

Ruimtelijke onderbouwing 'Grasbaan'

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

VERGUNNING VERLEEND

Ruimtelijke onderbouwing 'Grasbaan

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

VERGUNNING VERLEEND

Gemeente Eindhoven

April 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Het projectgebied.....	4
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1.	Gebiedsprofiel	8
2.2.	Projectprofiel.....	10
Hoofdstuk 3.	Planologische aspecten	12
3.1.	Inleiding.....	12
3.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.3.	Groenbeleidsplan	13
3.4.	Bomenbeleidsplan.....	14
3.5.	Cultuurhistorie	15
3.6.	Waterparagraaf	15
3.7.	Flora en fauna.....	18
3.8.	Geluid	18
3.9.	Luchtkwaliteit	19
3.10.	Verkeer en parkeren	20
3.11.	Kabels, leidingen en straalpaden	21
Hoofdstuk 4.	Juridische planbeschrijving.....	22
4.1.	Omgevingsvergunning.....	22
Hoofdstuk 5.	Uitvoerbaarheid	23
5.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	23
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

VERGUNNING VERLEEND

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het initiatief omvat de bouw van één vrijstaande woning op een perceel op de hoek van Grasbaan en Grasjonker in Eindhoven. Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan vanwege het ontbreken van een bouwvlak, waardoor de bouw van een zelfstandige woning niet is toegestaan. Het plan is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Om mee te kunnen werken aan het bouwplan dient een projectafwijakingsbesluit genomen te worden. Dit projectafwijakingsbesluit – in het kader van artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wabo – moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen op de hoek van Grasbaan en Grasjonker, kadastraal bekend als gemeente Strijp, sectie G, nummer 2682. Het projectgebied is gelegen in de wijk Grasrijk. Dit betreft een nieuwbouwwijk in het westen van Eindhoven, gelegen ten westen van de A2 en ten noorden van Veldhoven.



Topografische kaart omgeving, projectgebied in rode stip (Bron: www.opentopo.nl)



Luchtfoto projectgebied in rode cirkel



Luchtfoto projectgebied in rood omlijnd

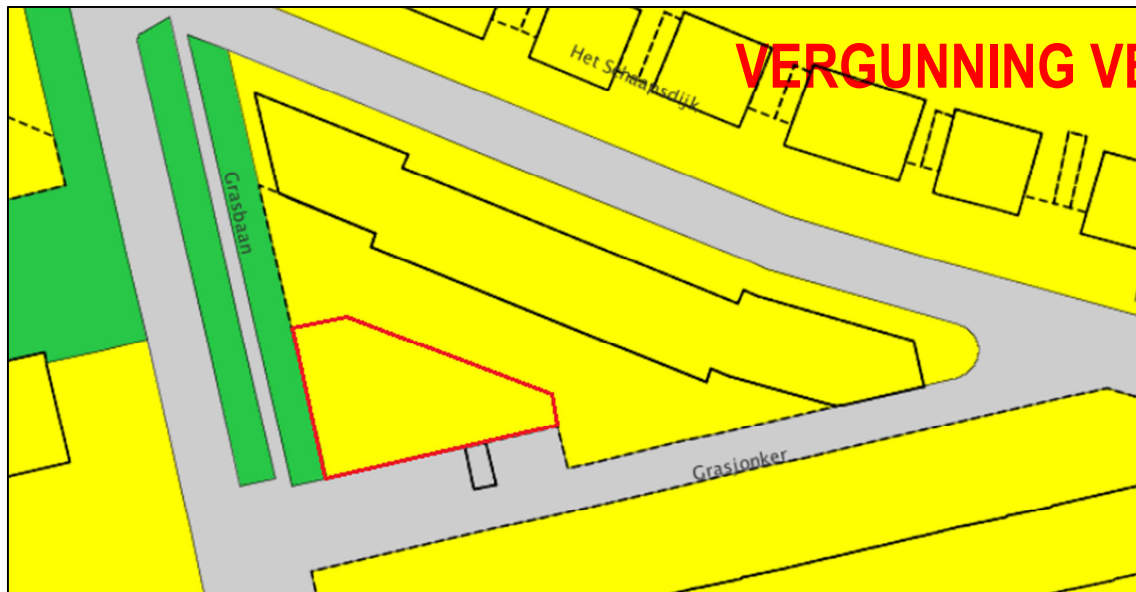
VERGUNNING VERLEEND

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Grasrijk', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2013. Ingevolge het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Wonen - 6', waarop woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en ruimten voor kleinschalig bedrijfsmatig gebruik mogelijk zijn.

Volgens de bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide 'bouwvlak' mag worden gebouwd. Omdat het in dit geval ter plaatse aan een bouwvlak ontbreekt is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan een woning te bouwen op deze grond. Daarnaast geldt ter plaatse van de bouwvlak de 'specifieke bouwaanduiding - 6'. Dit betekent dat er binnen het betreffende bouwvlak maximaal 5 woningen mogen worden opgericht. Omdat naast het bouwvlak ook laatstgenoemde aanduiding ontbreekt, is het niet mogelijk een woning toe te voegen volgens het bestemmingsplan 'Grasrijk'.

Ter plaatse van het projectgebied geldt de bouwaanduiding bijgebouwen en tevens de gebiedsaanduiding milieuzone - boringsvrije zone. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de vigerende verbeelding opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Grasrijk' (projectgebied rood omlijnd)

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende delen:

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de planologisch relevante aspecten opgenomen. In dit geval gaat het om de Ladder voor Duurzame verstedelijking, het bomenbeleid van de gemeente Eindhoven en

milieuaspecten. Hoofdstuk 4 betreft de juridische vormgeving en in hoofdstuk 5 is de financiële paragraaf opgenomen.

VERGUNNING VERLEEND

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

2.1.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De locatie waar de bebouwing is geprojecteerd ligt in de wijk Graswijk. Deze recentelijk gebouwde wijk is gelegen ten westen van de A2/N2 in een gebied ten noorden van Veldhoven. Graswijk is een wijk met 1.900 woningen, in verschillende bouwstijlen en prijsklassen. De woningen zijn bestemd voor een veelvoud aan doelgroepen. Ook zijn er enkele maatschappelijke en bedrijfsmatige voorzieningen gelegen in het centrum van de wijk, zoals een basisschool en een voetbalvereniging.

De opzet van het noordelijk gebied Graswijk laat een driedeling in het woongebied gezien. Het woongebied is in drie noord-zuid georiënteerde stroken verdeeld: een middenstrook met een dichte blokverkaveling, aan weerszijden begrensd door een strook met een open rijenverkaveling. Ten zuiden van deze drie stroken is een vierde buurt toegevoegd met een driehoekige vorm, ten zuiden van de Meerhovendreef.

De wijk wordt in oost-west richting doorkruist door de Meerhovendreef. Deze weg loopt grofweg van de A2/N2 in het oosten richting Eindhoven Airport in het westen. Daarnaast geldt de Grasbaan als wijkontsluitende weg. Het Schaapsdijk is een van de weinige wegen in het gebied die voor de komst van de nieuwbouwwijk reeds bestond. De weg heette eerst Heistraat.

VERGUNNING VERLEEND

In dit woongebied is er veel aandacht voor groen, open ruimten en kleurgebruik. Kenmerkend aan Graswijk is dat de appartementen en woningen zeer kleurrijk zijn. Elke straat heeft een eigen steenkleur per straatcluster waardoor een sterk herkenbaar beeld ontstaat. In de hele wijk zijn herkenbare elementen zoals het waterloopje 'Rundgraaf' en karakteristieke bomen in het vernieuwde landschap ingepast en zijn nieuwe bomen op een natuurlijke wijze aangeplant. Een combinatie van kruiden en grassen bepalen het groenbeeld.



Foto projectgebied, genomen vanuit Grasbaan (Bron: Google, september 2015)



Foto projectgebied, genomen vanuit Grasjonker (Bron: Google, september 2015)

2.1.2. Projectgebied

Het projectgebied waar de nieuwbouw is geprojecteerd ligt op de hoek van de Grasbaan en Grasjonker en dient in de huidige staat als grasveld. Het regelmatig gemaaid grasveld is bijna geheel onbebouwd. Een gebouwtje ten aanzien van nutsvoorziening is gelegen aan Grasjonker (op de voorgaande afbeelding bevindt het gebouwtje zich aan de rechterzijde).

Op dit grasveld tussen Grasjonker, Grasbaan en Het Schapdijk is volgens het bestemmingsplan 'Grasrijk' de bouw van vijf vrijstaande woningen mogelijk op relatief grote kavels. Gezien de vraag naar vrijstaande woningen is besloten een kavel toe te voegen op de hoek van Grasbaan en Grasjonker, zodat het huidige grasveld bestemd wordt voor in totaliteit zes vrijstaande woningen. De zes kavels variëren van grootte tussen de 460 m² en 560 m².

VERGUNNING VERLEEND

In de directe omgeving van het projectgebied zijn woningen aanwezig in verschillende bouwstijlen en bouwtypen. Ten westen van het projectgebied bevinden zich enkele appartementengebouwen met moderne uitstraling in vijf bouwlagen met plat dak. Ten zuiden van Grasjonker is een rij met 17 woningen gelegen (tevens met plat dak), met de voortuin gesitueerd aan de Meerhovendreef en de achtertuin met garage aan de Grasjonker. Ten oosten van het projectgebied is een klein speeltuintje gelegen, een langgevelboerderij en vrijstaande woningen met karakteristiek uiterlijk en zadeldak. Deze vrijstaande woningen zijn gelegen aan Het Schapdijk, die ten noorden van het projectgebied uitkomt bij de Grasbaan.

Direct ten zuiden van het projectgebied zijn 11 parkeervakken gesitueerd. Deze haaks op de weg georiënteerde parkeervakken worden voornamelijk gebruikt door de bewoners en bezoekers van de rijwoningen. Het aantal parkeervakken blijft na totstandkoming van onderhavig planvoornemen behouden, vanwege de aanhoudende vraag naar parkeermogelijkheden ter plaatse.

2.2. Projectprofiel

2.2.1. Inleiding

Het woonperceel heeft een driehoekig vorm vanwege de ligging op de hoek van Grasbaan en Grasjonker. De kavel, nabij de entree van Grasrijk, kan extra bijdragen aan een aantrekkelijk straatbeeld. Dit is tegenstelling tot de oorspronkelijke opzet van de verkavelde woningen aan Het Schaapsdijk, waarbij achterzijden van de percelen in het oog vallen. Het onderhavig perceel heeft geen directe relatie met de woningen aan Het Schaapsdijk, vandaar dat voor deze kavel niet wordt ingezet op een landelijke uitstraling met zadeldak, maar op een moderne uitstraling met plat dak die past bij de bestaande rijwoningen en appartementengebouwen. Op navolgende afbeelding is het verkavelingsplan weergegeven, maar daarin uitgelicht het onderhavige projectgebied. Ook is een legenda toegevoegd waarin enkele bebouwingsregels zijn uitgewerkt die voor onderhavig planvoornemen gelden. In de volgende paragraaf komen deze stedenbouwkundige details verder aan bod.



Verkavelingsplan

2.2.2. Stedenbouwkundige afweging

Het stedenbouwkundig adres van de nieuw te realiseren woning ligt aan de Grasbaan. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is beperkt tot maximaal 7 meter, waarin 2 bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. De bebouwing op de kavel dient te zijn voorzien van platte daken, zodat aansluiting gevonden wordt bij de moderne uitstraling van de appartementengebouwen en de rijwoningen in de nabije omgeving. Het hoofdgebouw wordt

opgericht binnen het bouwvlak welke hierboven is weergegeven. Ook is een zone aangegeven voor de oprichting van aan-, uitbouwen en bijgebouwen.

Met betrekking tot de rooilijn wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bouwvlakken. Dit betekent dat dezelfde afstand tot de Grasbaan wordt genomen ten opzichte van de voorziene vrijstaande woning op de hoek van Grasbaan en Het Schaapsdijk. De zijgevel met een maximale lengte van 13 meter die gesitueerd is aan Grasjonker, dient tevens als grens met de reeds bestaande parkeerplaatsen, zoals uit voorgaand verkavelingsplan blijkt.

De ontsluiting van de kavel aan de Grasbaan voor de auto gaat via Grasjonker. De inrit gaat ten koste van een bestaand parkeervak aan Grasjonker. Ter compensatie zal een extra parkeervak aan Grasjonker worden toegevoegd. Op eigen terrein zullen minimaal 2 opstelplaatsen voor een auto gerealiseerd worden, inclusief een garage. Het verkavelingsplan bevat een keuze met betrekking tot de positionering van de inrit (A of B). Bij het bouwplan dient een keuze voor één van beide opties te worden gemaakt.

Omdat de voorgevel gelegen is aan de Grasbaan dient deze zijde bereikbaar te zijn. Er dient daarom een doorsteek te worden aangebracht in de bestaande groenzone langs de Grasbaan om een verbinding tussen de voordeur en het voetpad langs de Grasbaan te maken. Dit is op het navolgende inrichtingsplan weergegeven.



Inrichtingsplan

Hoofdstuk 3. Planologische aspecten

3.1. Inleiding

Omdat het in dit geval gaat om de toevoeging van één woning op een als wonen bestemde grond zijn diverse planologische en milieukundige aspecten niet van toepassing. In dit hoofdstuk worden alleen de relevante planologische en milieukundige aspecten behandeld, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking, groen- en bomenbeleid, cultuurhistorie, flora & fauna en parkeren & verkeer, wateraspect.

3.2. Provinciaal beleid: Verordening Ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 de 'Verordening Ruimte 2014' vastgesteld. Op 10 juli 2015 is deze opnieuw en gewijzigd vastgesteld. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in vier structuren waarvoor apart beleid geldt.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Het provinciale beleid is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Omdat er bij deze ontwikkeling een extra woning worden toegevoegd is de verantwoordingsplicht uit de Verordening Ruimte 2014 van toepassing. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van 16 december 2015 is wel het regionaal woningbouwprogramma 2015 t/m 2024 voor de subregio Stedelijk Gebied vastgesteld maar nog niet de onderlinge verdeling per gemeente. Deze onderlinge verdeling per gemeente zal voor 1 juni 2016 in een extra RRO worden vastgesteld. Tot die tijd wordt door de provincie uitgegaan van aantallen van de BOR/BSGE-afspraken, te weten het besluit van het RRO van november 2014.

In het gecombineerde portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen/Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant van november 2014 zijn, op basis van de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) en de eerder vastgestelde uitgangspunten, de regionale woningbouwafspraken voor de periode 2014 t/m 2023 vastgesteld. Voor Eindhoven zijn dit 3.775 woningen. Dit betreft de netto toename van de woningvoorraad exclusief vervangende nieuwbouw door sloop. In de regionale Agenda Wonen 2014 is voor de eerstkomende tienjaarsperiode een overzicht gegeven in hoeverre de plancapaciteit kan voorzien in de geprognosticeerde woningbouwopgave/-afspraken. Het aandeel harde

plancapaciteit voor de tienjaarsperiode bedraagt in het merendeel van de gemeenten in Zuidoost-Brabant gemiddeld 55%. Voor Eindhoven is dit percentage 64%. Daarmee is er, in ieder geval kwantitatief, ruimte om nog harde plancapaciteit toe te voegen.

Verder is het belang 'zorgvuldig ruimtegebruik' in de Verordening Ruimte 2014 aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met inachtneming van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient onderbouwd te worden met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Dit projectafwijakingsbesluit voorziet in het realiseren van één woning in stedelijk gebied. Uit jurisprudentie blijkt dat het realiseren van 10 woningen in stedelijk gebied geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Er is in dit geval dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft deze ontwikkeling niet onderbouwd te worden met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.4 Volkshuisvesting

VERGUNNING VERLEEND

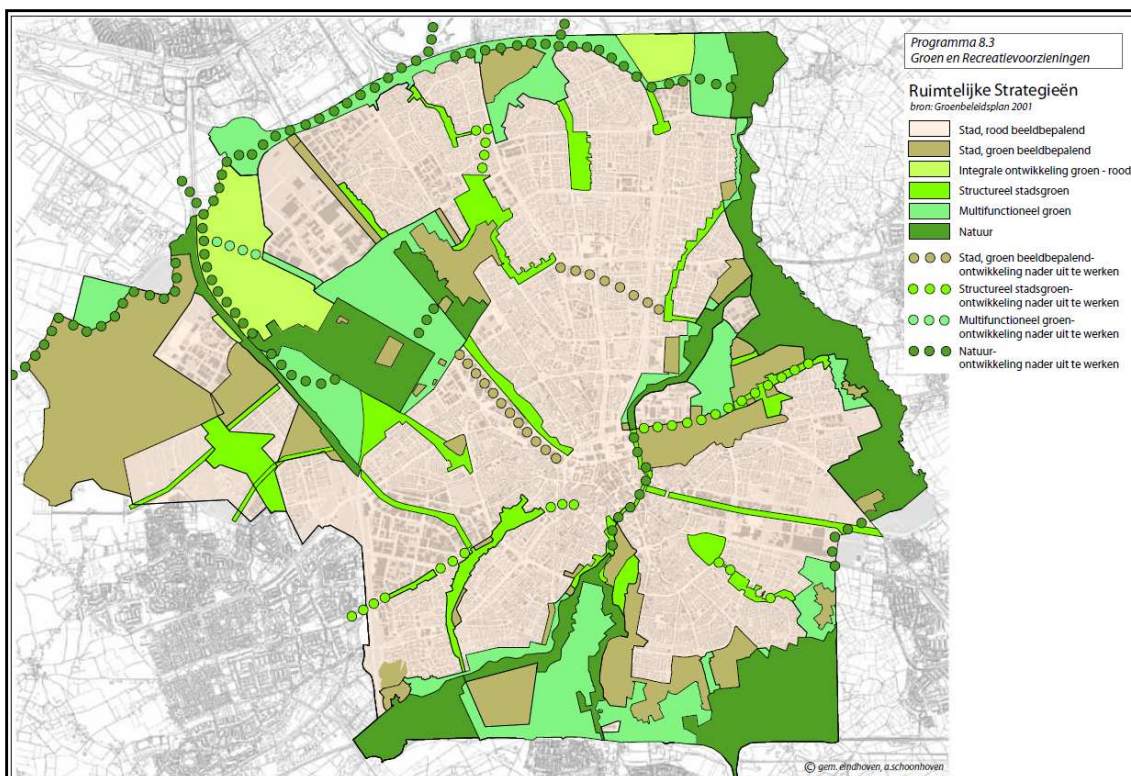
Het gaat hier slechts om één grondgebonden woning in bestaand stedelijk gebied. In dit geval kan worden volstaan met enkel te kijken naar de meest actuele woonwensen van de woningzoekenden. Een woning heeft immers maar een zeer beperkte invloed op de marktverhoudingen in deze buurt.

Uit het meest recente woningmarktonderzoek (2014) voor Eindhoven, "De sterke stad" blijkt dat zowel in de huur- als koopsector de eengezinswoning een duidelijke vraag kent. 58% van de woningzoekenden vraagt immers om een eengezinswoning.

3.4. Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan 2001, zoals op 5 november 2001 is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft als doel het duurzaam veilig stellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met de daarin passende functies. Onder de groenstructuur wordt verstaan: het stelsel van terreinen en/of elementen met ecologische, waterhuishoudkundige, recreatieve en/of ruimtelijk structurerende betekenis.

Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen.



Groen en recreatievoorzieningen Groenbeleidsplan

Onderhavig projectgebied is op de kaart 'Groen en recreatievoorzieningen' uit het Groenbeleidsplan aangeduid als 'stad, rood beeldbepalend'. In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen. De gronden binnen dit projectgebied hebben reeds de bestemming 'Wonen' en kunnen reeds als zodanig worden gebruikt.

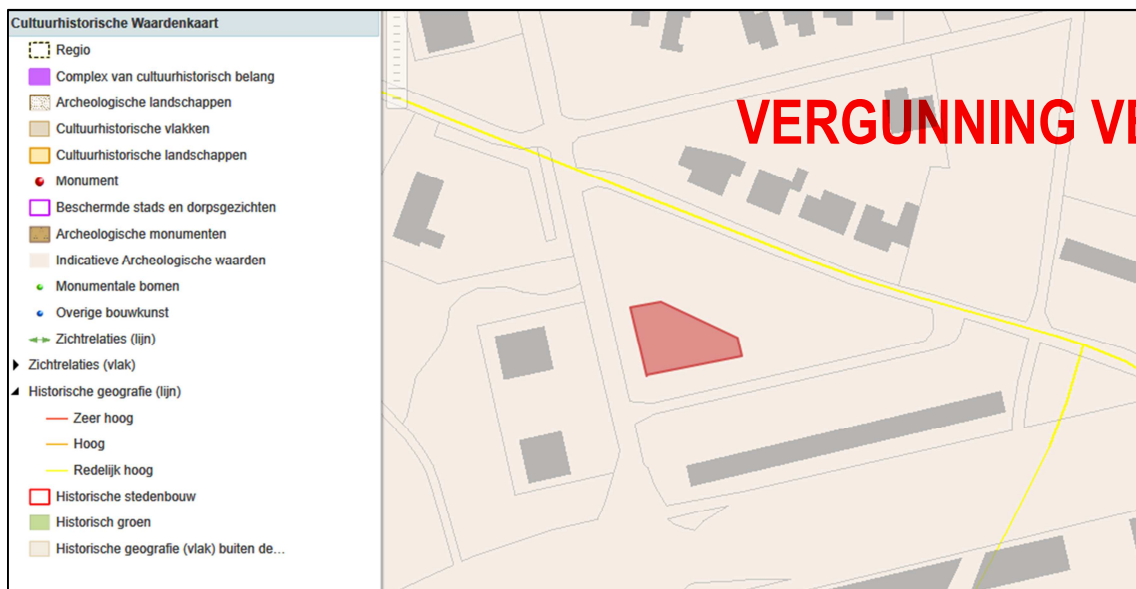
3.5. Bomenbeleidsplan

Het Bomenbeleidsplan 2008 'Ruimte voor bomen' is in april 2008 door de raad vastgesteld. Doel van het bomenbeleidsplan is het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand dat een duurzame bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en het groene imago van Eindhoven. Het Bomenbeleidsplan vormt een bindend kader tot 2020. Het is een strategisch beleidskader voor de instandhouding en versterking van de Eindhovense boomstructuur. In de bijlage van het bomenbeleidsplan wordt het beleid ten aanzien van bomen op strategisch niveau uitgewerkt. Aandacht wordt onder meer besteed aan de boomstructuur op gemeentelijk niveau en de cultuurhistorische structuur. Voor concrete projecten wordt aangegeven hoe door middel van een Quicksan Bomen en een eventuele boomeffectrapportage bepaald kan worden of er belemmerende factoren zijn voor bomen binnen de projectgrenzen en 10 meter daarbuiten.

In het projectgebied zijn geen bomen aanwezig. Nabij het projectgebied staan enkele basisbomen die een diameter hebben van minder dan 30 centimeter. Voor dergelijke bomen is geen kapvergunning vereist. Daarnaast is één basisboom met een diameter van meer dan 30 centimeter op een afstand van circa 7 meter van het projectgebied gelegen. Gelet op deze afstand, de ligging en het feit dat de kroonprojectie ruim van het projectgebied is gelegen, is een Boomeffectanalyse niet noodzakelijk. Dit projectbesluit levert geen belemmering op voor de aanwezige bomen die buiten het projectgebied zijn gelegen.

3.6. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Na raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat ter plaatse van het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De gele lijn betreft de eerdergenoemde Heistraat die grotendeels gesloopt is ingevolge van de nieuwbouwwijk Grasrijk. Het Schaapsdijk is hierop een uitzondering, want hier is de voormalige Heistraat nog intact. Voor onderhavig planvoornemen heeft deze historische geografie geen betekenis of belemmering.



Uitsnede digitale kaart Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (rood gebied is projectgebied)

3.7. Waterparagraaf

3.7.1. Huidige situatie

Momenteel is het terrein van het plangebied onverhard. De bodemopbouw in dit deel van Eindhoven bestaat uit fijn leemhoudend zand afgewisseld met leemlenzen en is te typeren als (zeer) slecht doorlatend. Het plangebied kenmerkt zich door een slempgevoelige top laag waardoor het hemelwater, zonder aanvullende maatregelen op maaiveld stagneert. In het

gebied variëren de grondwaterstanden in de omgeving tussen minder dan 0,5 en 2 m-mv. Het plangebied ligt in een boringsvrije zone. Grondwerkzaamheden dienen daarom te worden afgestemd met de provincie Noord Brabant. In de nabijheid van het plangebied zijn in openbaar terrein verschillende wadi's aanwezig. Deze dienen voor de berging en afwatering van het aangesloten verharde oppervlak.

Conform de afspraken met het waterschap dient in Grasrijk 25 mm hemelwaterberging per m² verhard oppervlak te worden gerealiseerd. 15mm daarvan dient zich op particulier terrein te bevinden. De resterende 10mm is voor vijf van de zes woningen reeds gerealiseerd op openbaar terrein in de vorm van wadi's.

Checklist Watersysteem	
A-watergang	Nee
B-watergang	Nee
Keurgedied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Ja
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Bergingsnorm plangebied	25 mm/m ²
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Nee (tenzij toepassing grondverbetering)
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

VERGUNNING VERLEEND

3.7.2. Toekomstige situatie

Het toekomstig plangebied zal deels verhard worden uitgevoerd. Door de nieuwbouw van de woning, inclusief terreinverharding, neemt de verharding binnen het plangebied toe. Ter compensatie van deze verhardingstoename dient de woning conform eerder gemaakte afspraken met het waterschap op eigen terrein waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om 15mm hemelwater afkomstig van de verhard oppervlak, te bergen en vertraagd af te voeren. De overige 10mm waterberging is voor vijf van de zes woningen reeds gerealiseerd op openbaar terrein in de vorm van wadi's.

In de eindsituatie zal regenwater afkomstig van het verharde oppervlak van de nieuwbouw via de bergende en vertragende voorziening gescheiden worden aangeboden tot op de erfgrans. Vanaf daar zal worden aangetakt op het gescheiden gemeentelijke riool in de Grasjonker of Het Schaapsdijk.

Door het nemen van bovenstaande maatregelen wordt 25mm waterberging gecreëerd (15mm op eigen terrein en 10mm in de openbare ruimte). Om de extra woning te compenseren wordt op openbaar terrein extra waterberging gerealiseerd met aanvullende maatregelen om de

kans wateroverlast in het gebied te beperken. Het gaat hierbij om de aanleg van een nieuwe wadi en het vergroten van een bestaande wadi. Tevens worden er roostergoten aangelegd die het afstromende water van de weg opvangen en afvoeren naar de genoemde wadi's. Deze aanvullende maatregelen dragen bij aan een robuster watersysteem.

Gevolgen voor/door de waterhuishouding

Door realisatie van de ontwikkeling neemt binnen het plangebied het verhard oppervlak toe. Om deze toename te compenseren zijn hemelwater vertragende voorzieningen op eigen terrein noodzakelijk met een netto bergende inhoud van minimaal 15 mm per m² verhardingstoename.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouw en beheer fase worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater moet tot een minimum beperkt worden. Ook een gifvrij beheer van de buitenruimte (weg- en groenbeheer) levert een belangrijke positieve bijdrage aan de waterkwaliteit en dient aandacht te krijgen bij het uitwerken van het beheersplan voor de ontwikkeling.

3.7.3. Afspraken

Om de wateropgave te compenseren zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Hemelwater afkomstig van nieuw te ontwikkelen oppervlakken zal gescheiden van het huishoudelijke afvalwater worden ingezameld;
- Er wordt binnen het plangebied 15mm waterberging per m² verharding gerealiseerd op particulier terrein;
- De terreinverharding en het dakoppervlak dient aangesloten te worden op de waterbergende voorziening. Meer informatie over de eisen en randvoorwaarden met betrekking tot het omgaan met regenwater op eigen terrein staat in het kavelpaspoort van dit plan;
- De aansluitingen van het riool op het gemeentelijke stelsel vindt in overleg met de afdeling huisaansluitingen van de gemeente Eindhoven plaats;
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor dit plan levert de ontwikkelaar een technisch uitgewerkt ontwerp aan waaruit op te maken is hoe de verhardingssituatie definitief is ingevuld. Dit nog ter goedkeuring van Waterschap de Dommel en de gemeente Eindhoven.

VERGUNNING VERLEEND

In maart 2016 is met Waterschap de Dommel gestart met overleg over dit plan. Naar aanleiding van dit overleg is afgesproken dat zowel de terrein- als gebouwverharding wordt aangesloten op de waterbergende voorziening. In de bergende voorziening dient minimaal 15mm berging per m² verharding onder het noodoverlaat peil geborgen te worden. Het vuilwater van de ontwikkeling loost op het bestaande vuilwaterriool in in de Grasjonker of Het Schaapsdijk. De uitgewerkte versie van het ontwerp dient bij de omgevingsvergunning aanvraag nog ter goedkeuring te worden overlegd. De voorgestelde maatregelen hebben zowel kwalitatief als hydrologische geen ingrijpende effecten op de omgeving. Op 4 april 2016

heeft Waterschap de Dommel daarom ingestemd met de voorgestelde maatregelen en is het wateradvies afgedaan.

3.8. Flora en fauna

3.8.1. Natuur

De Flora- en faunawet biedt het juridische kader voor het beschermen van dier- en plantensoorten in Nederland. In relatie tot een bestemmingsplan kan de aanwezigheid van beschermde soorten en/of het voorkomen van een beschermde leefomgeving van invloed zijn op de uitwerking van bestemmingen. Het projectgebied is reeds bestemd als 'wonen' en voorziet reeds in bouwmogelijkheden voor bijgebouwen. Er is echter geen bouwvlak opgenomen zodat de toevoeging van één woning niet zonder meer mogelijk is. Het projectgebied is momenteel onbebouwd grasland en wordt intensief gemaaid. Dit projectbesluit maakt dan ook geen ontwikkelingen mogelijk die gevolgen hebben voor de gunstige staat van instandhouding van beschermde planten- of diersoorten. Het aspect Flora en Fauna levert geen belemmeringen op voor dit project.

3.8.2. Zorgplicht

Op alle in het wild voorkomende planten- en diersoorten, ongeacht of deze beschermd of vrijgesteld zijn of als een ontheffing is verkregen, is de zorgplicht van toepassing. De zorgplicht verplicht iedereen om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Handelingen met nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk achterwege gelaten worden of er moeten maatregelen worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen of beperken.

VERGUNNING VERLEEND

3.9. Geluid

3.9.1. Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer, industrie en luchtvaart.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron-

en/of overdrachtsmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van één grondgebonden woning. Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wgh.

3.9.2. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In dit geval betreft het de geluidszones behorende bij wegen.

Voor de wegen in de directe omgeving – Grasbaan, Grasjonker en Het Schaapsdijk – geldt een snelheidslimiet van 30 km/u. Wegen met een dergelijk snelheidsregime kennen in het kader van de Wetgeluidhinder geen te onderzoeken zone. Overigens zal de gevelgeluidbelasting, gelet op het aantal verkeersbewegingen (< 1.500 per etmaal) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

De Meerhovendreef, zijnde een 50 km/u weg, is op een afstand van circa 55 meter gelegen van het projectgebied. Gelet op deze afstand kan gesteld worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

VERGUNNING VERLEEND

3.9.3. Railverkeerslawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï

Het projectgebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg, industrieterrein en 35 Ke-contour van de luchthaven.

3.9.4. Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie-, luchtvaart en spoorweglawaaï vormen geen belemmering voor onderhavig project.

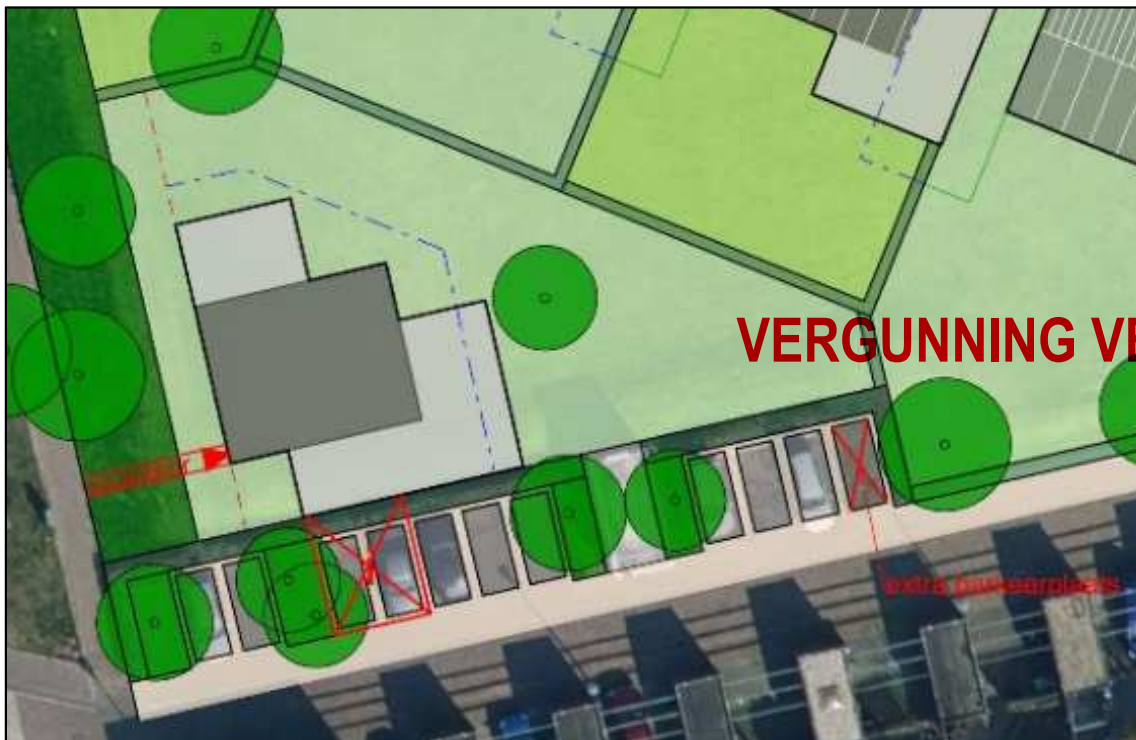
3.10. Luchtkwaliteit

De invloed van onderhavige ontwikkeling op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe activiteiten op deze locatie. De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten 'niet in betekenende' mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wm). Uit artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1500 woningen. Onderhavig bouwplan voorziet in de bouw van één woning. Gezien het voorgaande kan aldus geconcludeerd worden dat onderhavig bouwplan niet in betekende

mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet Milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

3.11. Verkeer en parkeren

Parkeren wordt voorzien op eigen terrein, namelijk ter plaatse van een aan te leggen oprit, die optioneel op twee plekken kan worden gerealiseerd. Deze twee optionele plekken bevinden zich ter plaatse van de bestaande haaks op de wegas georiënteerde parkeervakken aan Grasjonker. Ten behoeve van de inrit worden één of twee parkeervakken verwijderd. Aan de oostzijde wordt in ieder geval één parkeervak toegevoegd. In de omgeving van het projectgebied is voldoende parkeergelegenheid waardoor het mogelijk vervallen van één parkeerplaats geen problemen oplevert.



Parkeren toekomstige situatie

Volgens de Nota Parkeernormen gemeente Eindhoven geldt een parkeereis van minimaal 1,5 Rekening houdend met een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaatsen per woning is een parkeercapaciteit van maximaal 2 (1,8) parkeerplaatsen benodigd ter plaatse.

In dit geval wordt een inrit aangelegd. Op eigen terrein kunnen twee parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

3.12. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen en in de nabijheid van het projectgebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het projectgebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

VERGUNNING VERLEEND

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving

4.1. Omgevingsvergunning

Voor dit plan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Dit document vormt deze motivering die ten grondslag ligt aan het besluit (omgevingsvergunning) en maakt dan ook onderdeel uit van de 'omgevingsvergunning OVV16/25472'. Zoals uit dit document blijkt, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

VERGUNNING VERLEEND

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst. De gemeente is eigenaar van de gronden in dit projectgebied. Dit betekent dat een 'zuivere' grondexploitatie wordt gedraaid waarbinnen de gemeente geen kostenverhaal doet. Het kostenverhaal wordt middels de gronduitgifte geregeld. Er bestaat dan ook geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

VERGUNNING VERLEEND

5.2.1. Overleg artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. In dit project zijn de rijks- en provinciale belangen niet in het geding.

Met het waterschap heeft vooroverleg plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 3.6.

5.2.2. Samenspraak

Per 1 oktober 2008 is de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" in werking getreden. Gelet op het gegeven dat in dit bestemmingsplan slechts sprake is van het realiseren van één woning binnen de reeds geldende bestemming 'Wonen - 6' (zonder bouwvlak), is sprake van een ondergeschikte aanpassing van het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 4 lid 3 sub a van voornoemde verordening hoeft in dergelijke gevallen geen invulling te worden gegeven aan deze verordening. Volledigheidshalve zijn de omwonenden in week 13 per brief op de hoogte gesteld van de ontwikkeling waarin dit projectbesluit voorziet.