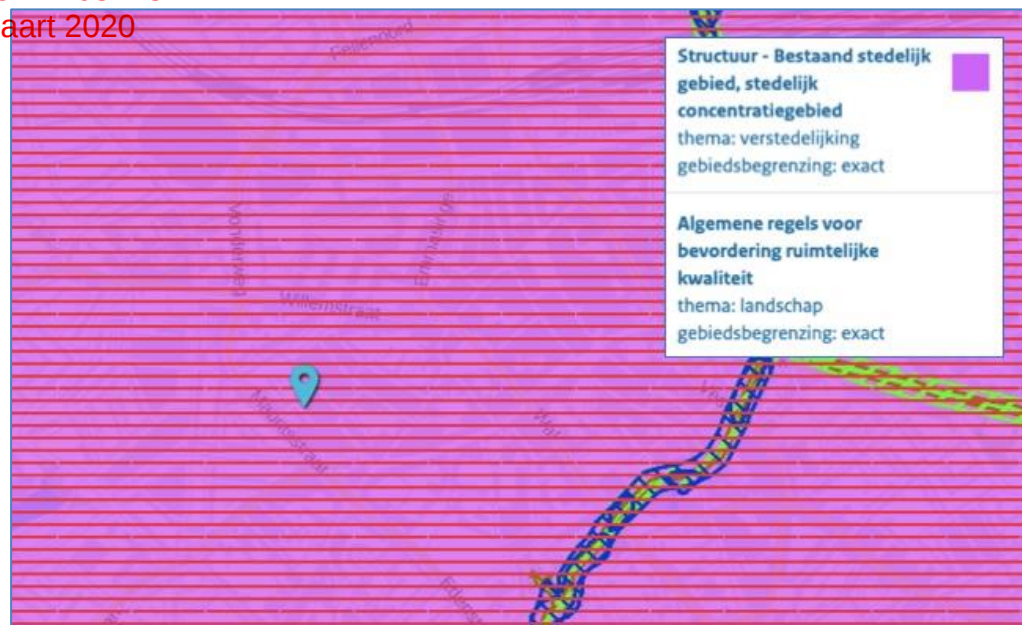
In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Ten aanzien van het plan

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Brabant (geconsolideerd januari 2019)

Het provinciale ruimtelijk beleid is juridisch vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerd januari 2019). De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. In de Verordening Ruimte zijn provinciale beleidslijnen, waarvan de provincie van mening is dat deze op gemeentelijk niveau dienen door te werken, uitgewerkt in concrete regels met bijbehorende kaarten. Onderstaand is een uitsnede opgenomen uit de verbeelding behorende bij de Ruimtelijke Verordening.



Afbeelding 3.2: Uitsnede verbeelding Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant

Structuur – Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

De projectlocatie bevindt zich in een stedelijk concentratiegebied wat inhoudt dat het is gelegen in een gebied waar bundeling van verstedelijking plaatsvindt. Zo is in artikel 4.2 ‘Stedelijke ontwikkeling’ bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen is in bestaand stedelijk gebied.

Verder is in artikel 4.3 ‘Nieuwbouw van woningen’ bepaald dat:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
- Binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden door de gemeenten in de regio via het woningbouwprogramma afspraken gemaakt over aantallen nieuw te bouwen woningen. In de “Regionale Agenda Wonen Deel B 2015 de crisis, de woningbouw en het planaanbod” gaat de regio in op de aantrekkende woningmarkt en de aanpassingen in woningbouwplanning en -programmering. Onderdeel van de Regionale Agenda Wonen is een geactualiseerd overzicht van de woningvoorraad en de benodigde groei van de woningvoorraad om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In dit overzicht bedraagt binnen de gemeente Eindhoven in de periode 2016 en met 2025 de groei van de woningvoorraad met 3.780 woningen. De toekomstige behoefte aan woningen is echter groter dan de in deze afspraken opgenomen aantallen. In 2017 is daarom de prognose bijgesteld naar een toevoeging van het aantal woningen aan de woningmarkt met 1.182 per jaar. Deze wijziging is te vinden in het “Afsprakenkader Wonen 2017” onder Afspraak C, waarbij wordt aangegeven dat er ruim baan zal worden gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding.

In de Woonvisie van Gemeente Eindhoven (december 2015) wordt aangegeven dat een van de doelen is om een divers aanbod te creëren voor de sterk groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens. Daarbij wil men op de korte termijn binnen bestaande buurten nieuwe woonvormen stimuleren en het mogelijk maken om zelfstandige woningen op te delen in meerdere woonunits. Het aantal eenpersoonshuishoudens in Eindhoven zal namelijk nog toenemen met 17% tot 2030.

In de Regionale Agenda Wonen wordt eveneens aangegeven dat de vraag zich de eerstkomende jaren meer zal richten op de huursector en op het minder dure koopsegment. Demografische ontwikkelingen, waarbij vooral de sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens in het oog springt, evenals trends in de richting van een verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt, dragen daarnaast bij aan deze toename van de vraag naar meer huur en goedkopere koop. Inspelen op deze ontwikkelingen en op het nieuwe evenwicht op de woningmarkt zal ook de komende tijd het nodige betekenen voor de (verdere) invulling en aanpassing van het gemeentelijke planaanbod. Wat de huursector betreft, gaat het hierbij om een breed samengesteld palet, met enerzijds oog voor het sociale segment, bijvoorbeeld in het licht van de huisvesting van verblijfsgerechtigden (vergunning- of statushouders), maar ook ter compensatie van sociale huurwoningen die worden verkocht of 'doorschuiven' naar de vrije-sector-huur. Anderzijds zal er aandacht moeten zijn voor de (wat) duurdere huur in de vrije sector.

Uit het voorgaande blijkt dat er sprake is van een regionale behoefte aan woningen. Voor de gemeente Eindhoven brengt dit tot en met 2025 een extra woningbouwopgave van 1.182 woningen per jaar met zich mee. Onderhavige locatie is een van de locaties om hierin te voorzien.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie vindt het belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden wordt geborgen. Dit doet zij door in het proces aan te geven hoe met de ruimtelijke kwaliteit dient te worden omgegaan, als opdrachtgever stelt zij zich verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit en zoekt de juiste ontwerper bij de juiste opgave. Daarbij wordt altijd gezocht naar een samenwerking met meerdere partijen zoals gemeenten en private partijen.

3.2.3 Conclusie

De projectlocatie valt binnen het stedelijk concentratiegebied, hierin wil men het grootste deel van de verstedelijkingsopgave opvangen. Eindhoven is één van de vijf steden die een voortrekkersrol zal vervullen bij de ruimtelijke en economische ontwikkelingen van Noord-Brabant. Onderhavige ruimtelijke ingreep is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de provincie en past daarom binnen de kaders van het provinciaal beleid. De uitbreiding wordt op een logische manier op een binnenstedelijke locatie ingebed. Er is geen sprake van strijdigheid met de regels uit de Verordening Ruimte.

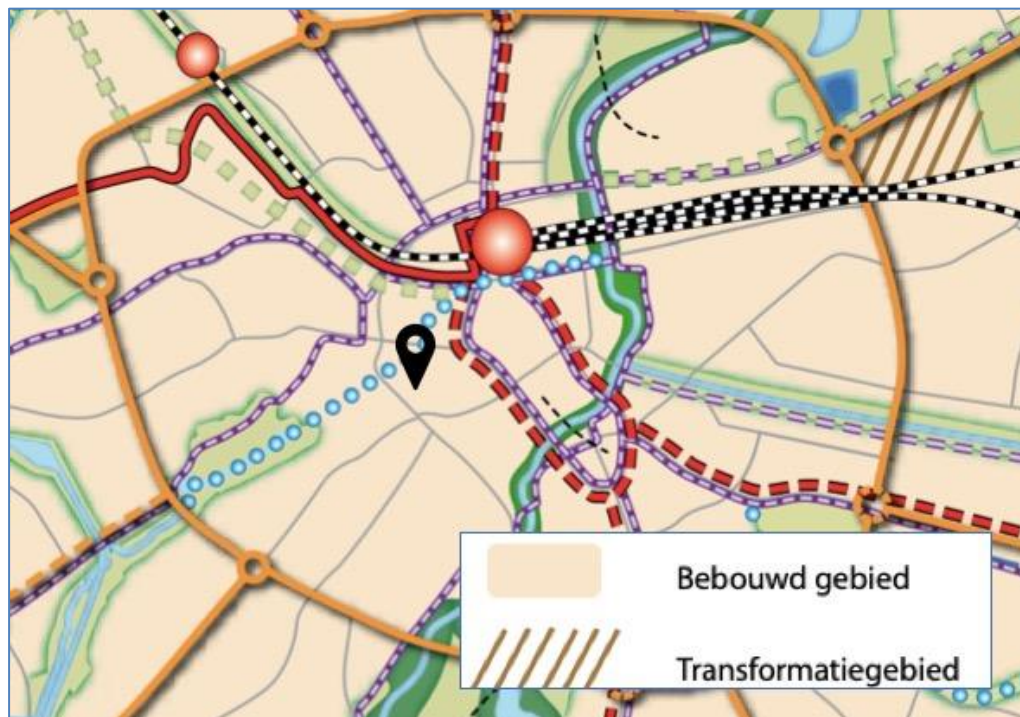
In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

3.3.1 Interimstructuurvisie

In december 2009 heeft gemeente Eindhoven de Interimstructuurvisie 2009 vastgesteld. Daarin spreekt Eindhoven haar ambities uit om de stad door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. Daarbij wordt ook de nadruk gelegd 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 wenst de raad invulling te geven aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit.

Op afbeelding 3.3 is te zien dat de projectlocatie niet is gelegen binnen een transformatiegebied. Op afbeelding 3.4 is te zien dat de locatie op de kaart 'Gebruik van de ruimte' is aangeduid als 'Centrumvoorzieningen'. Deze kaart verbeeldt de actuele en tevens het gewenste grondgebruik volgens vastgesteld beleid. Binnen de aanduiding 'Centrumvoorzieningen' is het voornamelijk van belang dat er in het gebied goed bereikbare concentraties zijn van centrumstedelijke voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur, welzijn en zorg. Daarnaast is er ruimte voor wonen, onderwijs en werken.



Afbeelding 3.3: Ruimtelijke hoofdstructuur Interimstructuurvisie Eindhoven

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

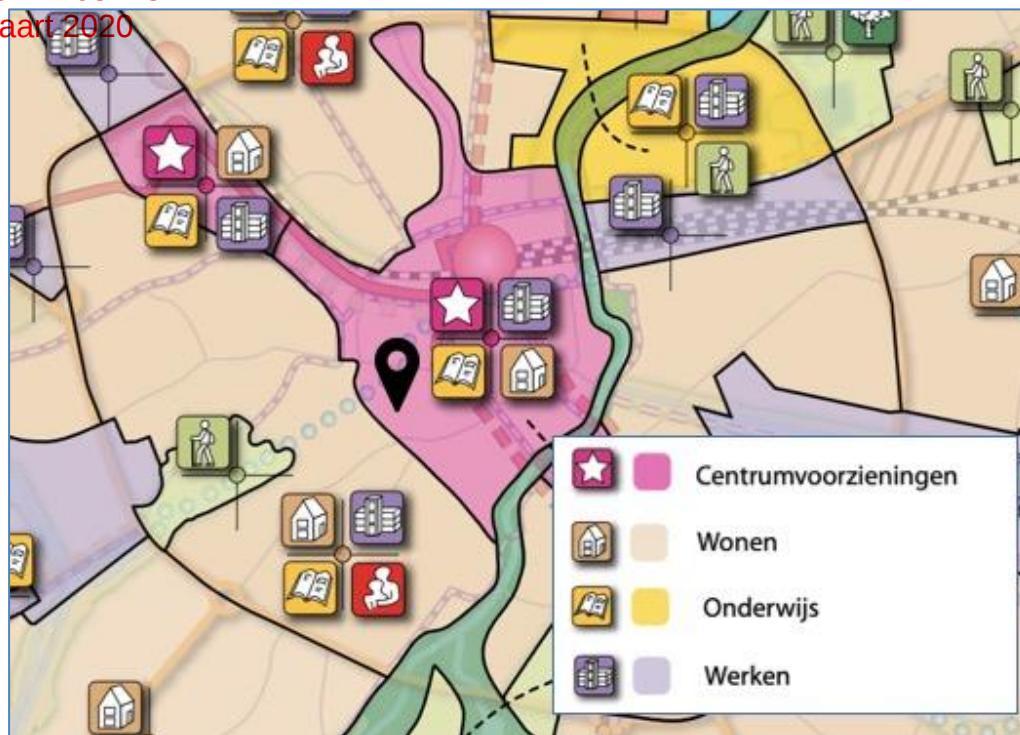
Gemeente Eindhoven

november 2019

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020



Abbeelding 3.4: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven

Ten aanzien van het plan

Onderhavige ontwikkeling past binnen de visie van de Interimstructuurvisie 2009.

3.3.2 Woonvisie Eindhoven 2015

In de Woonvisie Eindhoven 2015 wordt aangegeven hoe wonen bijdraagt aan de ambities van de stad, en voor welke uitdagingen men staat op dit gebied. Het belang wordt beschreven van een aantrekkelijk woonklimaat en welke beoogde sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn in Eindhoven.

Eindhoven groeit als stad en er is daardoor continu een stijging in de vraag naar woningen. De nadruk ligt daarbij op het aantrekken van mensen om binnen de Rondweg te komen wonen en verblijven. In andere grote steden in Nederland is momenteel de dichtheid van het aantal bewoners per vierkante kilometer groter dan in Eindhoven, op dit gebied is dus nog ruimte te winnen. Uiteraard gebeurt dit met respect voor de omgeving en door middel van maatwerk.

Een verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een van de ambities. In 2035 wil Eindhoven een energieneutrale stad zijn, wat inhoudt dat er evenveel energie wordt opgewekt als er verbruikt wordt. Daarbij hanteert de gemeente 'The Natural Step'-aanpak als richtlijn. Daarnaast verdienen natuurlijke bouwmaterialen, die niet schadelijk zijn voor de omgeving, of die uit hernieuwbare bronnen afkomstig zijn de voorkeur.

Ten aanzien van het plan

De ontwikkeling van dit project past binnen de Woonvisie Eindhoven 2015 omdat het plan voorziet in een binnenstedelijke inbreiding. Het plan voorziet in de behoefte van binnenstedelijk wonen en past binnen de Woonvisie.

3.3 Groenbeleidsplan

Eindhoven wil een aantrekkelijke en groene stad blijven, als centrum van de Brainport regio. In het groenbeleidsplan worden de uitgangspunten daarvoor beschreven. Het voorziet in richtlijnen, procesafspraken en ruimtelijke strategieën, deze worden expliciet omschreven.

Met het groenbeleidsplan wordt:

- Richting gegeven aan ontwikkelingen en er worden ambities geformuleerd
- De ontwikkeling van Eindhoven als gezonde, klimaat adaptieve en groene stad gefaciliteerd
- Een aanknopingspunt geboden voor beheer en inrichting
- Groen en groenontwikkeling veilig gesteld, flexibiliteit geboden waar mogelijk
- Stimulatie en inspiratie van actoren geboden

Ten behoeve van het groenbeleidsplan is de ruimtelijke strategieënkaart opgemaakt, hierin wordt duidelijk in welk gebied welke strategie geldt. Wat deze strategie inhoudt en hoe deze wordt toegepast is verduidelijkt in een tweetal matrixen. Deze matrixen gaan in op de strategie en op de functies die hierbinnen zijn toegestaan. In onderstaande afbeelding is te zien dat de projectlocatie, weergegeven met zwarte pijl, is gelegen in het gebied 'stad, rood beeldbepalend'. In dit gebied vindt verweving van het groen plaats binnen het rood, het groen is daar ondergeschikt aan de stedelijke omgeving.



Afbeelding 3.5: Ruimtelijke strategieënkaart, Groenbeleidsplan

Naast deze ligging binnen het 'rode' gebied, ligt de projectlocatie in een gebied dat in het Groenbeleidsplan is aangeduid als groenarm. Hier ligt het groenareaal onder de landelijke norm van 75 m² per woning. In deze gebieden is het streven om het groenareaal te doen groeien. Dit kan gebeuren door het weghalen van verharding. Bij een gebrek aan ruimte voor groen is de kwaliteit het belangrijkste, daarbij dragen ook groene daken en gevels bij aan de leefbaarheid, klimaatadaptatie en natuurbeleving van het gebied.

Ten aanzien van het plan

Het gehele perceel is momenteel verhard door middel van bestrating en bebouwing. In het nieuwe plan wordt een gedeelte van de bestrating vervangen voor een carport met berging met daarin een betonvloer, daarop komt een plat dak. Dit wordt echter over de volledige oppervlakte een groen dak. Hiermee wordt per saldo meer groen gerealiseerd in het plangebied dan momenteel aanwezig is, het groenareaal groeit. Ook op de randen van de balkons wordt groen gerealiseerd. Hiermee krijgt het plangebied een groenere beleving omdat het op meerdere plekken zichtbaar wordt, ook vanaf de straat. Dit komt de beleving en leefbaarheid ten goede. Ook de klimaatadaptie in het plangebied verbeterd hierdoor, deze wordt hiermee beter dan voorheen het geval was.

3.3.4 Beleidsregel groencompensatie

In de Beleidsregel groencompensatie is vastgesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van het groen. Wanneer bij een ontwikkeling aantasting van het groen dreigt dienen maatregelen te worden getroffen in de volgende vorm:

1. Binnen het plan te worden gecompenseerd, of
2. Op een alternatieve locatie te worden gecompenseerd, of
3. Er moet financiële compensatie plaatsvinden in een groencompensatiefonds

Deels fysieke en deels financiële compensatie is daarbij ook mogelijk.

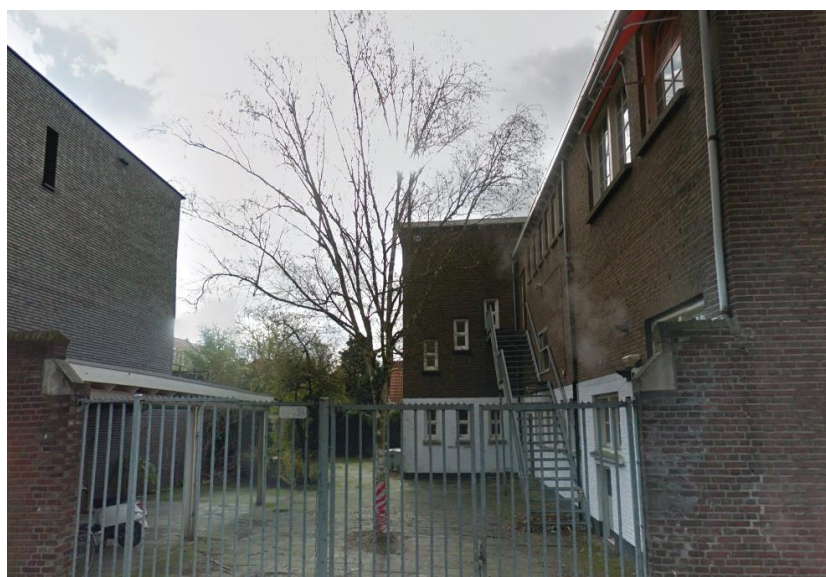
Ten aanzien van het plan

Bij onderhavig plan is sprake van groen dat wordt aangetast, op het perceel is namelijk een boom aanwezig die dient te worden gerooid voor de nieuw te bouwen carport met berging. Onderstaand is aangetoond op welke manier dit wordt gecompenseerd.

3.3.4.1 Groenplan

Beschrijving bestaande situatie

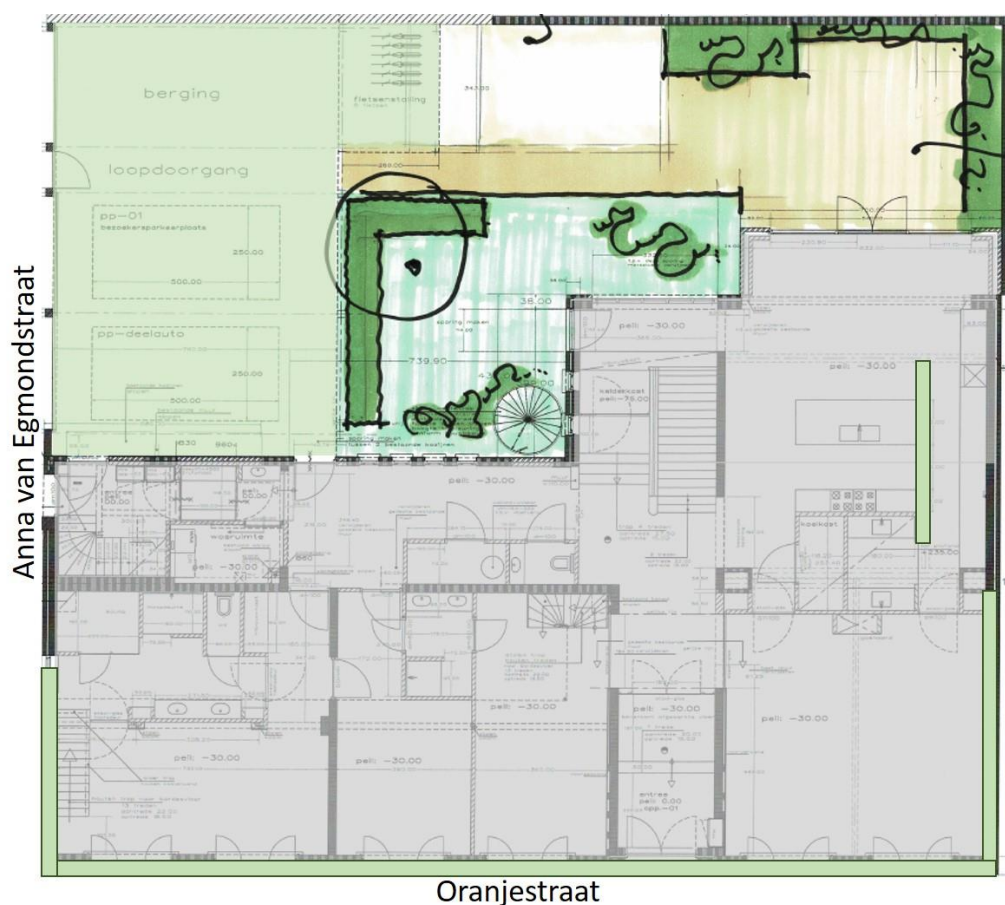
Momenteel bestaat het groen dat aanwezig is in het plangebied uit één berkenboom. Deze is te zien in onderstaande afbeelding. De stam hiervan komt door de bestrating naar boven, hiervoor is een gat van ongeveer één vierkante meter open gehouden. Voor deze boom zal een kapvergunning worden aangevraagd.



Afbeelding 3.6: Aanwezige groen

Beschrijving nieuwe situatie

Waar nu stoeptegels en een afdak gesitueerd zijn in de tuin, komt een carport met daaronder een betonnen vloer en een gedeelte dat berging wordt. Het plat dak dat daarop komt zal volledig een groen dak worden. Hiermee wordt een groen oppervlak van ongeveer 97 vierkante meter. In de tuin van 132 vierkante meter wordt een boom geplant, verschillende struiken en hagen. Er komt een grasveld en een terras met half verharding. Voor de fietsenstalling komt een klein stukje dichte bestrating. In afbeelding 3.7 wordt dit in het opgestelde groenplan weergegeven. Ook op de opbouw van het hoofdgebouw komen groenvoorzieningen. Deze bestaan uit beplanting op de randen van het dak. Ook deze staan in onderstaande afbeelding weergegeven: het grijze vlak is het hoofdgebouw en de groene stroken zijn plaatsen waar het groen wordt gerealiseerd.



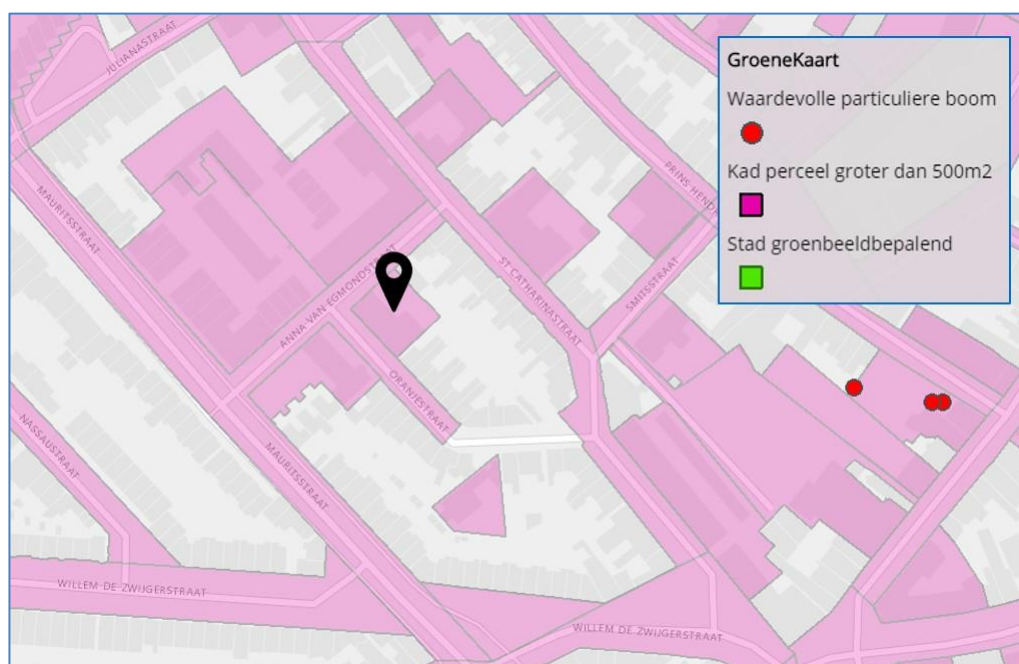
Afbeelding 3.7: Groenplan nieuwe situatie

De aanleg van het groen op het dak wordt direct met de bouw daarvan gerealiseerd. Het groen op de dakrand van de tweede verdieping zal worden aangeplant wanneer de bouw is voltooid.

Onderhoud van een sedumdak houdt in dat er minimaal 2 en maximaal 4 keer per jaar onkruid moet worden verwijderd. Daarnaast dient het sedum soms gesnoeid te worden wanneer deze te ver doorschiet en wanneer er plantjes weg zijn dienen deze te worden aangevuld. Ook moet soms de hemelwaterafvoer worden schoongemaakt. Dit onderhoud zal gedaan worden door een gespecialiseerd bedrijf. De beplanting op de dakrand zal door de bewoners zelf worden onderhouden.

Een hoogwaardig bomenbestand levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Duurzaam behoud van de groene omgeving staat voorop. Het bomenbestand dient echter ook aan te sluiten op het intensieve gebruik van de ruimte en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Eindhoven streeft naar minder regels en meer gedeelde verantwoordelijkheid. Om dit te regelen is in de Verordening bomen 2015 de bescherming van houtopstanden, de verlening van een omgevingsvergunning voor het kappen en de herplantplicht geregeld.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening bomen is de Groene Kaart. Hierop staan de beschermde houtopstanden weergegeven. In onderstaande afbeelding is op deze kaart de projectlocatie door middel van een zwarte pijl weergegeven. Er zijn in of nabij het plangebied geen beschermde houtopstanden.



Afbeelding 3.8: Uitsnede Groene Kaart

3.3.6 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de Interimstructuurvisie 2009 en de Woonvisie Eindhoven 2015. Daarnaast wordt op het gebied van groen gecompenseerd binnen het plangebied. Het plan voldoet daarmee ook aan het groenbeleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet door middel van geluidsnormen. Door Deerns Nederland B.V. is onderzoek verricht naar het geluid op de locatie. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 1 (Bijlage: Bouwbesluittoetsing geluidaspecten, Oranjestraat 1 te Eindhoven, Deerns Nederland B.V., 14 mei 2019, Projectnummer RNL: 160.05094.00.0001). Hieronder zijn de bevindingen weergegeven.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder). Dit bestemmingsplan maakt geluidgevoelige objecten (artikel 1.2 lid 1 sub c Besluit geluidhinder) mogelijk. Voor geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Ten aanzien van het plan

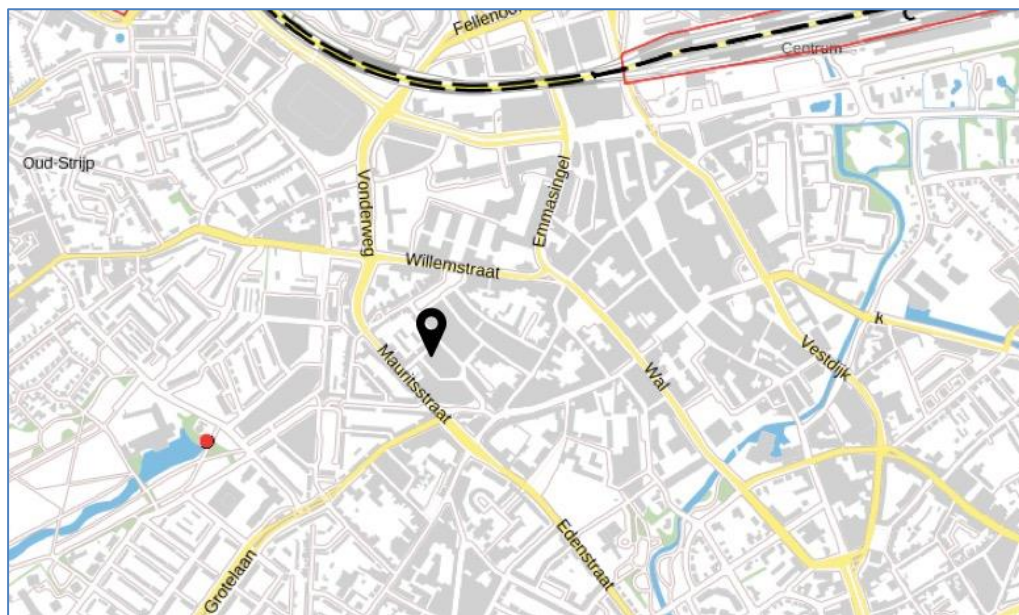
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Eindhoven. De dichtstbijzijnde weg met geluidzone betreft de Mauritsstraat. De geluidbelasting van deze weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting van de 30 km-weg Anna van Egmondstraat is hier maatgevend voor de geluidbelasting. De gecumuleerde geluidsbelasting hiervan is op de voorgevel 54dB, op de zijgevel 59dB en op de achtergevel 52dB. Het stellen van hogere waarden is niet mogelijk. Door middel van het toepassen van geluidwering bij de renovatie en nieuwbouw, wordt voldaan aan het niveau dat is gesteld in het bouwbesluit 2012 nieuwbouw. Daarmee vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en kan een goed woon- en leefklimaat op het gebied van geluid worden gewaarborgd.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Bevi richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen met een invloedssfeer die reikt binnen het plangebied. Er is op dit punt geen belemmering.

Spoor

Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). De projectlocatie is gelegen op een afstand van ruim 600 meter vanaf het spoor. Er is geen belemmering ten aanzien van dit onderwerp.

Transport gevaarlijke stoffen

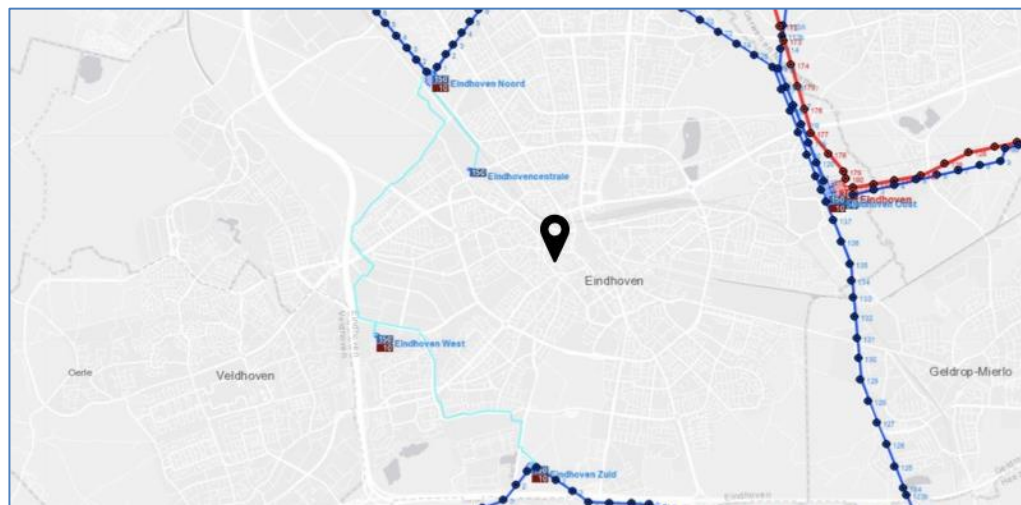
Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de A67, A2 en A50. Gezien de afstand (>3km) tot deze risicobron, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Gezien de grote afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn. Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-route-plichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Netkaart

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. Het plangebied is gelegen op een kilometers afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling. Uit de risicokaart blijkt verder dat er geen ondergrondse gasleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan

Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'.

4.1 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Dit betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijv. de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie (µg/m ³)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

Doorwerking in het plan

Door de realisatie van drie woningen is er in beperkte mate sprake van extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2019

Ruimtelijke onderbouwing Oranjestraat 1, Eindhoven

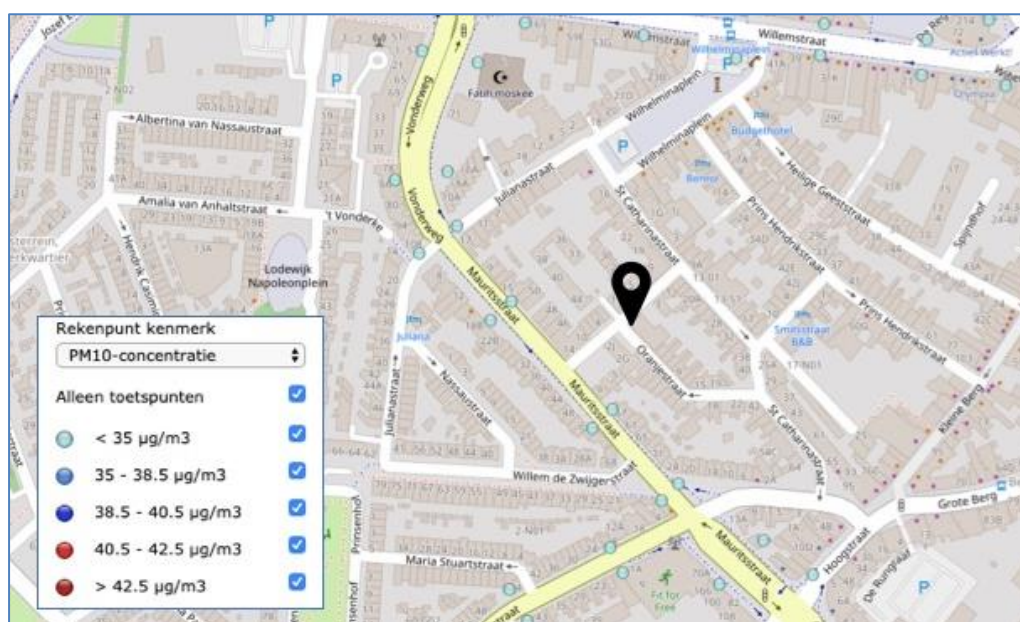
Gemeente Eindhoven

Blad 28 van 47

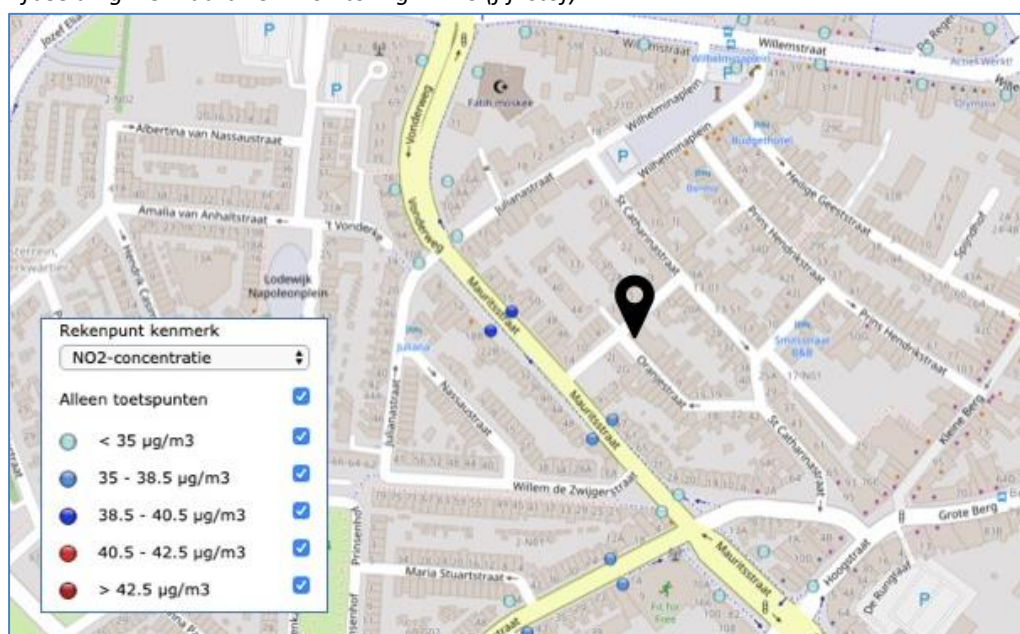
november 2019

om te voldoen aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieronder zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor PM-10 (fijnstof) en NO2 (stikstof).



Afbeelding 4.3: Kaart NSL-monitoring PM10 (fijnstof)



Afbeelding 4.4: Kaart NSL-monitoring NO2 (stikstof)

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020

De door de meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het blauw, het adres is weergegeven met een zwarte pijl. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2016, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof is onder de grenswaarden uit de wetgeving. Voor wat betreft stikstofdioxide ligt deze boven de grenswaarde, namelijk een rekenpunt ligt tussen de 35 en 38,5 ug/m³ en een ander rekenpunt tussen de 38,5 en 40,5 ug/m³. De daadwerkelijke luchtkwaliteit aan Oranjestraat 1 zal naar verwachting gunstiger uitvallen aangezien de locatie verder vanaf deze doorgaande weg gelegen is. Concentraties luchtverontreiniging nemen immers af naarmate de locatie verder van de weg ligt.

Conclusie

Voor fijnstof (PM10) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35ug/ m³. Voor stikstof (NO2) zal deze ter plaatse van het plangebied ook voldoen. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

4.5 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

4.5.1 Onderzoek bodemgesteldheid

Door ingenieursbureau BK Ingenieurs is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, het volledige onderzoek is terug te vinden in bijlage 2 (Verkennd bodem- en asbestonderzoek Oranjestraat 1 Eindhoven, BK Ingenieurs, nummer 164082, d.d. 29 november 2016). In het onderzoek is de bodem van het buitenterrein van de locatie onderzocht volgens NEN 5740 en NEN 5707.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in boring 2 in de laag 0,3 – 1,3 m-mv een sterk verhoogd gehalte aan ‘polycyclische aromatische koolwaterstoffen’ (PAK) is geconstateerd en in de boringen 4 en 6 in de laag 0,3 – 0,5 m-mv een matig verhoogd gehalte zink en een sterk verhoogd gehalte aan PAK is aangetroffen. De gemiddelde laagdikte bedraagt 0,6 m, de oppervlakte van het buitenterrein bedraagt 220 m², zodat het sterk verontreinigde volume grond op de locatie ongeveer 132 m³ grond bedraagt. Dit betekent dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Door BK Ingenieurs is een ‘Sanscrit-beoordeling uitgevoerd’, hiermee wordt de spoedeisendheid van saneren van ernstige bodemverontreinigingen vastgesteld. Uit de Sanscrit beoordeling blijkt dat er geen urgentie is voor de uitvoering van een bodemsanering.

Ten aanzien van het plan

Om de bodem geschikt te maken voor woningbouw op de locatie, dient een bodemsanering te worden uitgevoerd. Omdat het een immobiele verontreiniging betreft die vóór 1987 is ontstaan, kan voor sanering van de locatie een BUS-melding worden ingediend bij de ODZOB. Nadat de BUS-melding akkoord is verklaard, kan de start van de sanering worden gemeld. De sanering dient vervolgens door een BRL 7000 gecertificeerde saneerder te worden uitgevoerd onder milieukundig begeleider die gecertificeerd is volgen BRL 6000.

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020

Nadat de sanering is uitgevoerd, dienen controlemonsters van de achterblijvende bodem te worden genomen. Als deze voldoen aan de gewenste waarde, kan de locatie worden aangevuld met geschikte grond. Van de sanering dient een BUS-evaluatie (Besluit Uniforme Saneringen) te worden opgesteld, welke ter goedkeuring naar het bevoegd gezag (ODZOB) gestuurd dient te worden. Na goedkeuring is de locatie geschikt voor woningbouw.

4.5.2 Niet gesprongen explosieven

Volgens de recent opgeleverde 'Conventionele Explosieven – bodembelastingkaart Eindhoven (2019)' is de locatie gelegen binnen een verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven. Het uitvoeren van een projectgebonden risicoanalyse (PRA) voor conventionele explosieven (CE) is daarbij noodzakelijk. In onderstaande afbeelding is de projectlocatie te zien op de bovengenoemde kaart van verdacht gebied.



Afbeelding 4.5: Uitsnede CE bodembelastingkaart Eindhoven (2019)

Te zien is dat de verdenking binnen het projectgebied betrekking heeft op afwerpmunitie en submunitie. Deze kan gevonden worden vanaf een diepte van 0,5 meter onder maaiveld. Aangezien er voor de voorgenomen plannen op verschillende locaties funderingen op staal moeten worden aangebracht wordt deze diepte bereikt. Een normale fundering op staal heeft namelijk minimaal een diepte van 0,8 meter onder maaiveld in verband met het bereiken van een vorstvrije diepte. Daarnaast zullen ondergrondse voorzieningen dienen te worden getroffen zoals de aanleg van leidingen en kabels.

Ten aanzien van het plan

Aangezien er op diverse plaatsen funderingen komen op staal, en de grond gesaneerd dient te worden in verband met de aangetroffen verontreinigingen, is het noodzakelijk dat er een plan van aanpak wordt opgesteld over hoe wordt omgegaan met mogelijke explosieven in de grond.

4.5.3 Conclusie

Er zijn twee zaken aan de orde in de grond, namelijk bodemverontreiniging en de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Voor de sanering van de bodem dient een BUS-evaluatie te worden opgesteld, en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (Gemeente Eindhoven en ODZOB). Voor de opsporing van niet gesprongen explosieven dient een Projectplan Opsporing en Benadering CE te worden opgesteld en eveneens ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (Gemeente Eindhoven / ODZOB).

Geadviseerd wordt om de totale sanering te laten uitvoeren door een gecertificeerd bedrijf dat tevens op basis van 'realtime detectie' de bodem kan onderzoeken op niet gesprongen explosieven. Dit dient te gebeuren in combinatie met een milieukundig adviesbureau welke kan zorgen voor de gecontroleerde afvoer van de vervuilde grond.

Afvoeren verontreinigde grond

Het zand dat bij het uitgraven vrijkomt zal moeten worden voorzien van een analyserapport alvorens het kan worden afgevoerd. Het transport van afvalstoffen moet worden gemeld door middel van de zogenaamde BUS-melding. De afvoer moet worden uitgevoerd door een BRL 7000 gecertificeerde saneerder onder een milieukundige begeleider die gecertificeerd is volgen BRL 6000.

4.6 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

4.6.1 Beleid

4.6.1.1 Nationaal Waterplan 2016 – 2021

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan (NWP) 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische

doel te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

4.6.1.2 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Bijvoorbeeld met de Programmatische Aanpak Stikstof. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

4.6.1.3 Beleid Waterschap de Dommel

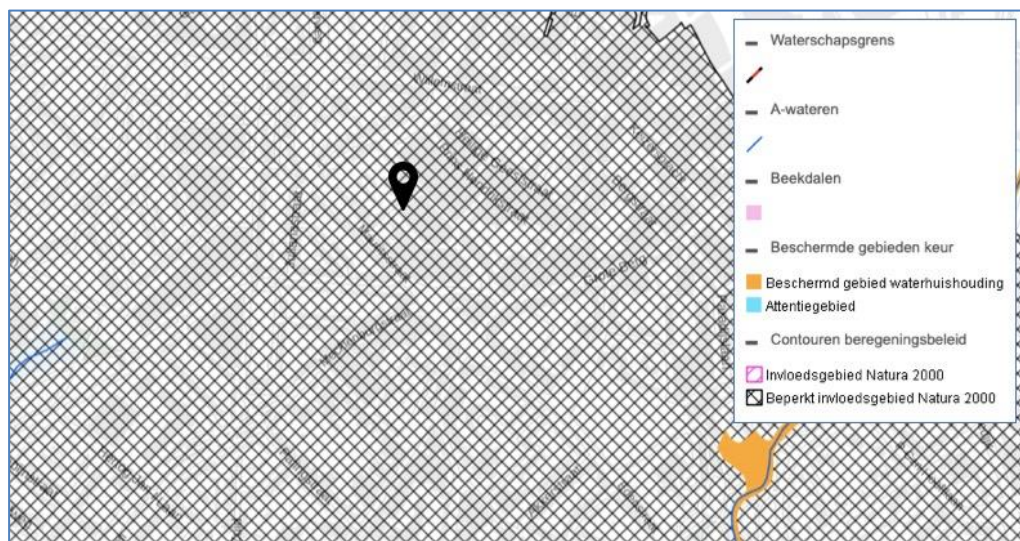
Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel.

Uitgangspunten voor integraal waterbeheer

Waterschap De Dommel vraagt aandacht voor onderstaande watertoets uitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-bufferingafvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
 - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor
 - de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor water gerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. In onderstaande Keurkaart is te zien dat het plangebied niet direct grenst aan een beschermde zone. De locatie is gelegen binnen 'Beperkt invloedsgebied Natura 2000', dit heeft consequenties met betrekking tot het onttrekken van grondwater in dit gebied. De ontwikkelingen hebben hier echter geen betrekking op.



Afbeelding 4.6: Uitsnede keurkaart waterschap De Dommel

Ten aanzien van het plan

Uit het vastgestelde beleid, en bijbehorende verbeeldingen, blijkt dat het plangebied niet direct grenst aan een beschermde zone. In het plangebied zelf is geen water of waterloop aanwezig. Er worden bij de ontwikkeling geen ondergrondse voorzieningen aangelegd, de grondwaterstand is hierbij dan ook niet relevant. Het afvalwater dat vrijkomt op het perceel moet worden afgevoerd naar het gemeentelijk drukrioolstelsel in de Oranjestraat. Hierover vindt afstemming plaats.

4.6.1.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk rioleringsplan

In het Gemeentelijk rioleringsplan 2019 t/m 2022 wordt aangegeven hoe de komende jaren invulling wordt gegeven aan de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater en aan de wijze waarop ingespeeld wordt op het veranderende klimaat.

Het openbare rioolstelsel in Eindhoven is voor het grootste gedeelte een gemengd stelsel, waarbij hemelwater en afvalwater gezamenlijk in één rioolbuis worden ingezameld en afgevoerd. In de jaren zeventig tot einde vorige eeuw zijn er ook gescheiden en verbeterd gescheiden rioolstelsels aangelegd. Daarbij wordt hemelwater, gescheiden van afvalwater, ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt hemelwater deels naar het oppervlaktewater afgevoerd en deels naar de rioolwaterzuivering.

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020

In de jaren negentig is een begin gemaakt met het afkoppelen van schoon hemelwater van het gemengde rioolstelsel. Het hemelwater wordt geloosd in het oppervlaktewater of geïnfiltreerd in de bodem. Vanwege de bodemopbouw in Eindhoven geniet waterberging of vertraagde afvoer de voorkeur ten opzichte van lozing in het oppervlaktewater.

Het hoofddoel van het Gemeentelijk Rioleringsplan is het beschermen van de volksgezondheid en het milieu en het leveren van een bijdrage aan het in stand houden en verbeteren van een goede leefomgeving. Dit wordt behaald wanneer het riool goed functioneert, het grondwatersysteem beheersbaar is en blijft, er een goede oppervlaktewaterstructuur is, er aanpasbaarheid is aan het veranderende klimaat, dit alles door middel van een goede samenwerking met interne en externe afstemming.

Ambitie

De ambitie is om het afvalwater van alle panden af te voeren via het riool. Er mogen geen ongezuiverde huishoudelijke lozingen meer plaatsvinden naar de bodem of oppervlaktewater. Bij nieuwbouw wordt hemelwater apart opgevangen en afgevoerd. Een belangrijk uitgangspunt bij hemelwaterzorgplicht is dat de verantwoordelijkheid voor verwerking van het hemelwater begint op het perceel waar het hemelwater valt.

4.6.2 Waterbergingsopgave

Er wordt gestreefd naar Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat dient het hemelwater lokaal te worden opgevangen en opgenomen. Het aandeel verharding neemt bij het te realiseren plan toe ten opzichte van de huidige situatie. Daarom wordt er gezorgd dat het overschot aan hemelwater bij een piek wordt opgevangen. Het wordt lokaal opgevangen en vastgehouden zodat het ter plekke in de grond kan trekken en niet in het riool verdwijnt.

Met behulp van de 'rekentool klimaatopgave' is berekend wat voor het plan de waterbergingsopgave is. De uitkomst van de rekentool is opgenomen in bijlage 3. De oppervlakten in het plangebied bestaan momenteel uit bebouwing met traditionele platte daken en dichte bestrating op het perceel. In het nieuwe plan zal dit bestaan uit traditioneel plat dak maar daarnaast ook een groot oppervlakte groen dak en een tuin die deels beplant wordt en deels verhard met half verharding. Het groene dak beslaat de volledige oppervlakte van de aan te leggen carport met berging en fietsenstalling, namelijk 97 vierkante meter. Dit dak heeft een waterberging van meer dan 60 mm per vierkante meter. Hiermee wordt met het plan voldaan aan de waterbergingsopgave.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2).

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Ruimtelijke onderbouwing Oranjestraat 1, Eindhoven
Gemeente Eindhoven
Zaaknummer: V19/36056
Besluitnummer :1463423
Datum : 31 maart 2020

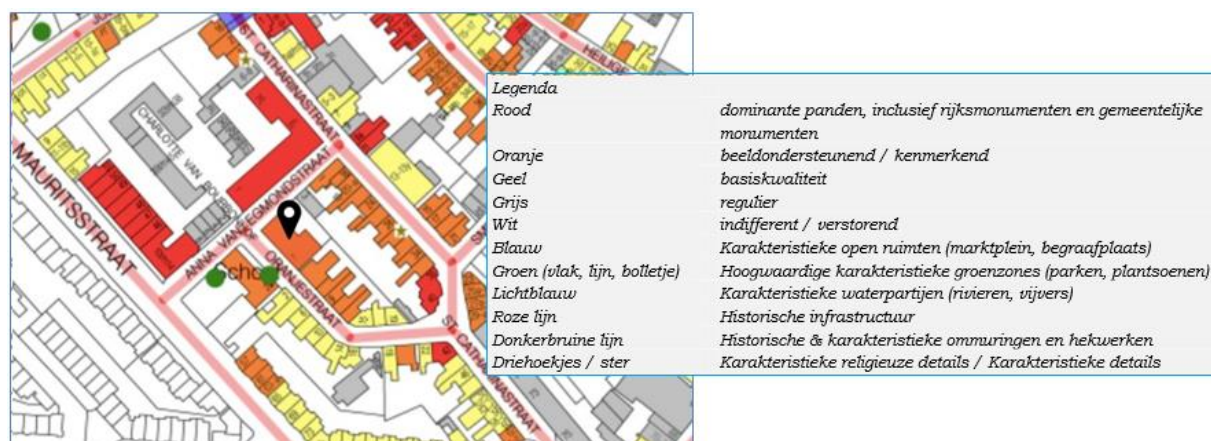
Blad 35 van 47
november 2019

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

Bij afwijking van het bestemmingsplan is noodzaak 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. Hieronder is in dat verband getoetst aan vigerend beleid.

Cultuurhistorische waardenkaart Eindhoven

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Eindhoven behoort de Oranjestraat tot een gebied dat is aangemerkt als historische stedenbouwkundige structuur. Zie de uitsnede van de cultuurhistorische gebiedswaardenkaart hieronder.



Abbeelding 4.8: Cultuurhistorische gebiedswaardenkaart

De projectlocatie is daarop weergegeven door middel van een zwarte pijl. Dit betreft het gebied de Bergen; historische wegenstructuren van voor en na 1900 doorkruisen deze structuur. Het gaat hier om de wegen Grote Berg, Kleine Berg, Willem de Zwijgerlaan en Hoogstraat. Langs de twee linten Kleine en Grote Berg was al in de zestiende eeuw sprake van lintbebouwing. De structuur van deze wegen vormt het hart van de wijk de Bergen.

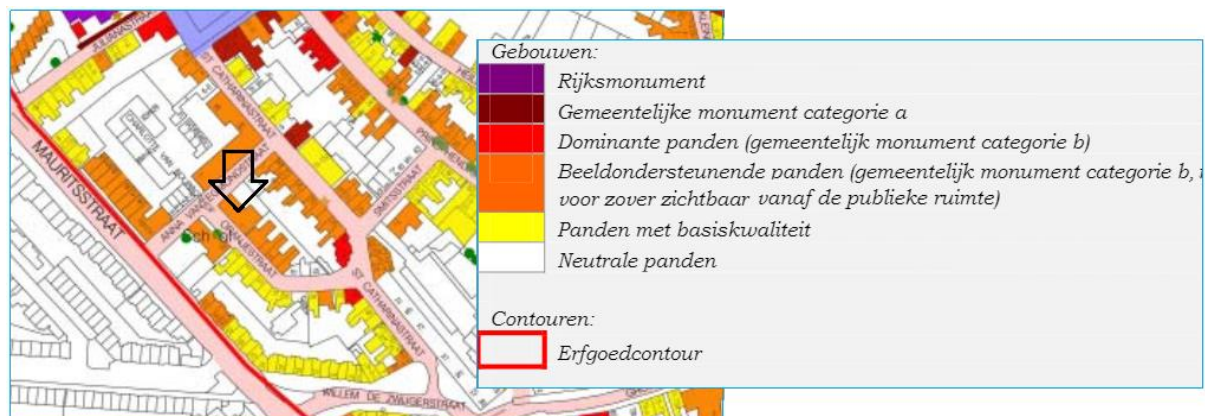
Daarnaast is er voor het gebied De Bergen een cultuurhistorisch basisonderzoek uitgevoerd.

Cultuurhistorisch basisonderzoek 'De Bergen Eindhoven'

In de rapporten 'De Bergen, Cultuurhistorisch basisonderzoek, ruimtelijke karakteristieken en richtlijnen De Bergen Eindhoven' (Res Nova 2009), 'De Bergen, Cultuurhistorisch basisonderzoek 'Inventarisatie van het gebied De Bergen Eindhoven' (Res Nova 2009) en op de bijbehorende Cultuurhistorische gebiedswaardenkaart en beleidskaart wordt het pand beschouwd als 'kenmerkend/beeld ondersteunend'.

Dit houdt in dat het pand kenmerkend is vanwege de intrinsieke kwaliteiten en van groot belang in het straatbeeld. In afbeelding 4.8 is een uitsnede opgenomen van de ten behoeve van bovengenoemd rapport opgestelde 'Cultuurhistorische gebiedswaardenkaart'. Daarop is te zien dat de projectlocatie is aangeduid in het oranje, samen met meerdere panden in de straat. De panden in de Oranjestraat zijn van oudsher woningen, daarnaast zijn er twee schoolgebouwen. Net als het tegenovergelegen pand met huisnummer 02A, is het pand op de projectlocatie een schoolgebouw.

In de beleidskaart die hoort bij het rapport 'De Bergen, ruimtelijke karakteristieken en richtlijnen' is het pand aangemerkt als gemeentelijk monument categorie b. Op navolgende afbeelding is dat weergegeven.



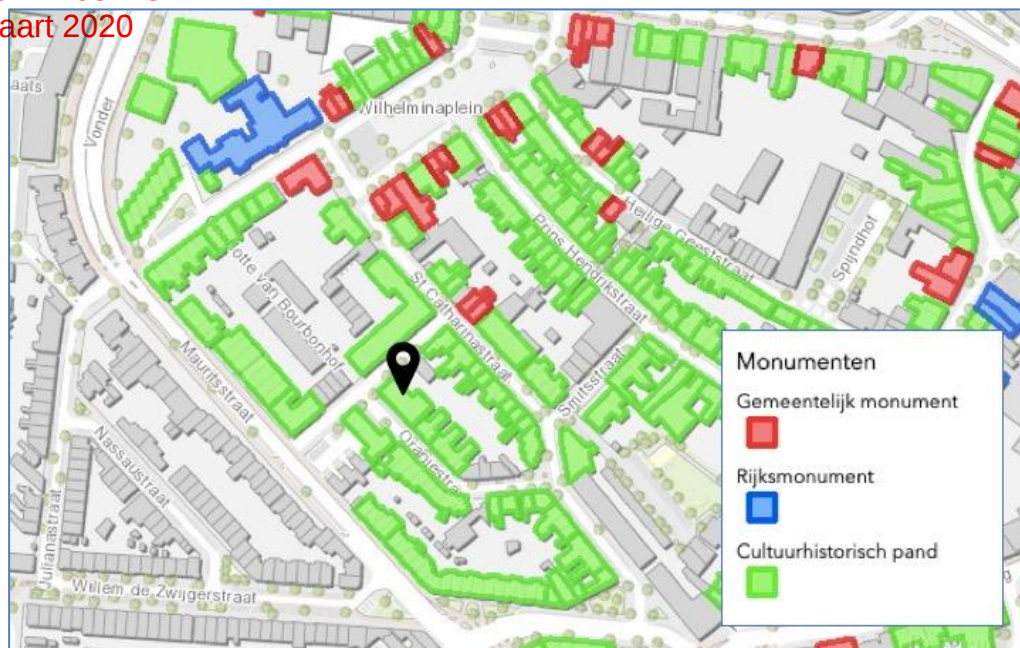
Afbeelding 4.9: Beleidskaart uit het rapport 'De Bergen, ruimtelijke karakteristieken en richtlijnen'

Navolgend is een uitsnede opgenomen van de cultuurhistorische gebiedswaardenkaart uit het rapport 'De Bergen, ruimtelijke karakteristieken en richtlijnen'. Hier is het pand aangewezen als 'beeldondersteunend / kenmerkend (oranje).

Het pand dient in het kader daarvan behouden te blijven omdat het van groot belang is in het straatbeeld. Alle wijzigingen aan het gebouw, voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg, zijn vergunning plichtig. Deze kunnen enkel doorgang vinden als is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Dit alles wordt in het werk gesteld om het pand en haar cultuurhistorische waarden te behouden. De uitgangspunten van het cultuurhistorisch basisonderzoek zijn opgenomen in het voor dit gebied van toepassing zijnde bestemmingsplan.

Monumentenkaart

In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen uit de Gemeentelijke monumentenkaart Eindhoven, waarop te zien is dat het pand aan de Oranjestraat 1 wordt aangemerkt als 'cultuurhistorisch pand'. Dat houdt in dat het een gebouw is dat van algemeen belang is vanwege zijn cultuurhistorische waarde. De cultuurhistorische panden hebben een beschermde status die staat omschreven in het betreffende bestemmingsplan.



Afbeelding 4.10: Uitsnede Monumentenkaart Eindhoven

Dubbelbestemming: waarde – cultuurhistorie

De locatie is in het bestemmingsplan 'De Bergen' aangemerkt als 'dubbelbestemming: waarde cultuurhistorie'. Dat houdt in dat naast de basisbestemming de locatie tevens bestemd is voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Het pand behoort tot de erfgoedcontour van het gebied De Bergen. In de regels van het bestemmingsplan is nader aangeduid dat het hier gaat om een beeldbepalende / kenmerkend pand. De als beeldbepalende en kenmerkend aangeduide objecten zijn eveneens aan te merken als gemeentelijk monument. Dit geldt voor zover ze het aanzien vanaf de openbare weg beïnvloeden.

Verwezen wordt verder naar de toelichting van het vigerende bestemmingsplan waarin het cultuurhistorisch basisonderzoek is opgenomen.

Planspecifiek

Met de Erfgoedcommissie, die valt onder de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, van de gemeente Eindhoven is op 4 april 2019 overleg gepleegd over hoe het beste kan worden omgegaan met de kenmerkende en beeldondersteunende kwaliteiten van het pand. Deze zijn namelijk van groot belang voor het straatbeeld.

Op de dakrand worden plantenbakken aangelegd met groene beplanting. Zo ontstaat een rand tussen de historische bestaande bouw en de nieuwbouw in de vorm van de opbouw. Hiermee wordt visueel gezien het oude gedeelte van het pand gescheiden van het nieuwe gedeelte, optisch blijft het schoolgebouw op die manier in takt. Op deze manier wordt geen afbreuk gedaan aan het aanzien vanaf de openbare weg.

VERGUNNING VERLEEND

Ruimtelijke onderbouwing Oranjestraat 1, Eindhoven

Blad 38 van 47

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

november 2019

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

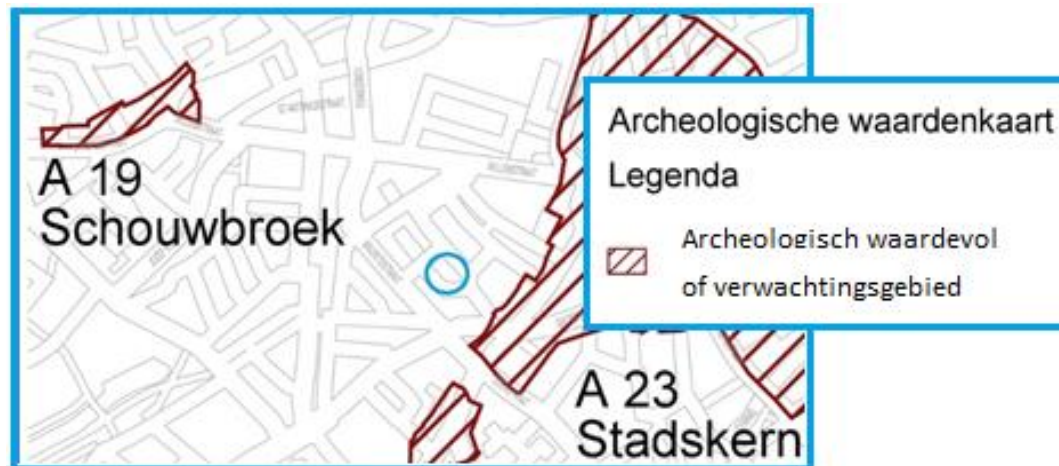
Datum : 31 maart 2020

Momenteel heeft het pand een voordeur en achterdeuren die niet meer in originele staat verkeren. Er zullen daarom nieuwe deuren worden gerealiseerd. Aan de voorzijde zal een nieuwe voordeur worden gerealiseerd die overeenkomt met de stijl van de oorspronkelijke elementen (geheel gesloten, teakhouten deur die blank zal worden afgelakt), deze wordt geplaatst in de bestaande gevelopening. Aan de achterzijde en zijgevel zullen nieuwe openingen worden gemaakt om deuren te plaatsen. Ook deze zullen qua stijl overeenkomen met de oorspronkelijke elementen.

Archeologische waardenkaart

De Gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het 'Beleidsplan archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012', waarmee de raad in september 2008 heeft ingestemd. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise. De gemeente Eindhoven kent archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Het gemeentelijk bodemarchief herbergt tevens fundamentele gegevens over de geschiedenis van stad en platteland gedurende en na de middeleeuwen. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat archivalische bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

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. Navolgend is een uitsnede van de waardenkaart weergegeven. De projectlocatie is daarbij blauw omcirkeld.



Afbeelding 4.11 Uitsnede Archeologische waardenkaart juli 2014

Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Eindhoven en het Beleidsplan archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012, ligt het projectgebied niet in een gebied met archeologische verwachtingswaarde.

In verband met het vorenstaande is – in het vigerende bestemmingsplan De Bergen’ - in de regels van dit bestemmingsplan voor de projectlocatie geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

Nader onderzoek naar archeologie is dan ook niet noodzakelijk. Indien desalniettemin tijdens de bouw archeologische vondsten zouden plaatsvinden, zal de initiatiefnemer dat -conform haar verplichting uit artikel 5.10 'Erfgoedwet 2016'- moeten melden bij de afdeling Omgevingskwaliteit van de gemeente Eindhoven.

Conclusie t.a.v. archeologie

Wat archeologie betreft zal door de realisatie van het planvoornemen geen onevenredige verstoring van archeologische waarden plaatsvinden. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit planinitiatief.

4.8 Flora en Fauna

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Door M&A Omgeving BV is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (Bijlage: Quick scan flora en fauna Oranjestraat 1, Eindhoven, d.d. 20 mei 2019, rapportnummer 219-EOr1-nw-v1).

Middels een uitgebreid literatuuronderzoek is gebleken dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen. Aan de hand daarvan zijn veldonderzoeken uitgevoerd, deze vonden plaats op 19 april in de middag en in de avond.

Bij het veldonderzoek in de middag is het gebouw nauwkeurig onderzocht op de aanwezigheid van permanent verblijvende soorten zoals onder andere huismussen, gierwaluwen en vleermuizen. Hiervoor is tevens een Novascope ingezet, dit is een camera waarmee men in openingen van het dak en gevels kan kijken of hier zich soorten ophouden. Dit was niet het geval. Daarnaast is de omgeving onderzocht op het voorkomen van deze soorten, hierbij zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook zijn hierbij geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten.

Het veldonderzoek in de avondperiode is gebruikt als aanvulling, om eventuele uitvliegende vleermuizen te kunnen detecteren. Hiervan was geen sprake. Het onderzoek dat is uitgevoerd is niet conform het Vleermuiprotocol van het NHG, dit is voor een eerste indruk ook niet noodzakelijk. Pas als er duidelijke aanwijzingen zijn dat er zich mogelijk soorten ophouden in de bebouwing is een onderzoek in diverse perioden, zoals dit in het protocol is opgenomen, noodzakelijk.

De veldonderzoeken zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd, desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Er is gekeken naar de aanwezigheid van onder andere uitwerpselen van de vogels of hun kuikens, nestmaterialen en vraatsporen. Het veldonderzoek kan daarmee als uitvoerig worden beschouwd.

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in april 2019 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten, waaronder broed- / kraam- / verblijfplaatsen voor Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuissoorten.

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 10 april 2019, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn geen ecologische verbindingszones (EVZ) of andere waardevolle natuurgebieden in de directe omgeving van de locatie gesitueerd. Daarom kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen negatieve invloed op de EVZ heeft.

Door de interne verbouwing van het voormalige schoolgebouw, wordt het karakter van het gebied niet beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020

Ruimtelijke onderbouwing Oranjestraat 1, Eindhoven
Gemeente Eindhoven

Blad 41 van 47

november 2019

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. Deze zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Ter plaatse van de uitbreidingslocatie binnen het plangebied zal sprake zijn van parkeerplaatsen en een verblijfsruimte.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Hieronder is het overzicht van in de buurt gelegen bedrijven weergegeven.

Bedrijf en adres	SBI-omschrijving	Cat.	SBI-code 2008	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Stickyslicks Oranjestraat 9	Detailhandel via internet in overige non-food	3.1	47918	0	0	50	00
Natuur medisch centrum 'We Care' Anna van Egmondstraat 3	Overige paramedische praktijken (geen fysiotherapie en psychologie) en alternatieve genezers; Praktijken van fysiotherapeuten.	1	86919; 86912	0	0	10	0

Tabel: Bedrijvenlijst

De richtafstanden van beide bedrijven reiken tot in het plangebied. De VNG-brochure gaat uit van een gemiddeld bedrijf met enig omvang. Daarvan is bij het bedrijf Stickyslicks geen sprake. Het bedrijf is kleinschalig van opzet en bovendien is het plangebied, vanwege de ligging in het centrum als gemengd gebied aan te merken. Een fysiotherapiepraktijk verhoudt zich daarnaast prima tot de woonomgeving in de binnenstad.

Conclusie

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Parkeren van fietsen

Voor het parkeren van fietsen hanteert Gemeente Eindhoven normen voor realisatie op eigen terrein, deze worden omschreven in de Nota Parkeernormen 2016. Bij een niet-grondgebonden woning met fietsenberging gaat het om 2,8 plaats per woning en bij een niet-grondgebonden woning zonder fietsenberging gaat het om 0,9 plaats per woning. De gemeente eist hierbij dat in de volledige fiets-parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein. Door de aanleg van een fietsenstalling wordt in de behoefte in fietsen parkeren voorzien.

Parkeren van auto's

Op basis van de Nota Parkeernormen 2016 van de Gemeente Eindhoven wordt de parkeernorm voor deze ontwikkeling vastgesteld. Het gaat hierbij om de realisatie van 3 in de categorie 'niet-grondgebonden woningen groot'. Het is gelegen in het gebied 'centrum'. Voor deze functie is de parkeernorm 1 parkeerplaats per woning, het aandeel bezoekers is daar al in opgenomen.

Als uitgangspunt moet worden genomen dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. De initiatiefnemer moet zorgen dat er aan de parkeeropgave van het ontwikkelingsplan kan worden voldaan. Mocht dat niet lukken dan kan daarna worden overgegaan tot het huren of kopen van parkeercapaciteit op een aangrenzende locatie, deze dient echter wel op maximaal 100 meter loopafstand van de woning te liggen. Daarnaast moet deze langdurig, minimaal 10 jaar, beschikbaar zijn. Mocht dit geen oplossing bieden kan een beroep worden gedaan op openbare parkeerplaatsen, dit gebeurt dan onder voorwaarden zoals bijvoorbeeld afkoop.

Er kan sprake zijn van een mobiliteitscorrectie, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkelaar van woningen zorgt voor een (aantal) deelauto's, waardoor minder autobezit gefaciliteerd hoeft te worden. Wanneer sprake is van een mobiliteitscorrectie dan wordt die van de normatieve parkeerbehoefte afgetrokken. Het toepassen van de mobiliteitscorrectie is de bevoegdheid van het college van B&W. Bij toepassing daarvan zal worden vastgelegd dat voor de betreffende bebouwing nimmer vergunningen of ontheffingen voor parkeren op de openbare weg zal worden verstrekt. Het betreffende bouwplan zal worden toegevoegd aan het POET-overzicht (Parkeren Op Eigen Terrein).

Ten aanzien van het plan

Op eigen terrein wordt een parkeerplaats gerealiseerd en een parkeerplaats ten behoeve van een deelauto, het plan voldoet hiermee aan het aspect 'parkeren' conform de Parkeernota 2016.

4.11 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

VERGUNNING VERLEEND

Ruimtelijke onderbouwing Oranjestraat 1, Eindhoven

Blad 43 van 47

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

november 2019

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Er zal een klic-melding worden gedaan voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Tevens zullen op basis van de legesverordening leges worden betaald voor het in procedure brengen van het plan. Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12. eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane functietoevoeging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en voldoet aan relevante planologische randvoorwaarden. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actuele wens om kleine woningen te realiseren waarmee zowel aan de belangen van betrokkenen tegemoet wordt gekomen en de belangen van de omgeving niet worden geschaad.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatieavond

Met de buurt is overleg gevoerd over het plan.

Procedure

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven. De ruimtelijke onderbouwing doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van b&w.

Besluit afwijken bestemmingsplan:

- besluit door college van burgemeester en wethouders

VERGUNNING VERLEEND

Ruimtelijke onderbouwing Oranjestraat 1, Eindhoven

Blad 45 van 47

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

november 2019

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020

publicatie en terinzagelegging besluit af te wijken van het bestemmingsplan
gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Rechtbank

Hoger beroep

- hoger beroep bij de Rechtbank Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020

Ruimtelijke onderbouwing Oranjestraat 1, Eindhoven

Gemeente Eindhoven

Blad 46 van 47

november 2019

Colofon

Projectgegevens

Project Oranjestraat 1, Eindhoven

Projectnummer 18EINDH-RUOMORAN

Versie 4

Datum 19 november 2019

Opdrachtgever

Gemeente Eindhoven

AROM

Laan door de Veste 1

5708 ZZ Helmond

mr. Q.W.J. de Ruijter

VERGUNNING VERLEEND

Ruimtelijke onderbouwing Oranjestraat 1, Eindhoven

Gemeente Eindhoven

Blad 47 van 47

november 2019

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/36056

Besluitnummer :1463423

Datum : 31 maart 2020

BIJLAGEN

1. Bouwbesluittoetsing geluidsaspecten, Oranjestraat 1 te Eindhoven, Deerns Nederland B.V., 14 mei 2019, Projectnummer RNL: 160.05094.00.0001.
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Oranjestraat 1 Eindhoven, BK Ingenieurs, nummer 164082, d.d. 29 november 2016.
3. Rekentool klimaatopgave
4. Quick scan flora en fauna Oranjestraat 1, Eindhoven, d.d. 20 mei 2019, rapportnummer 219-EOr1-nw-v1.
5. Advies commissie ruimtelijke kwaliteit, d.d. 4 april 2019