

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

Ruimtelijke onderbouwing

bij ontwerpomgevingsvergunning

4 woningen Knotwilghof Eindhoven

Gemeente Eindhoven



Ontwerp-vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1482658
Zaaknummer V19/38797
d.d. 07 april 2020

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

Ruimtelijke onderbouw bij ontwerpomgevingsvergunning

4 woningen Knotwilghof Eindhoven

Gemeente Eindhoven

Toelichting

Bijlagen

Datum:

December 2019

Projectgegevens:

ROB02-BIE001-01C

Identificatienummer:

NL.IMRO.0772.OVV1938797-0201

Tweede Donk 8
5233 HR 'S-HERTOGENBOSCH
T 06 490 27 136
E tomsbr@home.nl



Ontwerp-vergunning verleend

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1482658
Zaaknummer V19/38797
d.d. 07 april 2020

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Ontwerp-vergunning verleend

Ruimtelijke ontwikkeling 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Besluitgebied	3
1.3	Doel	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	4
1.6	Leeswijzer	4
2	Bestaande situatie - gebiedsprofiel	5
2.1	Historie	5
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Functionele structuur	8
3	Planbeschrijving - projectprofiel	9
3.1	Ruimtelijk	9
3.2	Functioneel	13
3.3	Ontsluiting, parkeren en mobiliteit	13
4	Beleidskader	15
4.1	Nationaal beleid	15
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Regionaal beleid	24
4.4	Gemeentelijk beleid	26
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	45
5.1	Bodem	45
5.2	Water	47
5.3	Geluid	52
5.4	Luchtkwaliteit	55
5.5	Externe veiligheid	55
5.6	Flora en fauna en stikstofdepositie	56
5.7	Hinderlijke bedrijvigheid	57
5.8	Duurzaamheid	58
5.9	Milieueffectrapportage	62
5.10	Kabels en leidingen	63
6	Uitvoerbaarheid	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid	65
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Ontwerp-vergunning verleend

Kuifintlike oerftbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Bijlage
Besluitnummer 1482658

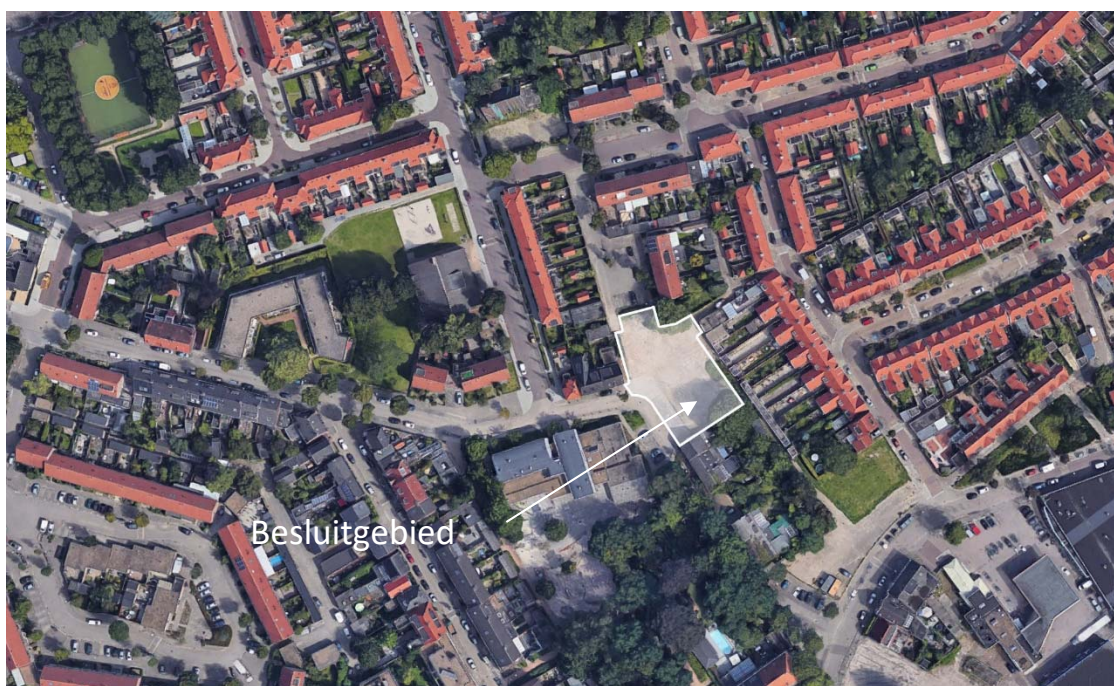
Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

1. Parkeeronderzoek Knotwilghof Eindhoven, Michiel van Rooij Verkeersadvies, oktober 2018.
2. Mobiliteitsplan, CPO Knotwilghof, december 2019.
3. Groenplan CPO Knotwilghof, CPO Knotwilghof Eindhoven, december 2019.
4. Bomen Effect Analyse, Van Helvoirt Groenprojecten BV, 23 januari 2020.
5. Rapport verkennend en nader bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek Zuid, 12 december 2018.
6. Afwateringsplan CPO Knotwilghof, RA Infra Valkenswaard, 22 januari 2020
7. Berekening stikstofdepositie Knotwilghof, hoek Draaiboomstraat te Eindhoven, Tritium Advies Nuenen, 25 oktober 2019.
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid CPO Knotwilghof, december 2019.



Ligging en begrenzing besluitgebied (Bron: Google maps en Bing Maps, 2017)



Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke onderbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Kopersvereniging Knotwilghof uit Eindhoven heeft het voornemen om te komen tot de ontwikkeling van 4 woningen op een perceel aan de Draaiboomstraat-hoek Knotwilghof te Eindhoven.

In het verleden hebben op deze plek ook woningen gestaan. Sinds medio jaren '80 ligt het perceel braak. Bedoeling is om nu weer woningen op deze plek te bouwen, passend binnen de structuur van Philipsdorp.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, waarin het besluitgebied weliswaar een woonbestemming kent maar geen bouwvlak, waarbinnen woningen kunnen worden gesitueerd.

Met een uitgebreide omgevingsvergunning (als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de omgevingsvergunningprocedure is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied betreft het perceel gelegen aan de Draaiboomstraat en Knotwilghof te Eindhoven. Het perceel is kadastraal bekend onder Gemeente Strijp, sectie C, nummer 4388, zoals afgebeeld op de luchtfoto op voorgaande bladzijde). Daarnaast is een klein deel (ca. 35 m²) gelegen op het perceel Gemeente Strijp, sectie C, nr. 6380.

1.3 Doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' (NL.IMRO.0772.80190-0301). Dit plan is door de raad vastgesteld op 21 mei 2013 en onherroepelijk geworden op 19 juli 2013. Het besluitgebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' zonder bouwvlak.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke onderbouw 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020



Uitsnede bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013' met, rood omlijnd, het besluitgebied. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouw, behorende bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouw hoort een digitale kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 worden de huidige en de toekomstige situatie van het besluitgebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 4. Aan de hand van de omschrijving van de milieuhygiënische en planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het besluitgebied wordt in hoofdstuk 5 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure van het initiatief komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

2 Bestaande situatie - gebiedsprofiel

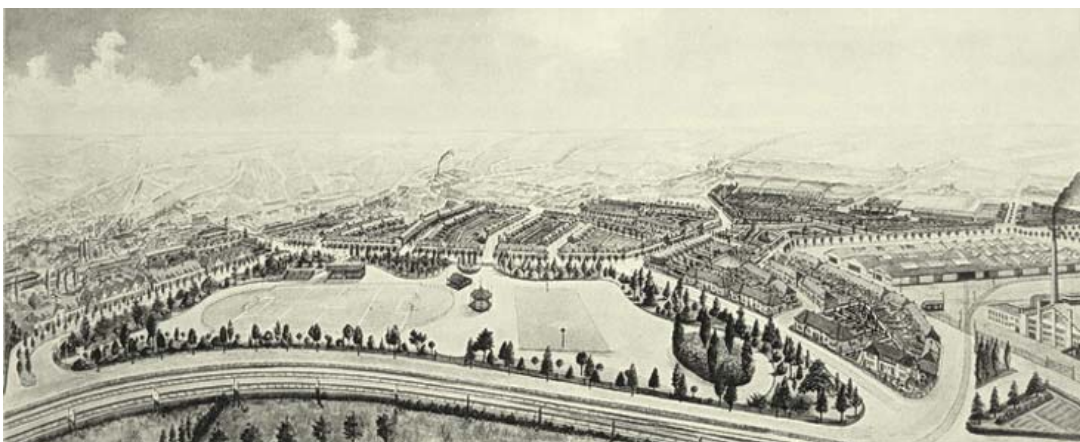
2.1 Historie

Deze paragraaf is integraal overgenomen uit het bestemmingsplan 'Philipsdorp 2013'.

Philipsdorp is een uniek stuk erfgoed. Het is één van de schaarse voorbeelden van een Company Town in Nederland en is gebouwd in de periode tussen 1910 tot 1923 door de NV Philips Gloeilampenfabriek. Philips wilde het probleem van de volkshuisvesting en de toenemende woningnood op eigen kracht oplossen door het stichten van een fabrieksdorp. Van heinde en verre werden arbeiders voor de Philips-fabrieken aangetrokken, die door het bedrijf onder meer in Philipsdorp gehuisvest werden. Door de ontwikkeling van Philipsdorp zelf ter hand te nemen, kon het bedrijf een goede huisvesting voor deze arbeiders realiseren; een gezonde woning met voldoende licht en lucht, goede sanitaire omstandigheden, op korte afstand van het werk en met een moestuin voor het telen van eigen groente en fruit.

Het fabrieksdorp vormde nagenoeg een complete leefgemeenschap met winkels, scholen en recreatieve voorzieningen. Men woonde er tussen collega's en directe superieuren, die vaak van verschillende gezindte en nationaliteit waren. Een jonge, gevarieerde, maar hechte wijkgemeenschap was het gevolg. Inspiratiebron voor Philipsdorp waren de verschillende Engelse fabrieksdorpen zoals Port Sunlight van W.H. Lever bij Liverpool en de tuinstadbeweging van Ebenezer Howard, Garden Cities of Tomorrow, uit 1898.

Voor de ontwikkeling van Philipsdorp huurde industrieel Anton Philips bekwame adviseurs in en koos hij voor een radicaal concept. Philips stichtte een "stralend" fabrieksdorp, met woningen en (winkel)voorzieningen die zich scharen rondom een 'Green'. Deze 'Green' bestond uit een centraal gemeenschapspark met recreatieve en sportieve voorzieningen, zoals een voetbalveld: de bakermat van de huidige voetbalclub PSV. Eromheen liep een brede wandelpromenade begeleid door een watersingel. Verder was er weinig groene verblijfsruimte in de buurt. De achtertuinen vormden de groene oases in de wijk. Alle tuinbegrenzungen bestonden uit ligusterhagen. De tuinen waren veelal nutstuinen met groenten, fruitstruikjes en bomen.



Impressie van het stralend fabrieksdorp uit 1920 (bron Woonbedrijf)

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

Anton Philips bouwde zijn fabrieksdorp buiten het stedelijk gebied van Eindhoven, in de buurgemeente Strijp. Hij koos een locatie waar hij kon beschikken over goedkope grond. Parallel aan de industriële ontwikkeling groeide Philipsdorp voor de Tweede Wereldoorlog uit tot een, voor Nederlandse begrippen, omvangrijke Company Town.

De naoorlogse stedelijke ontwikkelingen hebben er voor gezorgd dat Philipsdorp centraal in het stedelijk gebied is komen te liggen. Fabrieksgebouwen maken plaats voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het PSV-stadion is uitgebreid en het appartementencomplex Stadionkwartier is op de voormalige 'Green' gerealiseerd. Deze ontwikkelingen hebben er toe geleid dat Philipsdorp als Company Town van de kaart dreigde te verdwijnen.

Met de aanwijzing van Philipsdorp als beschermd stadsgezicht (16 april 2003) en met de vaststelling van een ontwikkelingsvisie voor Philipsdorp (november 2008) wordt de waarde van Philipsdorp voor de stad onderkend. Naar aanleiding van de ontwikkelingsvisie is een concept-beeldkwaliteitsplan voor Philipsdorp opgesteld waarin het ambitieniveau van de renovatie van de woningen en de openbare ruimte staat beschreven. Doel is om Philipsdorp voor de komende 40 jaar duurzaam te conserveren voor de stad, rekening houdend met haar ontstaansgeschiedenis, maar ook met de functionele eisen die het heden en de toekomst stellen aan de kwaliteit van de woningen, de inrichting van de woonomgeving en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. In 2012 is Woonbedrijf gestart met de renovatie van 770 woningen in Philipsdorp. Na de renovatie wordt het openbaar gebied opnieuw ingericht, waarbij onder meer aandacht uitgaat naar het terugbrengen van groen.

2.2 Ruimtelijke structuur

Algemeen

Strijp is één van de vijf dorpen rondom Eindhoven die in 1920 door Eindhoven is geannexeerd. Het centrum van Strijp is het St. Trudoplein en omgeving. Vanuit dit plein liepen wegen naar de omliggende kernen. De Strijpsestraat, de Gagelstaat en de later aangelegde Willemstraat verbonden Strijp met de stad Eindhoven. De Schootsestraat behoorde eveneens tot de oorspronkelijke dorpsstructuur. Deze historische wegen met karakteristieke lintbebouwing zijn ondanks de verstedelijking nog steeds herkenbaar. Ook zijn deze straten nog steeds belangrijk voor de ontsluiting van Eindhoven.

Vanaf 1910 begon Philips tussen Strijp en Eindhoven aan de ontwikkeling van zijn Company Town. Het eerste gedeelte van Philipsdorp werd ontworpen door architect Ir. G.J. de Jongh. Zijn romantische landschappelijke benadering met vloeiende en gebogen wegen die uitkomen in het voormalige centrale park, zijn bepalend voor de stedenbouwkundige structuur van Strijp. Het centrale park werd begrensd door brede groen ingerichte lanen: de Frederiklaan, de Jonghlaan en de Elisabethlaan. De Frederiklaan is ontworpen als een centrale hoofdweg tussen het St. Trudoplein en de Willemstraat en heeft nog steeds deze functie. Het groene karakter van de lanen is verloren gegaan en de 'Green' is inmiddels bebouwd met het PSV-stadion en het Stadionkwartier. De Elisabethlaan bestaat niet meer.

Ontwerp-vergunning verleend

Kuifintelijke bouwbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

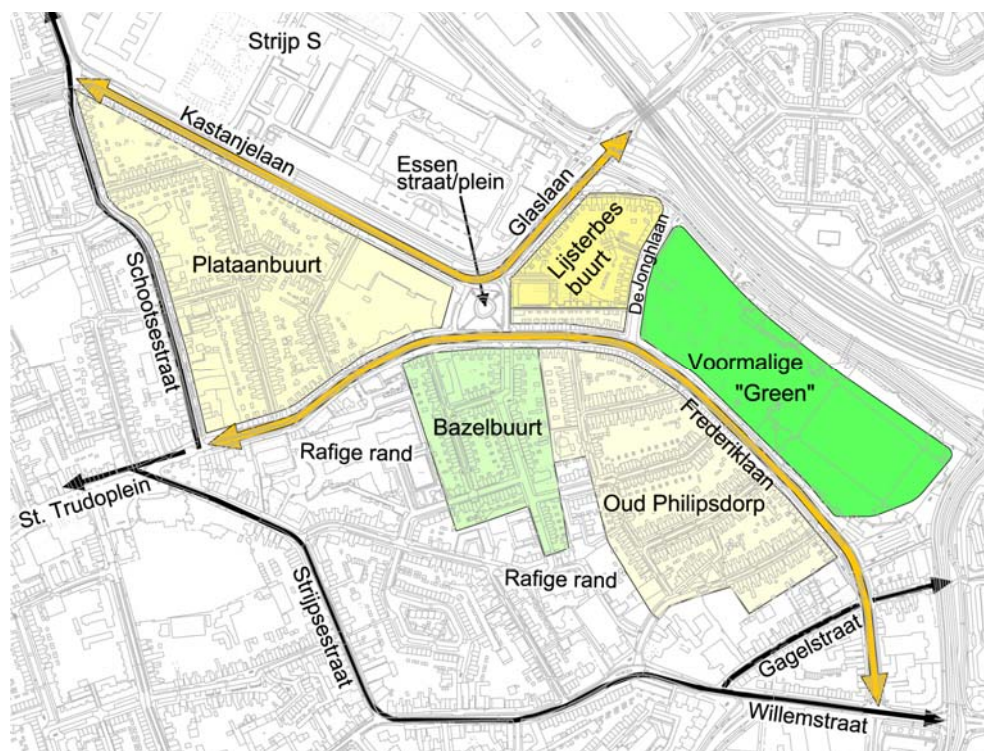
d.d. 07 april 2020

Ten voorbereiding van de annexatie van de omliggende dorpen van Eindhoven werd in 1918 het Algemeen Uitbreidingsplan opgesteld. Een belangrijk onderdeel hiervan was het verbeteren van de verkeersstructuur. Ringwegen en radiaalwegen moesten Eindhoven en de randdorpen ontsluiten. De huidige Glaslaan maakte onderdeel uit van de binnenste ring. Deze binnenste ring is nooit afgemaakt.

De Kastanjelaan maakte een verbinding tussen de buitenring (de huidige Ring) en de binnenste ring en ontsloot de nieuwe bedrijfsterreinen van Philips.

Het plein bij de Essenstraat koppelt de Kastanjelaan en de Glaslaan met de Frederiklaan. Dit plein werd gevormd in een periode waarin de verdere groei van het Philipsconcern en het Philipsdorp niet meer los kon worden gezien van de ontwikkeling van Eindhoven in groter verband. Het markeert de historische overgang tussen de fase van Company Town naar moderne industriestad.

De aanleg van deze verkeerswegen en de verknoping met het bestaande wegennet bepaalt de stedenbouwkundige opzet van Strijp en de positie van de woonbuurten van Philipsdorp.



Wegenstructuur en de verschillende buurten van Philipsdorp

De Rafelige Rand

Bovenstaand kaartbeeld laat zien welke buurten in Philipsdorp nog duidelijk in hun oorspronkelijke opzet herkenbaar zijn. Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van deze buurten, maar van een gebied ten zuiden ervan waar een minder duidelijk gedefinieerd gebied ligt tussen de organisch gegroeide historische lintbebouwing en de planmatig opgezette buurten van Philips. Dit gebied wordt de rafelige rand genoemd door haar rommelige structuur met veel open veldjes.

Ontwerp-vergunning verleend

Kruisstraat 10, 3512 PH Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

Voor de raafelijke rand wordt een plan opgesteld dat enerzijds de aansluiting tussen Philipsdorp en omringende gebieden moet verbeteren en anderzijds ruimte biedt voor maatschappelijke voorzieningen, groen, parkeren en differentiatie in het woningaanbod. Het contrast tussen de ontworpen structuur van Philipsdorp en de organische structuur van historisch Strijp aan de ene kant en het contrast tussen het hoogstedelijke karakter van Strijp S/Stadionkwartier en het tuindorpkarakter van Philipsdorp aan de andere kant, dienen te worden gewaarborgd. Bij toekomstige ontwikkelingen in de gebouwde omgeving en/of de openbare ruimte aansluitend op die van Philipsdorp worden daarom kaders gesteld vanuit het cultuurhistorische karakter van de wijk

Het besluitgebied zelf betreft een braakliggend terrein. Afgaand op de historische kaart (www.topotijdreis.nl) en oudere luchtfoto's blijkt dat hier vanaf de jaren '30 tot medio de jaren '80 woningen hebben gestaan, die zich oriënteerden op de Draaiboomstraat.

2.3 Functionele structuur

Philipsdorp, waar het besluitgebied deel van uitmaakt, heeft een overwegende woonfunctie. In de omgeving zijn ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en dienstverlenende bedrijven gevestigd. Andere functies in Philipsdorp zijn met het wonen verbonden: maatschappelijke doeleinden (scholen), groen en ontsluiting voor het verkeer.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

3 Planbeschrijving - projectprofiel

3.1 Ruimtelijk

Zoals onderstaande uitgangspuntenkaart laat zien, is de intentie om de structuur in en rond het projectgebied weer zoveel mogelijk aan te helen en het bouwblok, waar het projectgebied deel van uitmaakt weer te completeren.

Een bebouwingsoriëntatie op zowel de Draaiboomstraat als de Knotwilghof draagt het meest bij aan deze intentie.

De bestaande verbindingen voor het langzaam verkeer door het gebied worden hiermee ook het beste begeleid door voorkanten van bebouwing. In het besluitgebied komt geen groen voor in de bestaande situatie. Voor het besluitgebied en directe omgeving is een groenplan gemaakt, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.



Ontwerp-vergunning verleend

Kleinintelligente bouwbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

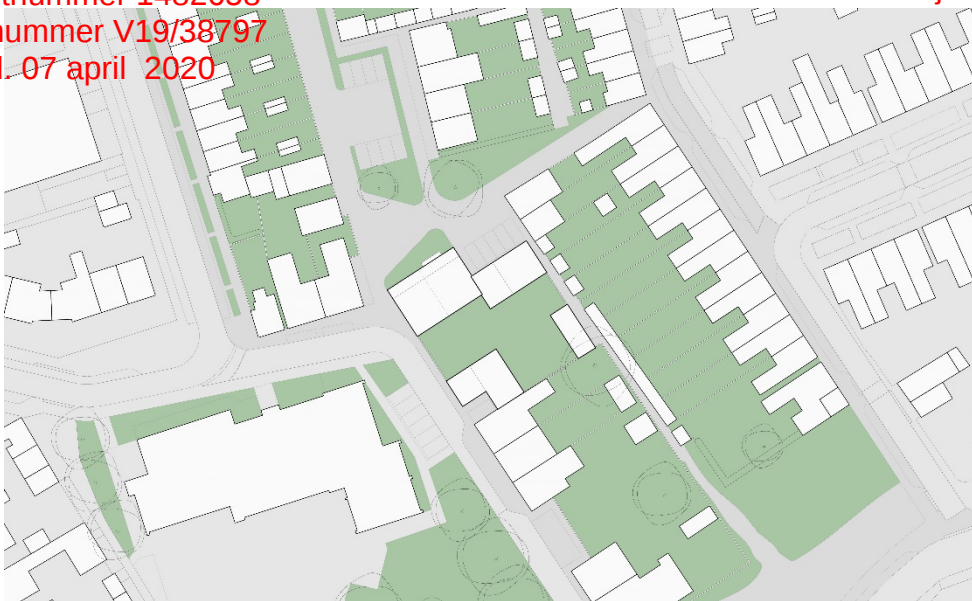
Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020



Situatietekeningen groter verband en ingezoomd (Bron: Houben/Van Mierlo Architecten)



Ontwerp-vergunning verleend

Kuifintelijke bouwbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn uitgewerkt de situatieschets (zie voorgaande bladzijde). Het plan voorziet in 4 grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met asymmetrische kap. De plint is uitgevoerd in baksteen. Deze loopt door in de tuinmuur, waardoor bijgedragen wordt aan de ruimtelijke samenhang in het project. Door de verdieping en de kap in hetzelfde materiaal uit te voeren, dat afwijkt van de plint, krijgt het project een eigentijdse, moderne uitstraling en wordt een ensemble gecreëerd dat qua schaal en massa aansluit op de omgeving maar dat zich onderscheidt in architectuur. Hierdoor wordt het een herkenbaar punt in de omgeving, waardoor bijgedragen wordt aan de oriëntatie in het gebied.

Vogelvlucht

HOUBEN / VAN MIERLO



12

Schouwbroekseweg

HOUBEN / VAN MIERLO



15

Ontwerp-vergunning verleend

Kuifintelijke bouwbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum: 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer:1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020



19

Knotwilghof

HOUBEN / VAN MIERLO



19

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

De nieuwe bebouwing in het gebied betreft woonbebouwing. Het gaat om 4 grondgebonden woningen in de sociale koop.

3.3 Ontsluiting, parkeren en mobiliteit

De woningen worden ontsloten vanaf de Draaiboomstraat via de Schouwbroekseweg, de Iepenlaan en de Knotwilghof. Voor langzaam verkeer is er ook een verbinding via de Draaiboomstraat naar de Langdonkenstraat.



5 parkeerplaatsen, donker aangegeven in de situatietekening (bron: Van Houben/Van Mierlo Architecten)

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen wenselijk zijn voor het initiatief zijn van belang:

- de uitgangspunten zoals opgenomen in de 'Actualisatie Nota Parkeernormen 2019'
- veranderingen ten opzichte van de huidige parkeersituatie door het initiatief en of dit consequenties heeft voor de parkeermogelijkheden in - en rond - het besluitgebied.

Actualisatie Nota Parkeernormen 2019

In het mobiliteitsplan dat door het CPO Knotwilghof is opgesteld (zie bijlage bij deze ruimtelijke onderbouw) is aangegeven hoe de parkeeropgave, behorend bij de bouw van 4 grote (groter dan 120 m² bvo) particuliere woningen is opgelost zonder dat dit overlast geeft voor de (directe) omgeving. Zie ook bovenstaande situatietekening van het ontwerp.

Vanuit het Eindhovense parkeerbeleid worden verschillende oplossingsmogelijkheden geboden om te voldoen aan het gestelde beleid. Voor de ontwikkeling van CPO Knotwilghof is gekozen om de parkeerbehoefte op te lossen door de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden, is de rekentool parkeernormen ingevuld. De uitdraai van de rekentool is

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke onderbouw 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

opgenomen in het mobiliteitsplan, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouw is gevoegd.

Uit de presentatie volgt dat voor CPO Knotwilghof 5 autoparkeerplaatsen en 17 fietsparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De 5 benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. De 17 fietsparkeerplaatsen zijn voorzien in de 4 bergingen.

Deze bergingen zijn per stuk 15 m² groot. Deze grootte maakt dat er gemakkelijk 5 fietsen in elke berging passen (totaal 4 x 5 fietsen) en dat daarmee wordt voldaan aan de 17 benodigde fietsparkeerplaatsen voor dit plan.

Qua materialisatie / bestrating van de 5 parkeerplaatsen heeft het CPO Knotwilghof het voornemen deze te bestraten met grasbetontegels, zodat regenwater goed kan infiltreren en het aanzicht groen wordt.

Nader onderzoek naar consequenties van het project voor de bestaande situatie

Aan de Knotwilghof worden 4 nieuwe woningen gerealiseerd. De parkeerbehoefte voor de woningen kan op eigen terrein worden opgelost. Er komen echter ook 7 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen te vervallen. Door middel van een parkeeronderzoek moet worden aangetoond dat het wegvallen van deze parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de omgeving. In oktober 2018 is een parkeeronderzoek gehouden 100 en 200 meter rondom de locatie. Dit parkeeronderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouw gevoegd.

De conclusie van het parkeeronderzoek is dat de hoogste bezettingsgraad op zondag 13.00h is. De bezetting is dan 78% binnen een straal van 100 m van het plangebied en 81% binnen een straal van 200 m van het plangebied. Uitgaande van een maximale bezetting van 90% is de restcapaciteit in de omgeving dan nog 40 parkeerplaatsen. Er is ook geteld in de schoolspits van basisschool 'De Bergen'. Hier kwamen geen bijzonderheden uit. Het wegvallen van de 7 parkeerplaatsen kan derhalve in het besluitgebied Knotwilghof worden opgevangen.

Conclusie

De woningen kunnen eenvoudig worden ontsloten vanaf de Draaiboomstraat via de Schouwbroekseweg, de Iepenlaan en de Knotwilghof. Voor langzaam verkeer is er ook een verbinding via de Draaiboomstraat naar de Langdonkenstraat.

Een in oktober 2018 gehouden parkeeronderzoek laat zien dat de bezettingsgraad rond het besluitgebied op het drukste moment in de week (zondag) slechts 81% bedraagt, dus dat er feitelijk sprake is van enige overcapaciteit. Het aantal van 5 parkeerplaatsen dat binnen het besluitgebied kan worden gerealiseerd (conform de parkeernorm op basis van de Actualisatie Nota Parkeernormen 2019) kan daarmee als een passend aantal worden beschouwd om te voldoen aan de parkeervraag.

Het fietsparkeren (normatief 17 fietsen) kan goed worden opgelost in de 4 bergingen van 15 m², die op het achterterrein worden gerealiseerd.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

4. Beleidskader

d.d. 07 april 2020

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Binnen Eindhoven worden de 380 Kv hoogspanningsleiding in Eindhoven Noord en (deels) Oost, alsook de belangen van luchthaven Eindhoven via het Barro geborgd. Voor onderhavig plangebied zijn de regels voor luchthaven Eindhoven van belang. In de Regeling algemene

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

regels ruimtelijke ordening (Raro) zijn de terreinen, gebieden en installaties zoals bedoeld in het Raro, aangewezen. Voor onderhavig gebied zijn de obstakelbeheergebieden behorende bij het Luchthaventerrein relevant, zoals in navolgende paragraaf over het luchthavenbesluit Eindhoven wordt verhelderd.

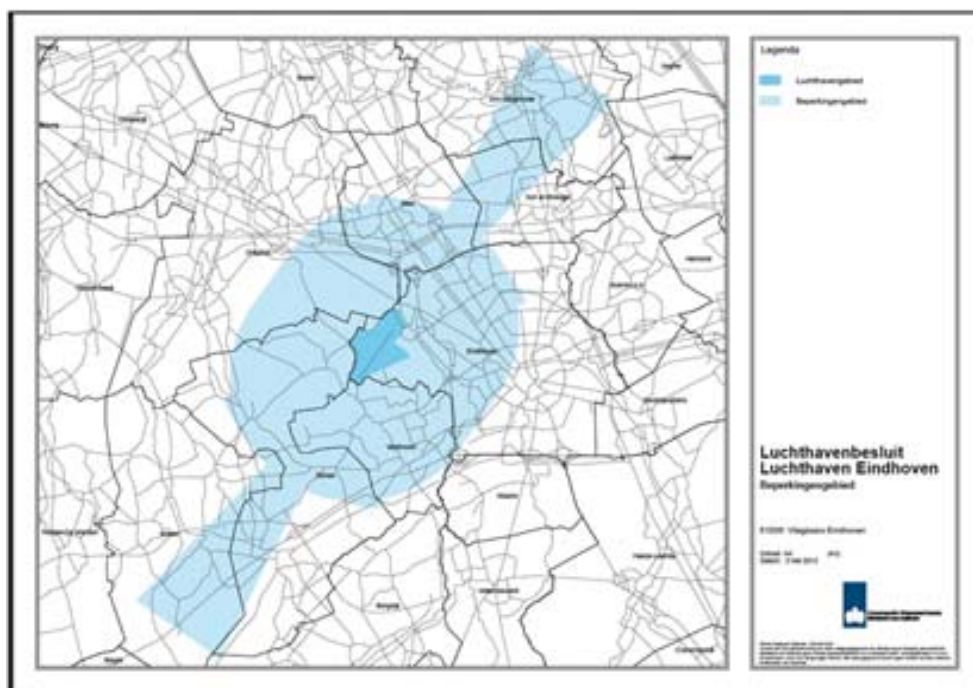
4.1.3 Luchthavenbesluit Eindhoven

In 2009 is de Wet luchtvaart gewijzigd. Naar aanleiding hiervan is een nieuw luchthavenbesluit voor Eindhoven vastgesteld. Dit is op 26 september 2014 vastgesteld en met ingang van 1 november 2014 in werking getreden. In het luchthavenbesluit zijn het luchthavengebied, de gebruiksmogelijkheden en het beperkingengebied vastgelegd. Voor onderhavige ruimtelijke onderbouw is vooral het beperkingengebied van belang.

Het beperkingengebied bestaat uit:

1. de geluidszone: dit is de weergave van de geluidsbelasting van het gezamenlijke luchtverkeer. Hier wordt in paragraaf 5.4 (geluid) nader op ingegaan. Binnen deze zone gelden regels voor het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen.
2. de obstakelbeheergebieden: hier gelden maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten.
3. het vogelbeheersgebied: binnen dit gebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt.

Hieronder wordt nader ingegaan op het obstakelbeheergebied en het vogelbeheersgebied.



Kaart beperkingengebied. Lichtblauw=beperkingengebied. Donkerblauw=luchthavengebied

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke onderbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

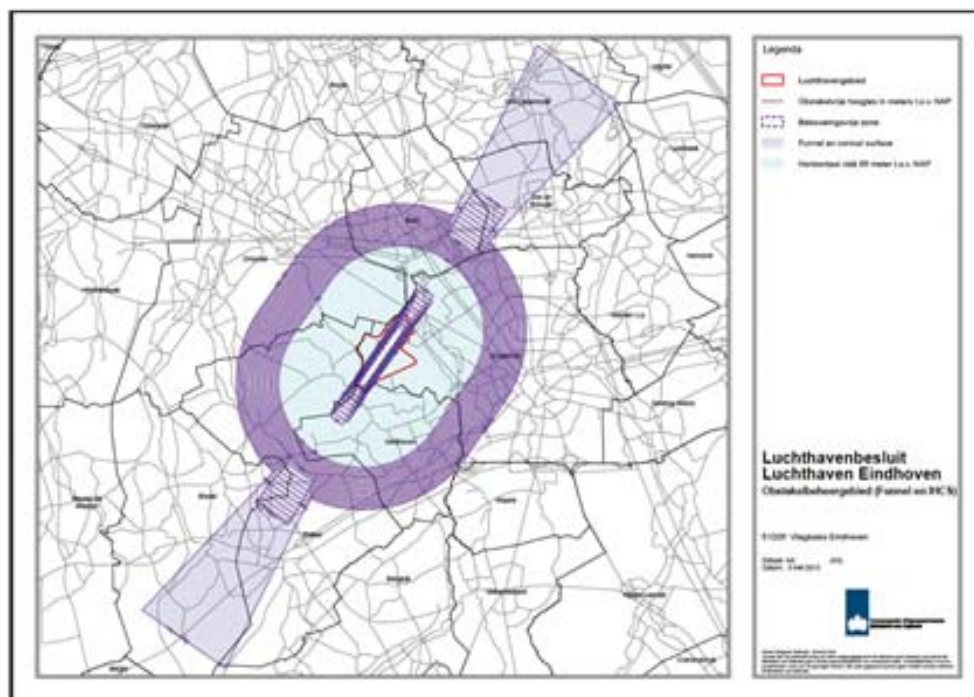
Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

Met de obstakelbeheergebieden wordt geregeld tot welke hoogte gebouwen en bouwwerken gebouwd mogen worden. Dit is om gevaar voor het vliegverkeer op en rondom de luchthaven te voorkomen. De toegestane hoogten worden bepaald door de vliegfunnel, de IHCS en de ILS. Voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing is uitsluitend het obstakelbeheergebied (IHCS) van belang.

IHCS

Het IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface) is bedoeld om vliegtuigen die in het circuit vliegen (circuitverkeer), voorafgaand aan de landing, te beschermen tegen hoge objecten. Het betreft een zone van 4 km rond de landingsbaan waar maximaal 65 meter (t.o.v. +NAP) hoog mag worden gebouwd. Buiten deze zone gaat de maximaal toegestane bouwhoogte geleidelijk omhoog. Onderhavig plangebied ligt ongeveer in het gebied waar maximaal 155 meter (t.o.v. +NAP) hoog mag worden gebouwd. Een dergelijke bouwhoogte mag op basis van de regels binnen het plangebied niet worden gerealiseerd. De IHCS levert dus geen belemmering op voor dit plan.



Kaart obstakelbeheergebieden voor de vliegfunnel en IHCS

Ontwerp-vergunning verleend

Kuifintelijke bouwbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

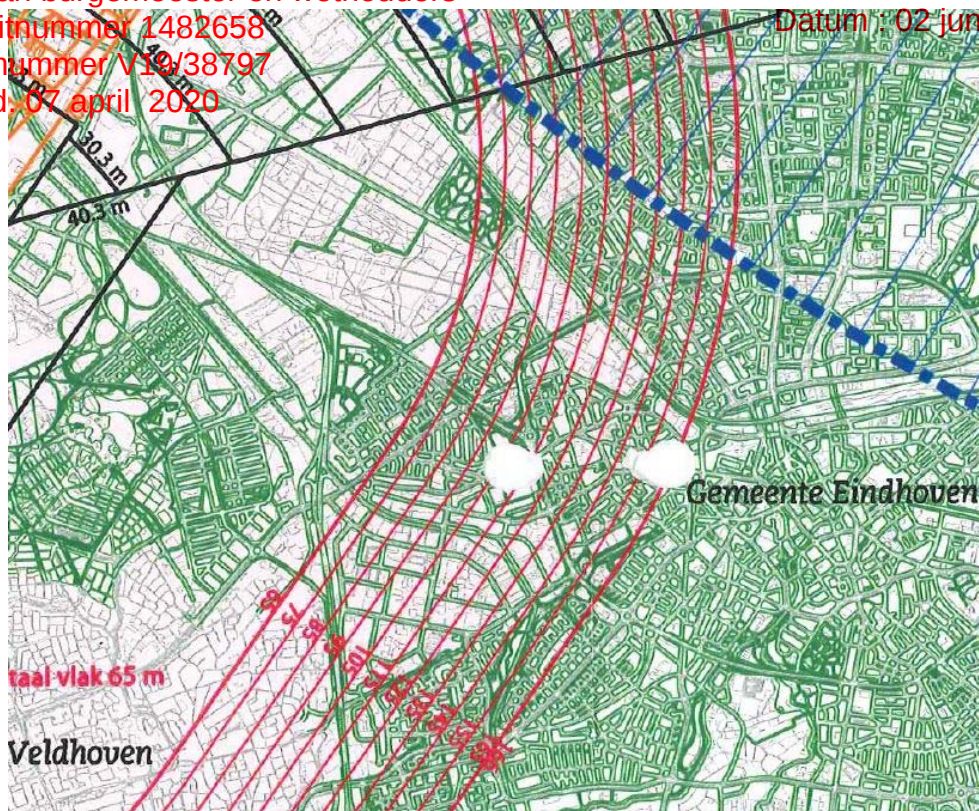
Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d: 07 april 2020



Uitsnede uit kaart hoogtebelemmeringen als gevolg luchthaven Eindhoven met legenda

legenda

-  Obstakelbeheergebied (IHCS)
-  ILS
-  Vliegfunnel
-  Radarverstoringsgebied
(Radar op XY=176525,407969 Straal=15 NM)

Hoogtegegevens in meters t.o.v. +NAP
Gegevens verstrekt per 01-03-2006 door:
Defensie Interservice Commando (DGW&T)

Het vogelbeheersgebied

Binnen het vogelbeheersgebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt. In beginsel is een grondgebruik of bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
- vishouderijen met extramurale bassins;
- extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Ontwerp-vergunning verleend

Kuif trefke bouwt bouwling 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

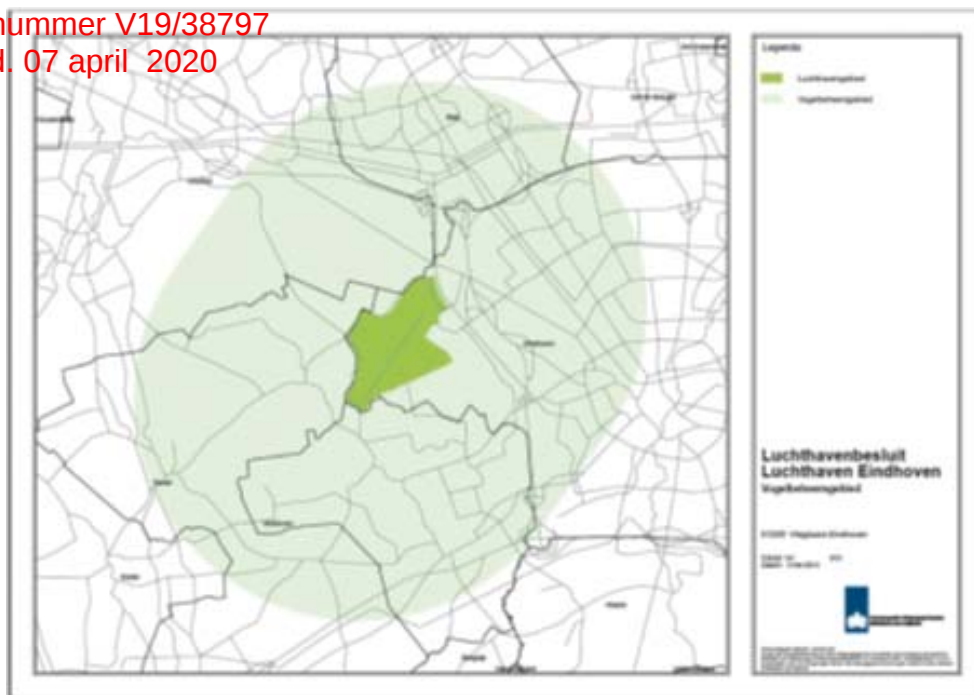
Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020



Kaart Vogelbeheersgebied

In dit plangebied worden geen functies of bestemmingen toegestaan die volgens de hierboven genoemde regeling vogels aantrekt.

Bakens luchthaven Eindhoven

Bij het bepalen van de maximaal toegestane bouwhoogte in het plangebied moet rekening worden gehouden met de bakens van luchthaven Eindhoven.

Op en nabij de luchthaven Eindhoven zijn bakens (zie navolgende figuur) aanwezig om de richting van het vliegverkeer (zowel horizontaal als verticaal) te kunnen volgen:

- een VDF baken: Vertical Directional Finder. Dit is een hulpmiddel voor de luchtverkeersleiding om de richting te kunnen bepalen van het vliegtuig waarmee op dat moment wordt gecommuniceerd.
- een NDB; Non Directional Beacon. Dit wordt door vliegtuigen gebruikt als navigatiehulpmiddel op luchtroutes. Het is een bakenzender die een radiosignaal uitzendt dat door een peilontvanger in het vliegtuig wordt opgevangen. Hierdoor wordt de richting van het signaal ten opzichte van het vliegtuig bepaald. Door de richting van twee verschillende bakens te peilen kan de piloot zijn/haar positie bepalen.

De toetsingsgebieden liggen voor VDF geheel over het plangebied, maar hebben gezien de maximaal toegestane bouwhoogte (130 meter +NAP) geen consequenties.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke ordening 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

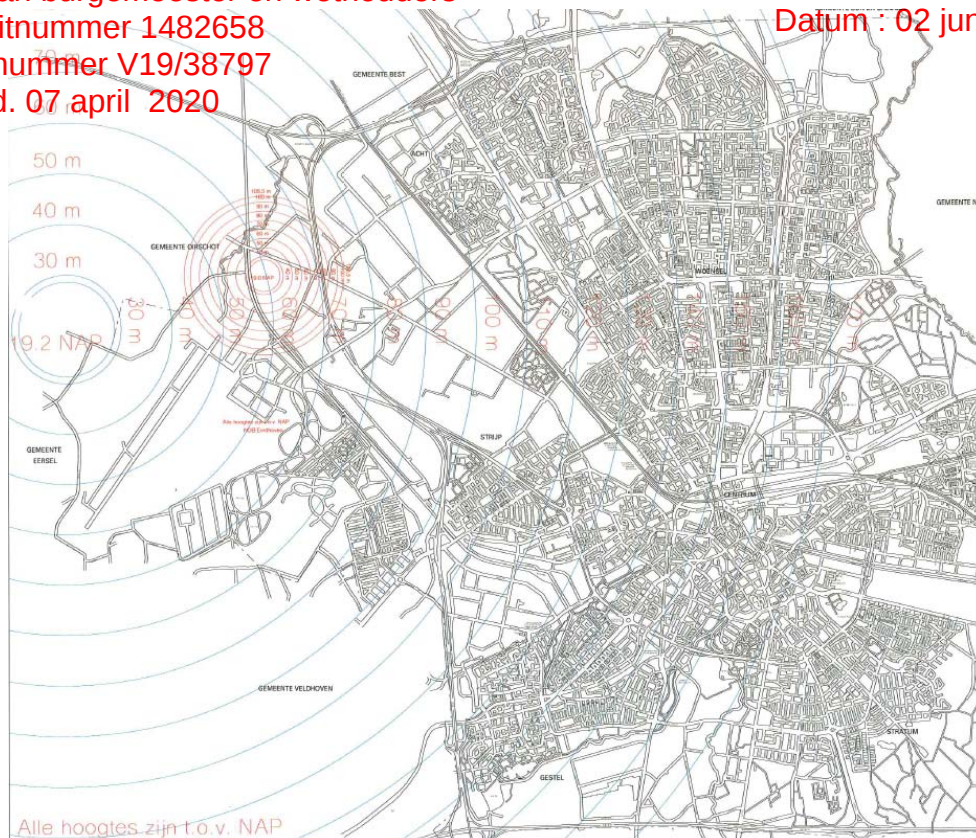
Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020



Afbeelding hoogtebelemmeringen bakens nabij luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen= VDF. Rode lijnen= NDB.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Thans volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke ontwikkeling 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

Op 19 maart 2013 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 door Provinciale Staten werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Interim Omgevingsverordening zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen: provinciale milieuverordening, verordening natuurbescherming, verordening ontgrondingen, verordening ruimte, verordening water en verordening wegen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Dit bouwplan voor vier woningen sluit aan op het provinciale beleid doordat het ruimtegebruik met het bouwplan wordt geïntensifieerd. Daarnaast vindt de ontwikkeling geheel plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Eindhoven en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Dit zal in navolgende paragrafen verder verduidelijkt worden. Het plan past binnen het beleid van de SVRO.

4.2.3 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening
- verordening natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om een dergelijke activiteit te verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan voordat met een activiteit mag worden begonnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Ontwerp-vergunning verleend

Kuif interlike o uert bouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

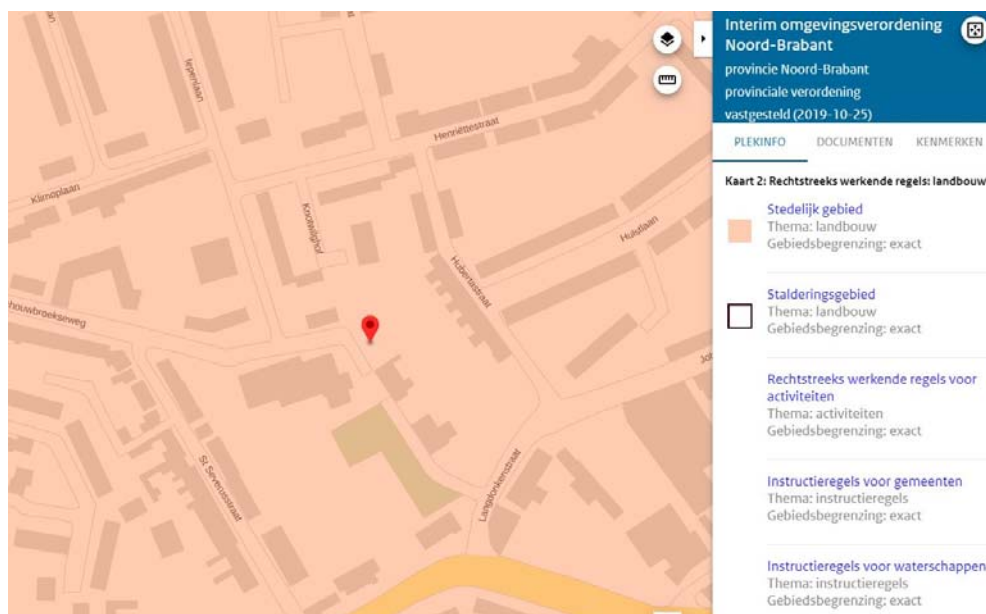
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 juni 2020

Binnen het plangebied zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse regels van toepassing: Stedelijk gebied



Uitsnede kaart Rechtstreeks werkende regels Interim Omgevingsvisie: het besluitgebied ligt in Stedelijk gebied

Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreekse regels ten aanzien van landbouw. Binnen het plangebied is geen landbouw aanwezig of toegestaan. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor het onderhavige plangebied gaat het om de volgende thema's:

- Concentratiegebied;
- Stedelijk gebied;
- Stalderingsgebied.

Op basis van artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening moet de ontwikkeling van een locatie voor wonen binnen Stedelijk gebied liggen en moet deze ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in afdeling 5.4 van deze omgevingsverordening. Bovendien moet worden onderbouwd dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. Volgens deze omgevingsverordening voldoet een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen aan de onderstaande voorwaarden:

1. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
2. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
3. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
4. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit,
draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Bovenstaande voorwaarden genoemd zijn uitgewerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Met name in de planomschrijving (hoofdstuk 3) en de duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 5.10) wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling past binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionaal woningbouwprogramma

Het voorliggende plan maakt de bouw van maximaal 4 woningen mogelijk. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft gemeente Eindhoven. Hierbij wordt opgemerkt dat in de gehele regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de woningvraag groter is dan de totale harde plancapaciteit. Voor de behoefte aan woningen, zowel naar kwantiteit als naar kwaliteit, baseert de gemeente zich op het onderzoek "Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt" van Companen.

De woningbehoefte voor Eindhoven is voor de periode 2019 t/m 2023 berekend op 15.000 woningen. Deze kwantitatieve behoefte van 15.000 woningen voor de periode 2019 t/m 2023 is ook opgenomen in de Woondeal.

Op 7 maart 2019 hebben de minister van Binnenlandse Zaken (BZK), de provincie Noord-Brabant en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) de Woondeal ondertekend. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken.

De Woondeal helpt de gewenste versnelling van de woonopgave in Eindhoven en de andere acht gemeenten binnen het SGE te realiseren: meer woningen, op de juiste locatie en voor de goede doelgroep. De versnelling moet in de periode tot 2024 zo'n 27.000 woningen opleveren. Dit komt in Eindhoven neer op een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar ongeveer 3.000 woningen gemiddeld per jaar. De Woondeal gaat daarnaast ook over de werking van de woningmarkt (met name op het gebied van regelgeving), de plancapaciteit (de periode tot 2040) en integrale gebiedsontwikkeling in Eindhoven. De Woondeal is een eerste stap van een langjarig partnerschap met de betrokken partijen.

Versnellen woningbouwproductie

Het SGE heeft behoefte aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Deze behoefte raming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. De minister, de provincie en het SGE hebben hierover het volgende afgesproken in de Woondeal:

- a. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt – zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 – in de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

Het te waartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieu ligt in Eindhoven binnen de Ring.

- b. Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 15.000 woningen bedraagt (als onderdeel van het totaal van 27.000 voor het SGE). Dit vraagt een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouw-productie naar ca. 3.000 woningen gemiddeld per jaar.
- c. De minister, de provincie en het SGE onderzoeken of de versnelling kan worden uitgevoerd binnen de bestaande mogelijkheden. Indien aanpassingen nodig zijn in bijvoorbeeld provinciale beleidskaders, regelgeving of instrumenten, dan spannen de provincie en het SGE zich gezamenlijk in om deze wijzigingen door te voeren. De minister spant zich in om, indien nodig, het toepassen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte mogelijk te maken.

Monitoren van de woningbouwplanning en -programmering

De woningmarkt is per definitie – en zeker voor de middellange en langere termijn – omkleed met de nodige onzekerheden, samenhangend bijvoorbeeld met (veranderende) demografische, economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Om hier goed op in te kunnen spelen wordt in 2019 door het SGE en de provincie een monitoringssysteem ingericht op basis waarvan jaarlijks afspraken worden gemaakt over de woningbouwplanning en -programmering in het SGE. De richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen en de principes uit het Afsprakenkader Wonen 2017 zijn hierbij leidraad. Uitgangspunt is te voorzien in een realistisch, flexibel planaanbod op basis waarvan woningbouwlocaties versneld en vraaggericht worden ontwikkeld. Doel van de monitoring is om steeds een actueel, gezamenlijk beeld te hebben van wat er speelt op de regionale woningmarkt, waar knelpunten zijn of dreigen en welke strategieën moeten worden ingezet om de voortgang van de woningbouwproductie te bevorderen.

Afspraken in Woondeal over voldoende plancapaciteit

Plan capaciteit

Het SGE heeft de behoefte om tussen 2024 en 2040 tussen de 22.500 en 35.000 woningen te realiseren, waarvan voor Eindhoven tussen de 12.500 en 25.000. Om deze productie mogelijk te maken is ook hier bovenstaande formulering onder punt c. van toepassing. Ter onderbouwing gaat het SGE in 2020, in samenwerking met de provincie, de regionale woningbehoefte nader onderzoeken. De uitkomsten hiervan worden gebruikt voor een actualisatie van het woningbouwprogramma vanaf 2024, als onderdeel van het huidige Afsprakenkader.

Monitoren

Op basis van het bovengenoemde monitoringssysteem bespreken de minister, Eindhoven, de provincie en het SGE jaarlijks de ontwikkeling van de feitelijke woningbouwproductie en de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, evenals de (harde en zachte) plancapaciteit, met specifieke aandacht voor de betaalbaarheid. Indien nodig wordt op basis van deze monitoring extra inzet gepleegd.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke onderbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

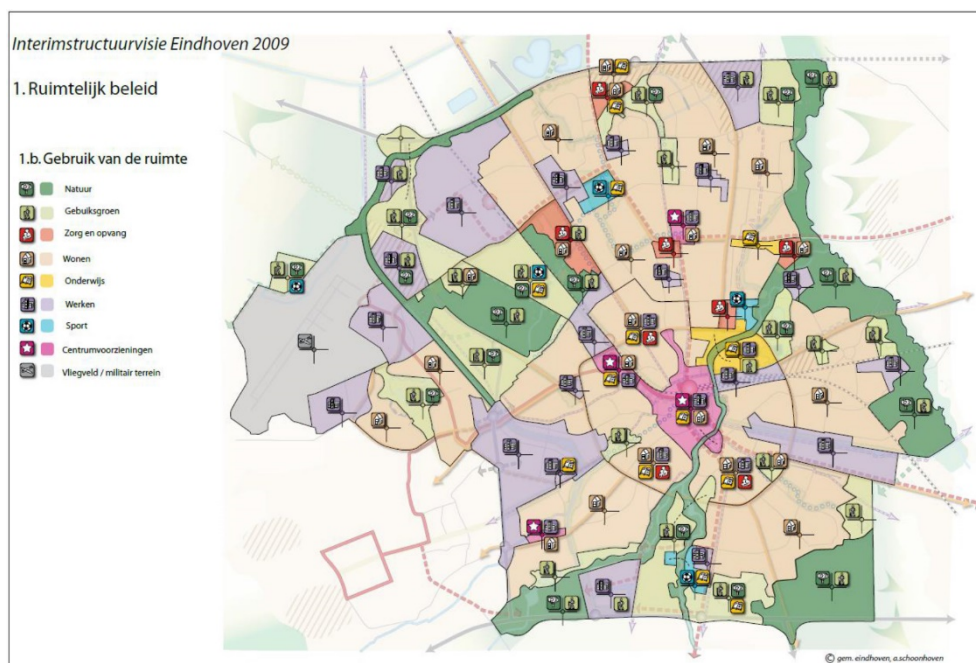
4.4 Gemeentelijk beleid
d.d. 07 april 2020

4.4.1 Interimstructuurvisie 2009 en Omgevingsvisie Eindhoven

Voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt nog het beleid van de Interimstructuurvisie 2009. Inmiddels is een ontwerp Omgevingsvisie Eindhoven opgesteld, die naar alle waarschijnlijkheid in 2020 zal worden vastgesteld.

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

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



Ruimtelijke beleidskaart Interim Structuurvisie

Het besluitgebied ligt op de ruimtelijk beleidskaart van de Interimstructuurvisie in een woongebied.

De hoofdfunctie is hier wonen met daarnaast alle afgeleide wijk- en buurtgerichte functies op het gebied van (middelbaar-/ basis-)onderwijs, zorg (o.a. senioren, gezondheid), opvang,

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

cultuur, religie, de voorzieningen, ontspanning en vrije tijd, groen (o.a. buurt- en wijkpar-
ken), sportvelden en -velden, buurtontmoetingsruimten), detailhandel (o.a. winkels) en
werken (woonwerkcombinaties en kleine bedrijven met milieucategorie 1, 2 en gedeeltelijk
3). Deze functies ('sociale basisbekabeling') zijn noodzakelijk voor het functioneren van een
gebied als woongebied. Zij vallen dus onder deze definitie en worden niet afzonderlijk in
beeld gebracht, mede omdat hun ruimtebeslag relatief beperkt is.

Conclusie

Het initiatief betreft het oprichten van nieuwe woningen. Het is gelegen in een gebied dat
in de Interimstructuurvisie is aangewezen als woongebied en is derhalve in lijn met het be-
leid uit deze structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie

De Woonvisie is op 15 december 2015 vastgesteld. In de woonvisie gaat de gemeente in op
haar ambities op het gebied van bouwen en wonen. Daarmee maakt de gemeente de rich-
ting waarin zij zich willen ontwikkelen duidelijk aan de stad, haar bewoners en alle partijen
die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad.

Ambitieuze stad

Eindhoven groeit en dat creëert een nieuwe vraag naar wonen. Eindhoven wil verder ver-
stedelijken. Onder stedelijkheid wordt verstaan een gemengde en gevarieerde omgeving
waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. En een stad die tegelijk ook groen en
gemoedelijk blijft.

De gemeente Eindhoven staat voor de unieke kans om de stad als geheel, en het gebied
binnen de Rondweg in het bijzonder, de komende jaren te laten groeien. Er wordt verwacht
dat het inwonersaantal van Eindhoven de komende 10 jaar fors zal toenemen, harder dan
de prognoses nu voorspellen.

De bijzondere bevolkingsopbouw van Eindhoven (een relatief jonge bevolking) draagt daar-
aan bij. Die groei moet ook op het vlak van wonen gefaciliteerd worden.

Tot 2030 wilt de gemeente minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen de
Rondweg realiseren. Voor het gebied binnen de Rondweg staan met projecten als Strijp S,
Stationsomgeving, NRE en Philips Lighting in deze periode al circa 5.000 nieuwe woningen
in de planning. Daarnaast is de wens dat boven winkels wooneenheden worden gereali-
seerd en kantoren worden omgebouwd tot woningen. Hierin is de markt aan zet. Eindhoven
formuleert in deze Woonvisie geen concreet woningbouwprogramma, gegoten in cijfers en
categorieën. Dat zou niet passen bij de rol van een gemeente anno 2015. De gemeente wilt
ruimte geven aan de markt om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Zonder op voorhand
aan te geven wat waar wanneer gebouwd moet worden. Dat wordt gedaan door gebruik te
maken van een model voor de onderbouwing van de wenselijkheid van nieuwe initiatieven.
Daarin wordt van initiatiefnemers (projectontwikkelaars, corporaties, gemeentelijke grond-
exploitaties) gevraagd om in te gaan op een aantal punten zoals bijvoorbeeld het marktseg-
ment, het woonmilieu en de periode van oplevering.

Ontwerp-vergunning verleend

Kuif tentenke oortbouwng 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

De gemeente wil dat Eindhoven een samenleving is, waarvan iedereen onderdeel is. De meeste inwoners kunnen zelfstandig hun plaats vinden in die samenleving, sommigen hebben een steuntje in de rug nodig. De gemeente zorgt dat er voor hen een vangnet is.

De gemeente heeft oog voor mensen in lastige situaties: asielzoekers, daklozen, mensen in psychische nood en ex-gedetineerden. Door de decentralisatie in de zorg moeten meer mensen met een beperking een plek in de wijk vinden. De vergrijzing zet de komende jaren stevig door. Veel ouderen, met of zonder zorgvraag, zullen langer thuis blijven wonen. Het is belangrijk dat er voor al deze mensen een plek blijft op de woningmarkt. Concentratie in bepaalde wijken is ongewenst. De sociale woningvoorraad is onderdeel van de sociale basisinfrastructuur. In theorie is in Eindhoven de sociale woningvoorraad in balans met de doelgroep. Twee ontwikkelingen vragen echter om aandacht: de samenstelling van de sociale woningvoorraad en de positie van de 13.500 huishoudens met een middeninkomen. Met de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet 2015 moeten woningcorporaties hun woningen 'passend toewijzen'. Minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan huishoudens met een laag inkomen worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Het aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens groeit. Dit betekent een grote uitdaging. Niet alleen in woonwensen maar ook in betaalbaarheid, want alleen wonen is relatief duur. Er wordt ingezet op transformatie en ander gebruik. Bij de transformatie van grotere kantoren, zorg- en onderwijsgebouwen kunnen (collectief) particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten een oplossing bieden. Ook het gebruik van eengezinswoningen door bijvoorbeeld twee eenpersoonshuishoudens, met name in het gebied buiten de Rondweg, behoort tot de mogelijkheden.

Innovatieve stad

De gemeente gaat partijen uitdagen om klantgeoriënteerd, sneller, goedkoper en duurzamer te produceren. En ook in de aanpak van de bestaande voorraad en in de transformatie van kantoren en zorggebouwen is er een grote behoefte aan vernieuwing en aan creatieve, betaalbare oplossingen.

Een andere ontwikkeling is het zogenaamde flexwonen. Tot voor kort kende de woningmarkt een vrij overzichtelijk aanbod: koop- of huurwoningen, zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, grondgebonden woningen of appartementen. Maar de vraagkant is de afgelopen jaren sterk veranderd. Er komen steeds meer groepen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte. Denk bijvoorbeeld aan studenten, expats, arbeidsmigranten, mensen die een echtscheiding achter de rug hebben, ex-gedetineerden en mensen die uit een opvangvoorziening komen. Deze mensen zijn op zoek naar goede tijdelijke huisvesting, met passende voorzieningen, die snel beschikbaar is en tegen een prijs die past bij hun budget.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke ontwerpvergunning 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

Verder wilt de gemeente in de koopsector dat inwoners zoveel mogelijk invloed hebben op hun eigen woning en woonomgeving, bijvoorbeeld door het stimuleren (collectief) particulier opdrachtgeverschap. En de gemeente wilt dat zelf bouwen niet alleen bereikbaar is voor de huishoudens met een hoger inkomen. Ook in de huursector is er sinds de herziening van de Woningwet meer aandacht voor mede-eigendom en zelfbeheer, bijvoorbeeld via het model van wooncoöperaties. Wooncoöperaties zijn een soort tussenvorm van huur en koop. Samen met de corporaties wilt de gemeente de vraag naar deze eigendoms- en beheersvorm en de mogelijkheden in Eindhoven onderzoeken.

Kamerverhuur en woningsplitsing.

Op 12 juni 2018 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan 'parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' vastgesteld. Tot het moment van inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan, werd via de huisvestingsverordening voorkomen dat woningen zonder vergunning werden gesplitst, omgezet, onttrokken en samengevoegd. Hoewel kamerverhuur en woningsplitsing verschillend zijn en andere toetsingskaders kennen, hebben beiden wel een zelfde soort ruimtelijk effect op de omgeving en is het wenselijk om deze initiatieven soortgelijk te reguleren in bestemmingsplannen. Door de regeling in het paraplubestemmingsplan wordt kamerverhuur en woningsplitsing voortaan via één vergunning (omgevingsvergunning) geregeld. Deze regeling moet in opvolgende bestemmingsplannen worden overgenomen om geldend te blijven voor het betreffende plangebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling binnen het besluitgebied betreft een initiatief op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap, wat in de woonvisie wordt voorgestaan. De ontwikkeling draagt bij aan de verdere verstedelijking die de stad voor ogen heeft en vormt een concrete invulling van de opgave die de gemeente in de Woonvisie heeft gesteld om minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen de Rondweg te realiseren. Daarnaast is met de woonoppervlakte per woning ingespeeld op de woningbehoefte van met name een- en tweepersoonshuishoudens, waar in de stad veel vraag naar is.

4.4.3 Verkeer en parkeren

De mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg' is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het verkeersbeleid voor de komende decennia (planhorizon 2040) vastgelegd. Deze visie vormt het bestuurlijke beleidskader voor alle verkeers- en mobiliteitsopgaven. Navolgend zijn de essentiële elementen voor het plangebied beschreven.

Autoverkeer

De wegcategorisering is in Eindhoven op Weg geactualiseerd. Er is een nieuwe tussen categorie opgenomen ten opzichte van de vorige wegcategorisering: de zogenaamde 'wijk- en buurtontsluitingsweg'. In het plangebied komen geen stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen of wijk- en buurtontsluitingswegen voor. Alle wegen rondom het plangebied zijn erftoegangswegen met een snelheidsregiem van 30 km/uur.

Ontwerp-vergunning verleend

Kruisintake op de bouw van 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

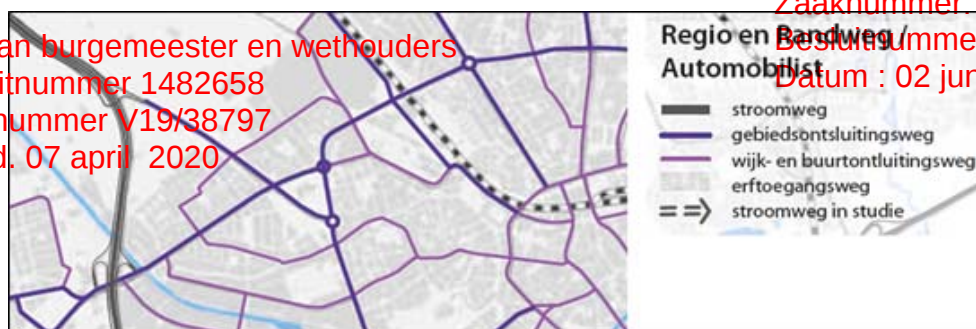
Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

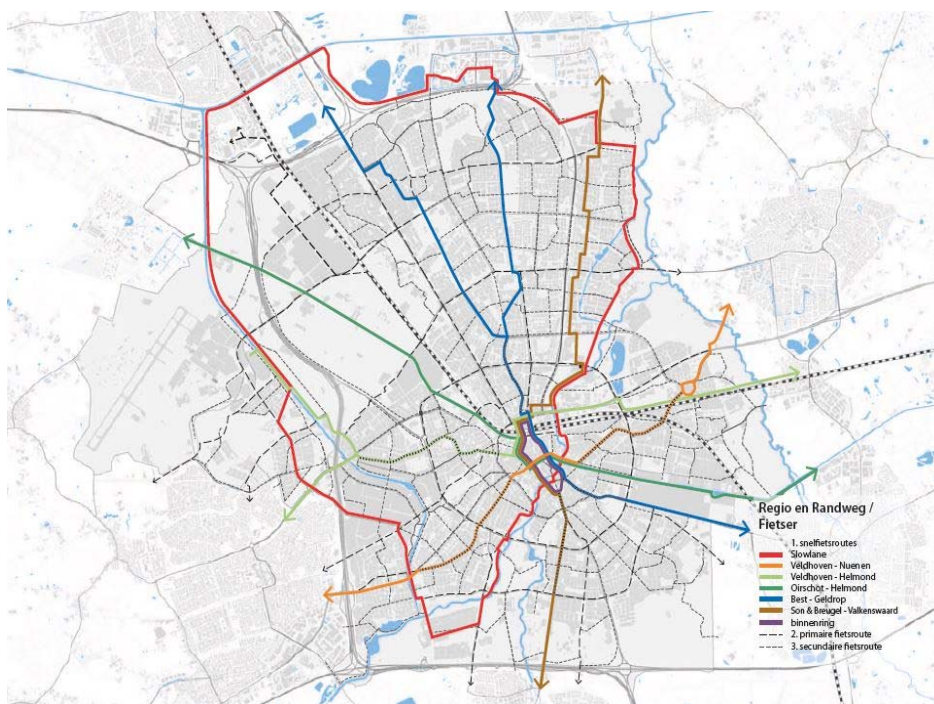
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1482658
Zaaknummer V19/38797
d.d. 07 april 2020



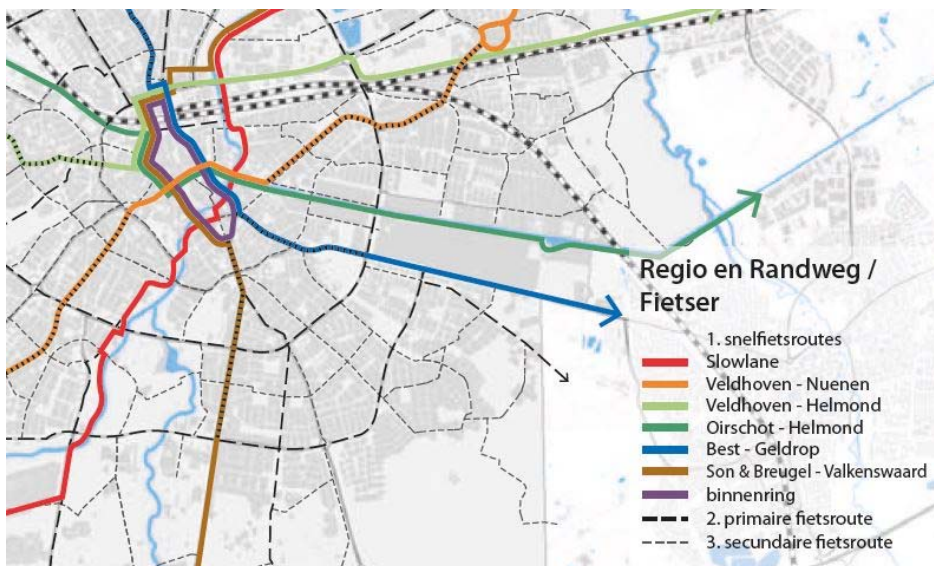
Wegencategorisering plangebied

Fietsverkeer

De gemeente Eindhoven wil het gebruik van de fiets stimuleren. In de mobiliteitsvisie 'Eindhoven op Weg' is een fietsnetwerk opgenomen dat bestaat drie soorten fietsroutes. In volgorde van belangrijkheid; snelfietsroutes, primaire fietsroutes en secundaire fietsroutes. Deze fietsroutes zijn weergegeven in onderstaande afbeelding. Binnen onderhavig plangebied liggen geen van de hierboven genoemde fietsroutes.



Fietsroutes Eindhoven



Uitsnede van kaart met fietsroutes Eindhoven.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke onderbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1482658
Zaaknummer V19/38797
d.d. 07 april 2020

Openbaar vervoer

Eindhoven op Weg gaat uit van twee netwerken voor het openbaar vervoer: een Hoogwaardig Openbaar Vervoer netwerk (HOV-netwerk) en een netwerk van ontsluitende buslijnen.

Autoparkeren

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. De gemeente moet dan ook de schaarse ruimte efficiënt gebruiken. Daarom worden bij een bouwplan eisen aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen gesteld. Bij besluit van 17 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. Hierin zijn normen vastgelegd voor parkeren. Deze nota is inmiddels geactualiseerd door de 'Actualisatie Nota Parkeernormen 2019'.

De 'Actualisatie Nota Parkeernormen 2019' is vanaf 4 oktober 2019 van kracht en past in de ontwikkeling naar een groenere, bereikbare en duurzame stad. Eindhoven heeft te maken met een grote verdichtingsopgave en tegelijk moeten het centrum van Eindhoven goed bereikbaar blijven. Er is straks minder plaats voor autoverkeer en parkeren in en om het auto-luwe centrum. Daarom streeft de gemeente nu naar het aanleggen van zo min mogelijk nieuwe parkeerplaatsen en wordt zoveel mogelijk ingezet op duurzame alternatieve vervoerswijzen: lopen, fietsen en openbaar vervoer. In de nota is dat uitgewerkt in de zogenaamde verplichte "HOV-reductie" (minder parkeerplaatsen bij stations en Hoogwaardig openbaar vervoer-haltes) en het stimuleren van gebruik van deelauto's voor bewoners. Als tweede aanpassing willen de gemeente de bestaande (privé) parkeercapaciteit beter en efficiënter gaan benutten ten opzichte van realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. De derde belangrijke aanpassing is dat ontwikkelaars een bijdrage in het mobiliteitsfonds moeten storten, bij gebruik van reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen. Met dat geld willen de gemeente onder andere de opbouw van een stadsbreed deelmobiliteit netwerk op weg helpen. In de 'Actualisatie Nota Parkeernormen 2019' zijn eveneens de fietsparkeernormen geactualiseerd en wordt daarop uitgebreider getoetst en gehandhaafd.

Verder is van belang dat elk bestaand adres of een nieuw adres waar een omgevingsvergunning is afgegeven na 2016 in het POET-overzicht (parkeren op eigen terrein) komt. Adressen uit dit overzicht kunnen geen (nieuwe) parkeervergunning aanvragen en hebben geen recht op een bezoekersregeling binnen betaald parkeergebieden. Bestaande parkeervergunningen worden niet meer verlengd.

Parkeren voor ontwikkeling in plangebied

Er moeten binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor 4 huishoudens. De invulling van deze parkeernorm is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke ontwikkeling 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

Begin 2017 is een actualisatie van Groenbeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit Groenbeleidsplan 2017 is gemaakt met de veranderende rol van de overheid in het achterhoofd. Het voorziet in vier sporen "het verhaal van de stad", wat de waarde van groen is (functies als uitgangspunt), welke ambitie de gemeente daarmee heeft en het daadwerkelijke groenbeleid. Het groenbeleidsplan heeft als doel het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met daarin passende functies. Hiermee levert de toepassing van het groenbeleid een wezenlijke bijdrage aan een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving als karakteristieke kwaliteit van Eindhoven. Een omgeving die leefbaar en klimaatadaptief is en een volwaardig vestigingsklimaat biedt voor Brainport.

Het groenbeleid sluit aan op de geomorfologische structuur van de stad: de structuur van dekzandruggen en beken (Dommel en Gender) die Eindhoven hebben gevormd. Op basis van de tuinstadgedachte is bij de verdere ontwikkeling van Eindhoven sterk ingezet op het behoud van de groene ruimten tussen de voormalige dorpen. Genneper Parken (tussen Stratum en Gestel), Brainport Park (tussen Strijp en Woensel) en De Karpen (tussen Woensel en Tongelre) vormen nog altijd imposante, groene wiggen, die tot diep in de stad reiken. Het behoud van de robuuste groenstructuur, die vanuit het buitengebied, via de wiggen tot aan de bomen bij de voordeur reikt, is een belangrijk uitgangspunt van het groenbeleidsplan.

Het Groenbeleidsplan heeft in principe betrekking op al het groen van Eindhoven, dus niet alleen het groen in eigendom van de gemeente. Omdat niet al het groen bescherming krijgt door een specifieke groenbestemming en de gemeente enkel directe invloed heeft op haar eigen eigendommen, is niet al het groen automatisch beschermd.

In het Groenbeleidsplan 2017 zijn onder andere procesafspraken genoemd die een relatie hebben met een ruimtelijke procedure. Het betreft een procesafpraak over groenplannen bij ontwikkeling van gebouwen of gebieden en de procesafpraak over de groenregelingen voor bomen (Verordening Bomen en Nadere regels bomen) en de Regeling Groencompensatiefonds.

De procesafpraak over groenplannen betekent dat bij de (her)ontwikkeling van gebouwen of gebieden de initiatiefnemer een groenplan moet opstellen. Dit groenplan bevat een toelichting van de groene inrichting in het plan. Uitgangspunt is steeds: kwalitatief en duurzaam groen en zo min mogelijk verharding. Dus behoud van het bestaande groen en het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het plan moet argumenten bevatten, waarom verharding wordt toegepast. Als het groenplan niet voldoet wordt gezocht naar een passende oplossing, en/of is de Beleidsregel Groencompensatie (verderop in deze paragraaf nader omschreven) van toepassing.

Het Groenbeleidsplan 2017 geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen.

Ontwerp-vergunning verleend

Ruimtelijke ontwerpvergunning 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

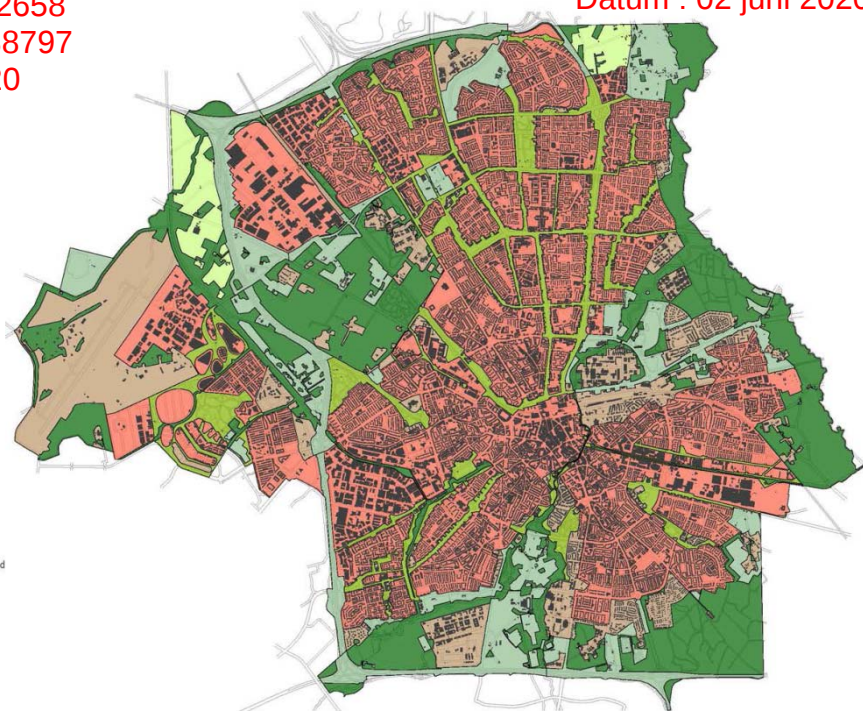
Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

LEGENDA

- Stad, rood beeldbepalend
- Stad, groen beeldbepalend
- Integrale ontwikkeling groen/rood
- Multifunctioneel groen
- Structureel stadsgroen
- Natuur en landschap



Ruimtelijke Strategieënkaart

Onderhavig besluitgebied is in het Groenbeleidsplan 2017 aangeduid als 'stad, rood beeldbepalend'. In dit gebied wordt als ordeningsprincipe de volgende strategie aangehouden:

Strategie 1: 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. Binnen de aangeduide groenarme buurten wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal. Het onderhavige besluitgebied is aangeduid als een groenarm gebied.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke ontwikkeling 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

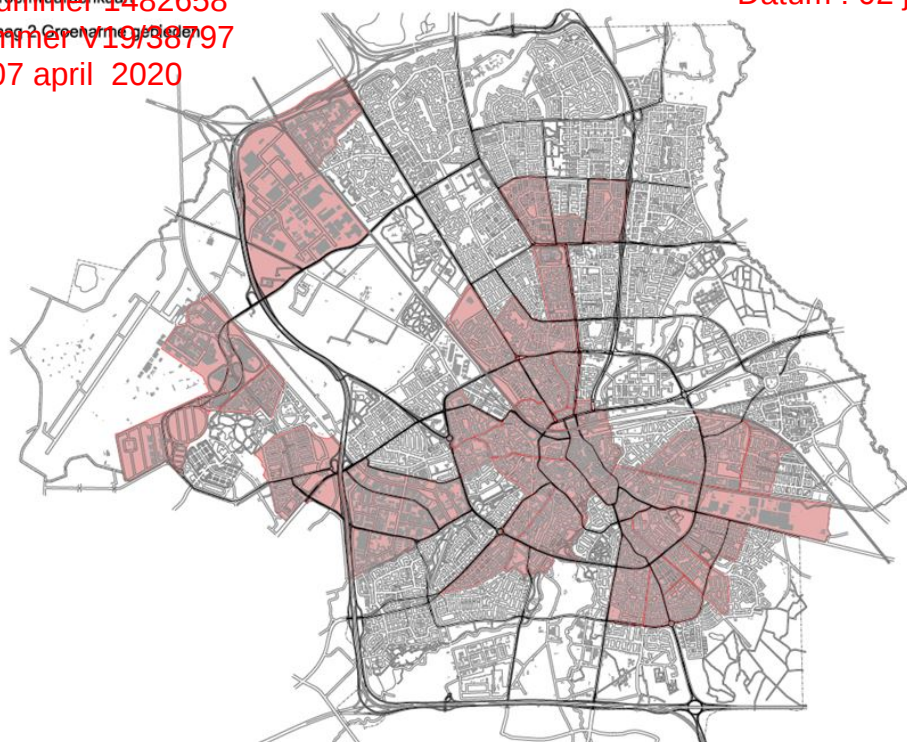
Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020



Groenarme gebieden in Eindhoven

Beleidsregel Groencompensatie

Op 13 maart 2018 is de 'Regeling Groencompensatiefonds' vastgesteld. Bij deze regeling hoort de 'Beleidsregel Groencompensatie'. Deze beleidsregel is bedoeld als afwegingskader bij aanvragen voor (ruimtelijke) ontwikkelingen die kunnen leiden tot aantasting van groen. Bij aantasting en verlies van groen is compensatie vereist. De Beleidsregel geeft hiervoor de richtlijnen.

In deze beleidsregel wordt aangesloten bij het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling' uit de provinciale Interim Omgevingsverordening. Een ruimtelijke ontwikkeling is een bouwactiviteit en/of planologische gebruiksactiviteit waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist. Het kan ook gaan om een gebruiksactiviteit waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, zoals de aanleg van parkeerplaatsen. Het betreft dus een bestemmingswijziging of afwijking van het planologisch gebruik voor een perceel (semi) openbaar groen, waarbij wordt uitgegaan van een 'rode ontwikkeling'.

De Beleidsregel Groencompensatie is direct van toepassing op:

- openbaar groen in eigendom van gemeente;
- groen in eigendom van derden met een groene bestemming in het geldende bestemmingsplan.

Voor de overige groene gronden zet de gemeente Eindhoven in op het stimuleren van - en inspireren tot - het zorgvuldig omgaan met groen.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

Er is een aantal uitzonderingen op de compensatievereisten uit deze Beleidsregel. Ten eerste is de Beleidsregel niet van toepassing op bomen. Voor bomen is namelijk een andere juridische regeling van toepassing: de Bomenverordening en Nadere Regels. Ten tweede geldt de Beleidsregel niet bij locaties buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in de plankaart behorend bij de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. In dat gebied is de Interim Omgevingsverordening leidend voor natuurcompensatie. Ten derde geldt deze Beleidsregel niet voor bestaande economische ontwikkelgebieden. Economische ontwikkelgebieden zijn in dit verband:

- lopende projecten of toekomstige ontwikkellocaties waar al juridisch bindende afspraken over gemaakt zijn op papier in een anterieure overeenkomst, koopovereenkomst of collegebesluit, of waar al een vorm van compensatie heeft plaatsgevonden;
- braakliggende terreinen (op grond van vigerende bestemmingsplan);
- gebieden met in Groenbeleidsplan 2017 de strategie 'Integrale ontwikkeling groen-rood' (op grond van vastgestelde verhouding 40% rood en 60% groen);
- aanleg van zeer beperkte verharding in het groen rond wegen/kanalen, ten behoeve van de publieke toegankelijkheid of het verkeerstechnisch functioneren (bijvoorbeeld voetpad naar bushalte).

Voorliggend besluitgebied in relatie tot Beleidsregel Groencompensatie

Onderhavige CPO ontwikkeling past in de strategie van de gemeente Eindhoven om de 'rafelige randen' van het Philipsdorp af te maken. Onderdeel van deze strategie is dat initiatieven bijdragen aan een stuk herinrichting van openbare ruimte t.b.v. vergroening van de wijk en de aansluiting van het plan op het gemeentelijke infra- en rioleringsnetwerk. CPO Knotwilghof is met de gemeente Eindhoven het plangebied en een exploitatiebijdrage overeengekomen t.b.v. de herinrichting van dit terrein (471 m²). Het terrein zal worden ingericht in de stijl van het Philipsdorp. Hiertoe is een groenplan vervaardigd (zie onderstaande tekening), dat is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Kaart groenplan besluitgebied

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen is vastgelegd in de Verordening Bomen 2015. Deze is op 4 april 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en op 24 augustus 2016 in werking getreden. De Verordening en (uitwerking daarvan in) nadere regels Bomen is van toepassing op bomen die niet vallen onder de regelgeving van de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming is van toepassing op:

- bossen die buiten de 'bebouwde kom Wet natuurbescherming' liggen;
- alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are;
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat.

Voor bomen geldt dus of de Wet natuurbescherming of de Verordening Bomen 2015. Voor het vellen van bomen dient, behoudens een aantal vrijstellingen, een melding te worden gedaan bij de Provincie Noord Brabant indien de Wnb van toepassing is. Er is een herplantplicht van toepassing. Omdat onderhavig besluitgebied geheel binnen de 'bebouwde kom-grens Wet natuurbescherming' ligt is in beginsel voor het vellen van een houtopstand een omgevingsvergunning verplicht.

Verordening Bomen

Het bomenbeleid is gebaseerd op drie pijlers: behoud, versterking en ruimte voor dynamiek. Eindhoven wil een aantrekkelijke groene stad zijn en blijven. Bomen spelen daarbij een voorname rol. Een hoogwaardig bomenbestand dat een duurzame bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en recht doet aan het groene imago van de stad is waar de gemeente naar streeft. Duurzaam behoud van de groene signatuur staat voorop. Het bomenbestand dient echter ook aan te sluiten op intensief gebruik van de openbare ruimte en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent soms dat in een bepaalde situatie andere belangen de voorkeur verdienen en bomen moeten wijken. Het bomenbeleid voorziet in die gevallen in de mogelijkheden tot mitigatie en compensatie.

Groene kaart

Een belangrijk onderdeel van de Verordening Bomen is de Groene Kaart. Het is een topografische kaart met daarop aangegeven de beschermde houtopstand. De Groene Kaart bevat verschillende categorieën houtopstanden. Voor bomen in gemeentelijk eigendom (publiek eigendom) kent de Groene Kaart zes categorieën:

- Monumentale bomen;
- Waardevolle bomen;
- Basisbomen;
- Bomen hoofdstructuur;
- Bomen nevenstructuur;
- Bomen in gebieden stad, groen beeldbepalend.

De Groene Kaart kent daarnaast voor bomen in particulier eigendom (privaat eigendom) drie categorieën:

- Waardevolle bomen;
- Bomen in gebieden stad, groen beeldbepalend;
- Bomen op percelen van 500 m² of groter.

Voor het vellen van een houtopstand die deel uit maakt van tenminste één van deze categorieën is, behoudens een aantal vrijstellingen, een omgevingsvergunning verplicht.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke onderbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

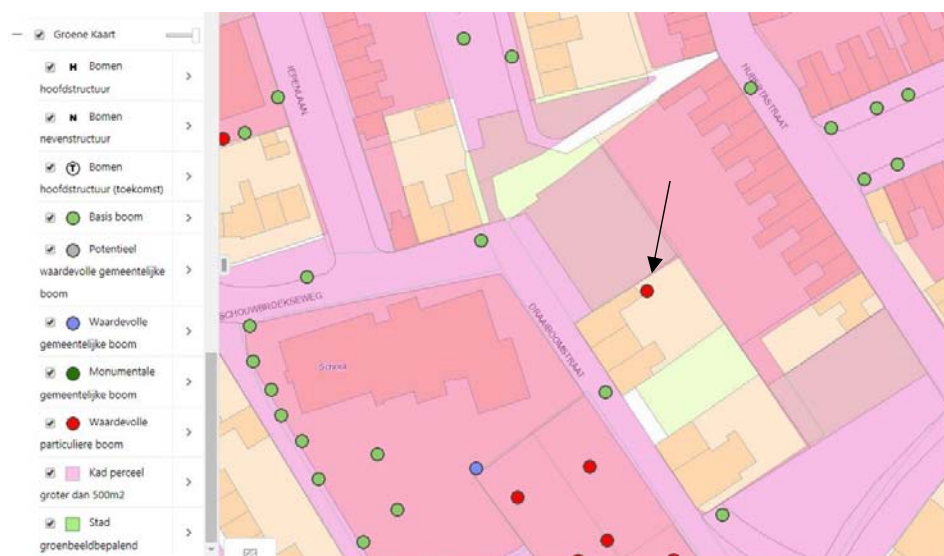
Nadere regels Bomen

d.d. 07 april 2020

De Verordening is uitgewerkt in nadere regels Bomen. Deze zijn op 19 juli 2016 vastgesteld door het college en op 4 augustus 2016 in werking getreden. De beleidsregels geven inzicht in de wijze waarop het college gebruik maakt van de aan haar in de Verordening toegekende bevoegdheden tot het aanwijzen en plaatsen van houtopstanden op de Groene Kaart. Tevens zijn richtlijnen uitgewerkt voor omgang met overlast, de compensatieplicht bij kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de weigeringsgronden bij beoordeling van een kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in houtopstanden.

Het besluitgebied - Boomeffectanalyse

Op basis van de Groene Kaart van de Verordening Bomen 2015 ligt het besluitgebied voor deze ontwikkeling binnen de aanduiding 'kadastrale percelen > 500 m²'. Op het perceel zelf staan geen bomen. Wel staat op het belendende woonperceel een Noorse esdoorn (*Acer platanoides*) uit 1959, die als waardevolle particuliere boom is aangeduid (de aangepijlde boom op onderstaand kaartje).



Fragment van de Groene Kaart ter plaatse van het besluitgebied. Bron: Geofundament d.d. 12-11-2019.

De gezamenlijke berging van de 4 woningen aan de Knotwilghof valt binnen het kroonbeslag van deze esdoorn. Daarom is een boom-effectanalyse (BEA) uitgevoerd om te bezien of dit nadelige effecten voor de betreffende boom heeft. Deze BEA is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Om schadelijke effecten voor de esdoorn te voorkomen, worden de bergingen voorzien van een strokenfundering. Uit de sonderingen blijkt dat de bodem hiervoor draagkrachtig genoeg is. De bergingen worden gebouwd met een lichte houtconstructie. Belasting op de grond is daardoor minimaal. De bodem van de bergingen wordt voorzien van een elementenverharding. Met deze maatregelen wordt zorggedragen voor voldoende ruimte voor vocht- en zuurstofregulering voor de wortels van de esdoorn.

Ontwerp-vergunning verleend

Kruisinterkeubouwbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

In de BEA zijn de volgende aanbevelingen gegeven voor de uitvoering:

De onverharde delen binnen de kroonprojectie, ten noordwesten van de perceelsaf-scheiding dienen voor aanvang van de werkzaamheden te worden afgezet met bouw-hekken. Tijdens het bouwen van de bergingsruimte mogen de bouwhekken worden opgeschoven tot de perceelsafscheiding. De overige onverharde delen van de groei-plaats dienen afgezet te blijven. Eén en ander zoals weergegeven in onderstaande af-beelding bij de BEA.



Afbeelding bij BEA: bouwhekken bij bouwrijp maken (rode stippellijn) en bouwhekken bij bouw collectieve bergingsruimte (blauwe stippellijn).

- Het gebied binnen de bouwhekken wordt aangewezen als boombeschermd gebied. Hier mogen geen werkzaamheden plaatsvinden en mag geen materiaal of materieel worden geplaatst. Geadviseerd wordt om het plaatsen van de bouwhekken voor het bouwrijp maken en voor de bouw van de bergingsruimte te laten checken door een adviseur in bezit van een European Tree Technician (ETT) certificaat.
- Om de bergingsruimte te kunnen realiseren dienen de volgende maatregelen in acht genomen te worden:
 - o Het huidige maaiveld mag slechts tot 20 cm diepte worden ontgraven.
 - o Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie gebruik te maken van licht materieel (graafmachine < 2 ton).
 - o Wortels dikker dan 2,5 cm dienen haaks op de groeirichting afgeknipt of gezaagd te worden.
 - o Wortels dikker dan 5 cm dienen in principe gespaard te blijven. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wordt geadviseerd om het verwijderen van dergelijke wortels alleen in overleg met een boomdeskundige uit te voeren.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

Aanbevolen wordt om voor de vloer een elementenverharding te gebruiken waar-
bij het percentage voegen zo hoog mogelijk is (bijvoorbeeld klinkers in plaats van
tegels). Dit komt de zuurstofvoorziening van de wortels ten goede.

- Geadviseerd wordt om het gebied binnen de blauwe stippellijn, zoals aangegeven in de afbeelding bij de BEA in te richten ten gunste van de boom. Ook hierbij geldt dat het oorspronkelijk maaiveld als uitgangspunt gebruikt dient te worden. Er mag ook hier maximaal 20 centimeter ontgraven worden ten opzichte van het huidige maaiveld. Aanbevolen wordt om de groeiplaats vervolgens aan te vullen met teelaarde en aan te planten. Het is niet raadzaam en wenselijk om onder dit deel van de kroonprojectie verharding aan te leggen.
- Voor de bouw van de woning gelden dezelfde boombeschermingsmaatregelen zoals opgenomen in de afbeelding bij de BEA. De bouw van de woning kan volgens plan worden uitgevoerd mits de bovengenoemde boombeschermingsmaatregelen worden nageleefd.

4.4.6 Archeologie

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit wordt samen met de andere onderdelen rond de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving overgeheveld naar de toekomstige Omgevingswet.

Gemeentelijk beleid

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' dat de raad in september 2008 heeft vastgesteld. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise.

De gemeente 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.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke ontwikkeling 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

De archeologische gebieden binnen de gemeente Eindhoven staan aangegeven op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, onderdeel van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Het beleid 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.

Op de archeologische waardenkaart voor Eindhoven worden twee clusters in de nabijheid van het plangebied als potentieel archeologisch waardevol aangemerkt: de dorpskern Strijp en het cluster Schouwbroek. Het plangebied is buiten deze clusters gelegen.

Binnen het plantype hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met archeologische waarden of verwachtingen. Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten. Mochten tijdens eventuele grondwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht ingevolge art. 5.10 Erfgoedwet 2016) direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en de afdeling Omgevingskwaliteit van de gemeente Eindhoven. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

Conclusie

Het besluitgebied bevindt zich niet in een cluster dat op de archeologische waardenkaart voor Eindhoven als waardevol is aangemerkt. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten.

4.4.7 Cultuurhistorie

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

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke onderbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

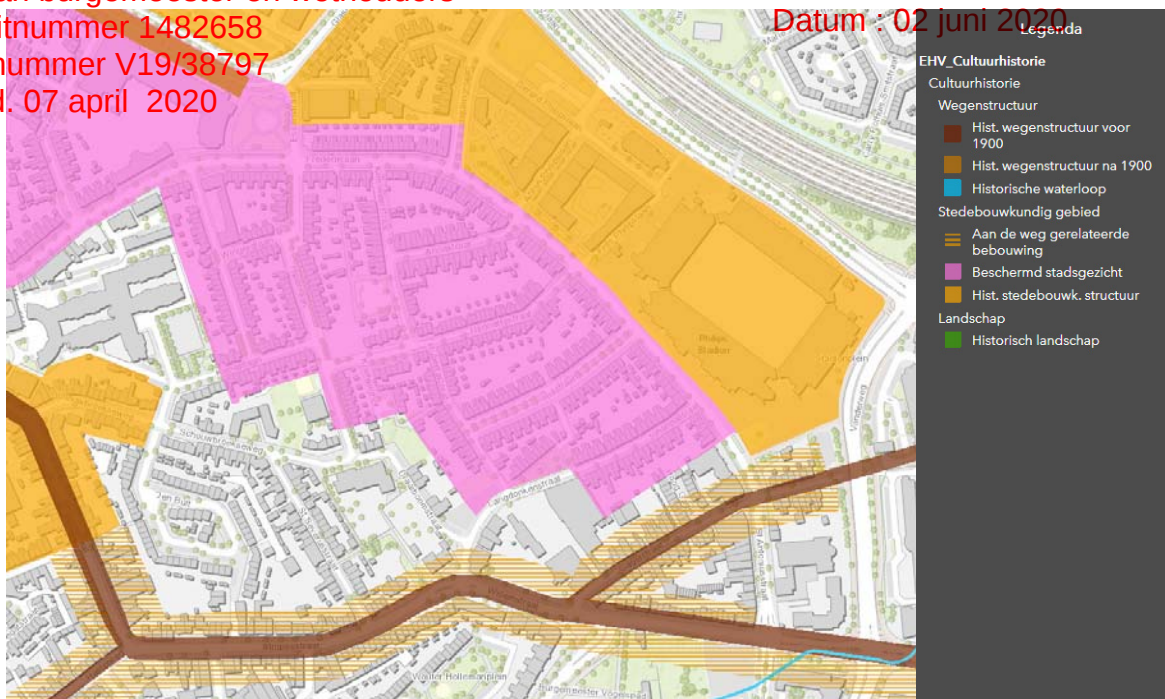
Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Eindhoven met locatie besluitgebied

Het besluitgebied maakt deel uit van de wijk Philipsdorp.

Zoals in paragraaf 2.2 (ruimtelijke structuur) is verduidelijkt, is een deel van Philipsdorp vanwege de, met de historische ontwikkeling samenhangende, structuur en ruimtelijke kwaliteit aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Dit is gebeurd bij besluit d.d. 16 april 2003 door de toenmalige minister van V.R.O.M.

Het besluitgebied maakt geen deel uit van dit beschermd stadsgezicht, maar van de 'rafelige rand' aan de zuidzijde van dit gebied. In het besluitgebied liggen geen (gemeentelijke of rijks)monumenten of cultuurhistorische panden. Wel zijn woningen aan de Hubertastraat 1 t/m 23, die in het beschermd stadsgezicht liggen en die aan het besluitgebied grenzen, gemeentelijke monumenten.

Met het CPO-initiatief wordt het bouwblok dat omsloten wordt door de Draaiboornstraat-Langdonkenstraat-Hubertastraat en Knotwilghof weer aangeheeld. Dit gebeurt met woningen in een architectuur, die qua bouwhoogte en massa aansluit op de bebouwing in de omgeving. In de architectuur is de bebouwing voorzien van een donkere plint met een zinken kap, waarmee aandacht aan – en respect voor – de relatie met de bebouwing in een laag met kap in het beschermd stadsgezicht (Hubertastraat) geschonken wordt. De bebouwing ligt met de rooilijn aan de straat, net als de meeste bebouwing in het beschermd stadsgezicht.

Voor de openbare ruimte is voorzien in een groenplan (zie bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing) dat aansluit op de stijl van Philipsdorp.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke ordening 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

4.4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

d.d. 07 april 2020

Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Toetsing initiatief

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

Onder een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro wordt verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Verder ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Bij de beantwoording van de vraag of een ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat de ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van 4 woningen en 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan ligt op een binnenstedelijke locatie. In het voorgaande bestemmingsplan

Ontwerp-vergunning verleend

Kuif interlike oerfbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

(Philip 2013) had het besluitgebied een woonbestemming zonder bouwvlak. Gelet op bovengstaande uitspraken kan onderhavige voorgestane ontwikkeling niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Conclusie

Gelet op de hierboven vermelde feiten kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

Ontwerp-vergunning verleend

Kuif interlike onderbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1482658
Zaaknummer V19/38797
d.d. 07 april 2020

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797
Besluitnummer :1482658
Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

In opdracht van de Kopersvereniging Knotwilghof heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd in het besluitgebied. De rapportage van deze onderzoeken d.d. 12 december 2018 is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

5.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,3 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. In de laag van 2,0 – 2,5 m-mv wordt zwak tot sterk zandige leem aangetroffen. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen en puin) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de bovengrond ter plaatse van boring B03 en B06 is een matig tot sterk verhoogd gehalte met koper aangetoond. De bovengrond ter plaatse van de overige boringen bevat maximaal een licht verhoogd gehalte met koper dan wel lood, zink en PAK. Deze lichte concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Asbest in grond

In de bovengrond is geen verhoogd gehalte asbest aangetoond.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 02 juni 2020

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Dit overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten te worden verworpen.

Toetsing hypothese asbest

De hypothese 'diffuse bodembelasting met een heterogeen verdeeld' kan op basis van de resultaten worden verworpen.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien aan de orde met betrekking tot de parameter koper ter plaatse van de boringen B03 en B06.

5.1.2 Nader bodemonderzoek

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,0 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. In de laag van 1,7 – 2,0 m-mv wordt sterk zandige leem aangetroffen. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen en puin) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is in de bovengrond ter plaatse van boring B03 en B06 een matig tot sterk verhoogd gehalte met koper aangetoond. Tijdens het nader onderzoek zijn de boringen B03 en B06 verder naar de diepte doorgezet (verticale afperking). Uit analyse van het monster B03A-2 blijkt dat de bodemlaag van 0,5 – 0,7 m-mv een gehalte met koper bevat lager dan de achtergrondwaarde. De bodemlaag van 0,5 – 1,0 m-mv ter plaatse van boring B06 bevat een licht verhoogd gehalte met koper. Deze licht verhoogde concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet.

Om de omvang van de verontreiniging met koper horizontaal te kunnen afperken zijn rondom de boringen B03 en B06 van het verkennend bodemonderzoek 4 aanvullende boringen. Uit de analyseresultaten blijkt dat licht tot matig verhoogde gehalten met koper worden aangetoond in de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv).

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

Middels het verzoekend en nader bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures meer noodzakelijk.

Resumerend kan gesteld worden dat:

- de verontreiniging met koper binnen de perceelsgrenzen is afgeperkt;
- uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van boring B03 een verontreiniging met koper van zeer beperkte omvang aanwezig is. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- indien men graafwerkzaamheden ter plaatse wil uitvoeren, men dit vooraf middels een (beknopt) plan van aanpak kenbaar dient te maken aan het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag dient in te stemmen, alvorens men mag aanvangen met de voorgenomen werkzaamheden.

5.2 Water

5.2.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 29 september 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheersgebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als voor de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

Bij aan- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2000 m², 2000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag.

Het besluitgebied heeft een totaaloppervlak van ca. 945 m². Omdat de toename van het verhard oppervlak bij het voorliggend planvoornemen derhalve met zekerheid minder dan 2000 m² bedraagt, is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting.

5.2.2 Gemeentelijk Rioleringsplan (2019 - 2022)

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. In het GRP 2019 – 2022 wordt aangegeven op welke wijze er omgegaan wordt met de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater. Hiervoor zijn in het plan activiteiten opgenomen, enerzijds gericht op het beheer en onderhoud en anderzijds op het verbeteren van de oppervlakte-waterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel.

Speerpunt van het GRP is het inspelen op de klimaatverandering welke extreme regenbuien, langdurige droogteperiodes en hittestress met zich meebrengt. Hiervoor zijn uitgangspunten, richtlijnen en ontwerpnormen uit het klimaatplan 2016-2020 en de hierin benoemde beleidsregel 'Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen' nader uitgewerkt. Concreet betekent dit dat voor het aspect water bij nieuwe ontwikkelingen 60mm berging gerealiseerd dient te worden over het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied. Daarbij kan de waterbergingseis gereduceerd worden naargelang de hoeveelheid groen binnen datzelfde plangebied. Om initiatiefnemers te ondersteunen heeft de gemeente een website ontwikkeld waar de benodigde waterberging kan worden berekend en voorbeelden zijn beschreven om invulling te geven aan de opgave.

5.2.3 Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente Eindhoven, Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en het (drink)waterleidingbedrijf Brabant Water. Het plan omvat drie delen. Het "Visiedocument" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2004) geeft het gezamenlijke streefbeeld van de waterpartijen weer. De onderdelen "Taken en Bevoegdheden" en "Maatregelen" zijn achterhaald

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

Het plangebied ligt aan de Draaiboomstraat en de Knotwilghof. De locatie betreft in de huidige situatie een overhard, braakliggend terrein en is 963 m² groot.

Lankelma Ingenieursbureau voor geo-, milieu- en funderingstechniek heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. De gegevens met betrekking tot bodem(opbouw) zijn onder andere afkomstig uit dit onderzoek.

Grondwater

De grondwaterstand is tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden waargenomen op circa 3,8 m-mv. Hierbij kan vermeld worden dat de veldwerkzaamheden in september hebben plaatsgevonden na een droge zomer, dus dat de gemeten grondwaterstand wellicht niet representatief is.

In Philipsdorp zich peilbuizen. De grondwaterstand fluctueert in de loop van het jaar. Ter indicatie: de grondwaterstand varieert thans tussen de NAP 14,80 & 16,20 m. Het plangebied staat bij de gemeente niet bekend als knelpunt voor wateroverlast door regenval (bron: bestemmingsplan Philipsdorp 2013). De terreinhoogte in de huidige situatie bedraagt tussen de 18,85 en de 18,95 m + NAP (bron: www.ahn.nl). Op basis voorgaande gegevens en van beschikbare gegevens van het omliggende gebied op <https://www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens> is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) geschat op ca. 16.50 +NAP.

Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie. Het plangebied bevindt zich niet in een boringsvrije zone of een grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied binnen een kwetsbaar gebied voor ongezuiverde lozingen. Dit betekent dat er geen ongezuiverde huishoudelijke lozingen meer mogen plaatsvinden naar bodem of oppervlaktewater

Oppervlaktewateren

Binnen het besluitgebied of in de nabijheid ervan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodem en infiltratiemogelijkheden

De regionale bodemopbouw in zuidoostelijk Noord-Brabant is vanaf maaiveld te onderscheiden in verschillende lagen. Vanaf circa 0 - 25 m-mv ligt een Deklaag, opgebouwd uit afzettingen van de Formatie van Boxtel. Deze laag bestaat uit een gelaagd complex van leem en fijn tot matig grof zand. Vanaf circa 25 - 80 m-mv ligt het Eerste Watervoerend Pakket, opgebouwd uit de formaties van Sterksel en Beegden. De Formatie van Sterksel bestaat uit grindrijke grove zanden. De Formatie van Beegden bestaat uit fijne tot zeer grove zanden, sterk grindhoudend, met plaatselijk stenen en keien. Vanaf circa 80 - >180 m-mv is de Scheidende Laag gelegen, bestaande uit de Formatie van Waalre. Deze bestaat uit slecht doorlatende fijne slibhoudende zand- en kleilagen, zeer lokaal is sprake van een grove laag.

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke onderbouw 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

Uit de boorprofielen bij het bodemonderzoek op de locatie en boorprofielen bij het bodemonderzoek van een locatie in de nabijheid (hoek draaiboomstraat-Langdonkenstraat) is gebleken dat de bodem op 1,7 tot 3,2 m-mv uit zeer fijn tot matig fijn, zwak tot matig siltig zand bestaat. Onder deze zandlaag is een zwak zandige leemlaag aangetroffen tot ca 2 m-mv. Onder deze leemlaag bevindt zich tot minimaal de geboorde diepte van 3,7 m-mv een zeer fijne, matig siltige zandlaag.

Waterbergingsopgave

Conform het beleid van het waterschap dient de uitbreiding van het verhard oppervlak hydrologisch neutraal te zijn. Hierbij is voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt, geen compenserende waterberging vereist. De gemeente Eindhoven gaat met een klimaatrobust beleid een stap verder. Hiertoe is door de gemeente een rekentool ontwikkeld, waarbij ook voor ontwikkelingen met minder dan 2000 m² een bergingsopgave wordt berekend, die bij voorkeur op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

RA Infra uit Valkenswaard heeft de parameters voor deze rekentool van de gemeente Eindhoven ingevuld en vervolgens gekeken hoe de waterbergingsopgave kan worden gerealiseerd. De rapportage van RA Infra en de ingevulde berekeningstool zijn opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouw.

In de rekentool zijn de volgende gegevens voor het plangebied ingevuld/berekend:

Kerngegevens:

- Buurt: Philipsdorp;
- Jaar ingediende verdunning: 2019;
- Oppervlakte plangebied: 963 m²;

Maatregelen:

- Traditioneel dak: 430 m²
- Nieuw (particulier) groen: 246 m²
- Gesloten of open bestrating: 287 m²

Extra maatregelen:

- Extra waterberging in ondergrondse voorzieningen met leegloop op het gemeentelijk riool: 19,7 m²
- Nieuwe boom: 4 stuks

Aanvullende randvoorwaarden vanuit gemeente:

- De vertraagde leegloop van de voorzieningen moet tussen de 10 en 72 uur plaatsvinden (waarbij in onderhavig plan 10 uur zou moeten volstaan)
- Er worden 4 bomen toegepast. Deze mogen alleen als waterberging worden geteld, als ze worden voorzien van minimaal 6 m³ ondergrondse groeiruimte

Ontwerp-vergunning verleend

ruimtelijke onderbouw 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

De 24 m² nieuw 'groen' moet zo worden aangelegd dat het tijdens extreme regensituaties het laagste punt is voor de ontwikkeling (en op die manier ook kan functioneren als hydraulisch beoogd).

- Bovenstaande punten en het leidingplan/functioneren van de bergende voorzieningen moeten bij het indienen van de omgevingsvergunning tot in detail zijn uitgewerkt en toetsbaar zijn.

Maatregelen waterbergingsopgave

Voor de afwatering is door de Kopersvereniging Knotwilghof gekozen om de bergingsopgave in de gezamenlijke binnentuin te realiseren. De plantekening hiervoor is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouw.

In verband met de terrassen bij de woningen, de nieuw te planten bomen en de warmtepompen in dit gebied is een oppervlakkige bergingsvoorziening niet haalbaar. Om deze reden is gekozen voor een viertal ondergrondse bergingen op eigen terrein welke met steenwolkblokken worden aangelegd.

Hierdoor wordt tegelijkertijd het wandoppervlak van de bergingsvoorziening(en) vergroot waarmee de infiltratiecapaciteit zo groot mogelijk is.

Het hemelwater afkomstig van de daken van de woningen wordt ondergronds middels leidingen naar de voorzieningen getransporteerd. De verhardingen aan de achterzijde van de woningen wateren oppervlakkig af naar de tuin waar het water kan infiltreren.

Omdat er geen gegevens zijn over de infiltratiecapaciteit van de bodem en deze vermoedelijk niet optimaal is, zal lediging van de bergingsvoorziening plaatsvinden middels infiltratie én vertraagde leegloop. Deze leegloop wordt gerealiseerd door het aanbrengen van een drain naast de voorzieningen. Deze drain is aangesloten op put R01 en R02 van waaruit het water wordt afgevoerd richting gemeentelijk stelsel. Vanuit de putten kan de drain ook geïnspecteerd worden.

Bij extreme neerslag (> 20 m3) zullen de overlopen van de voorzieningen in werking treden en het overtollige water richting gemeentelijk stelsel worden afgevoerd.

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood. In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben na verloop van tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte

Ontwerp-vergunning verleend

Kuifintelijke bouwbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

naar toegeestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidsbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Regelmatig onderhoud van de aanvoerszijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren. Ook dienen standleidingen op de juiste manier te worden toegepast zodat voldoende beluchting en ontluchting van de binnenroering is gewaarborgd en mogelijke stankoverlast wordt voorkomen.

Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat het plan niet vergunningsplichtig is conform de keur van het Waterschap. De waterbergingsopgave wordt, zoveel als de infiltratiecapaciteit toelaat, opgelost op eigen terrein. Hierbij is rekening gehouden met de bergingsopgave, zoals berekend met de rekentool van de gemeente Eindhoven. Overtollig water wordt, via een verdraagde leegloop, afgevoerd naar het gemeentelijk riool. Hemelwater en afvalwater zullen gescheiden worden ingezameld, zodat afvoer (van het afvalwater en van het hemelwater, voorzover niet geïnfiltreerd op eigen terrein) via het gemeentelijk riool ook gescheiden kan plaatsvinden.

5.3 Geluid

5.3.1 Wettelijk kader

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte, mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidschade 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.

In het voorliggende plantype worden woningen en derhalve geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

5.3.2 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de gemeentelijke mobiliteitsvisie "Eindhoven op weg" zijn alle wegen in en nabij het plangebied 30 km per uur wegen geworden. Deze wegen en woonerven hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone, zodat deze verder buiten beschouwing kunnen blijven.

Ontwerp-vergunning verleend

Klein uitbreiding bebouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

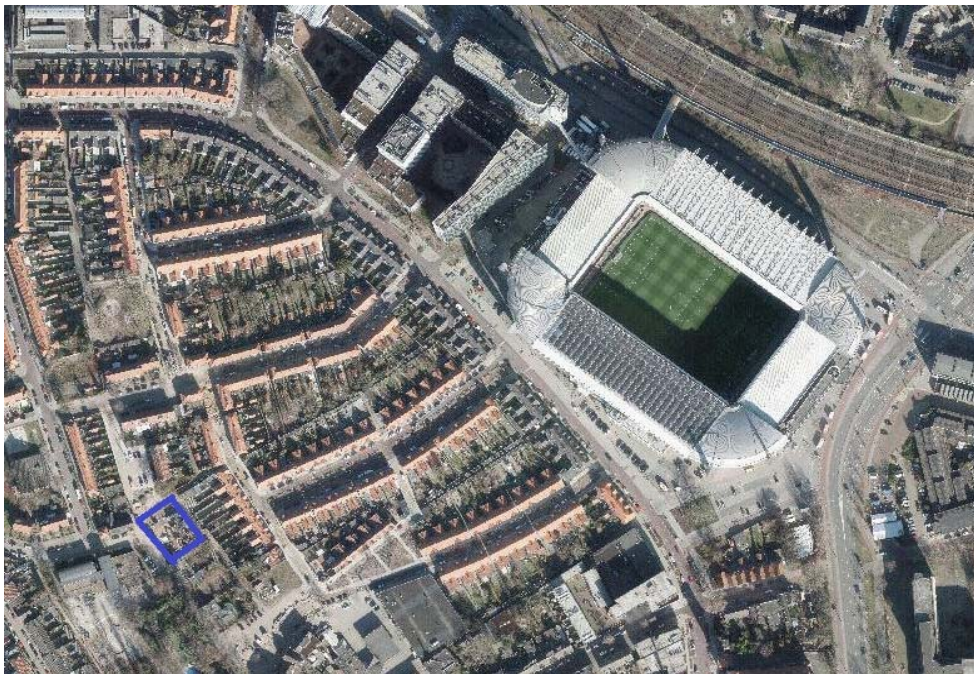
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

De afstand tussen het plangebied en de spoorlijn Eindhoven – Den Bosch bedraagt een kleine 400 meter. Conform het Besluit geluidhinder artikel 1.4a lid 1 bedraagt de geluidszone 200 meter. De woningen komen dus buiten de geluidszone van de spoorlijn te liggen.



Luchtfoto met daarop blauw omrand het plangebied, de spoorlijn Eindhoven - Den Bosch (ten noordoosten daarvan) en de bebouwing in het gebied tussen plangebied en spoorlijn. Bron: Geofundament d.d. 11-11-2019.

Gezien de ligging van het plangebied mede in relatie tot de in het tussengebied afschermmende bebouwing kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB zoals genoemd in het Besluit geluidhinder niet wordt overschreden.

5.3.4 Industrielawaai

Het plan ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect industrielawaai is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan.

5.3.5 Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt op ruime afstand (circa 5,4 km) van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militaire luchthaven met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). De Wet luchtvaart regelt het gebruik van luchtvaartuigen en luchtvaartterreinen in Nederland. De wet voorziet in regels over besluitvorming en normen voor alle luchthavens. Op basis van deze wet is voor luchthaven Eindhoven een luchthavenbesluit vastgesteld.

De Wet luchtvaart regelt onder andere dat grenswaarden moeten worden vastgesteld voor de maximaal toegelaten geluidbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen. Deze geluidsbelasting wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). De nadere regelgeving over de geluidsbelasting staat in het Besluit militaire luchthavens. De grenswaarde voor de

Ontwerp-vergunning verleend

Kruisintake bouwbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

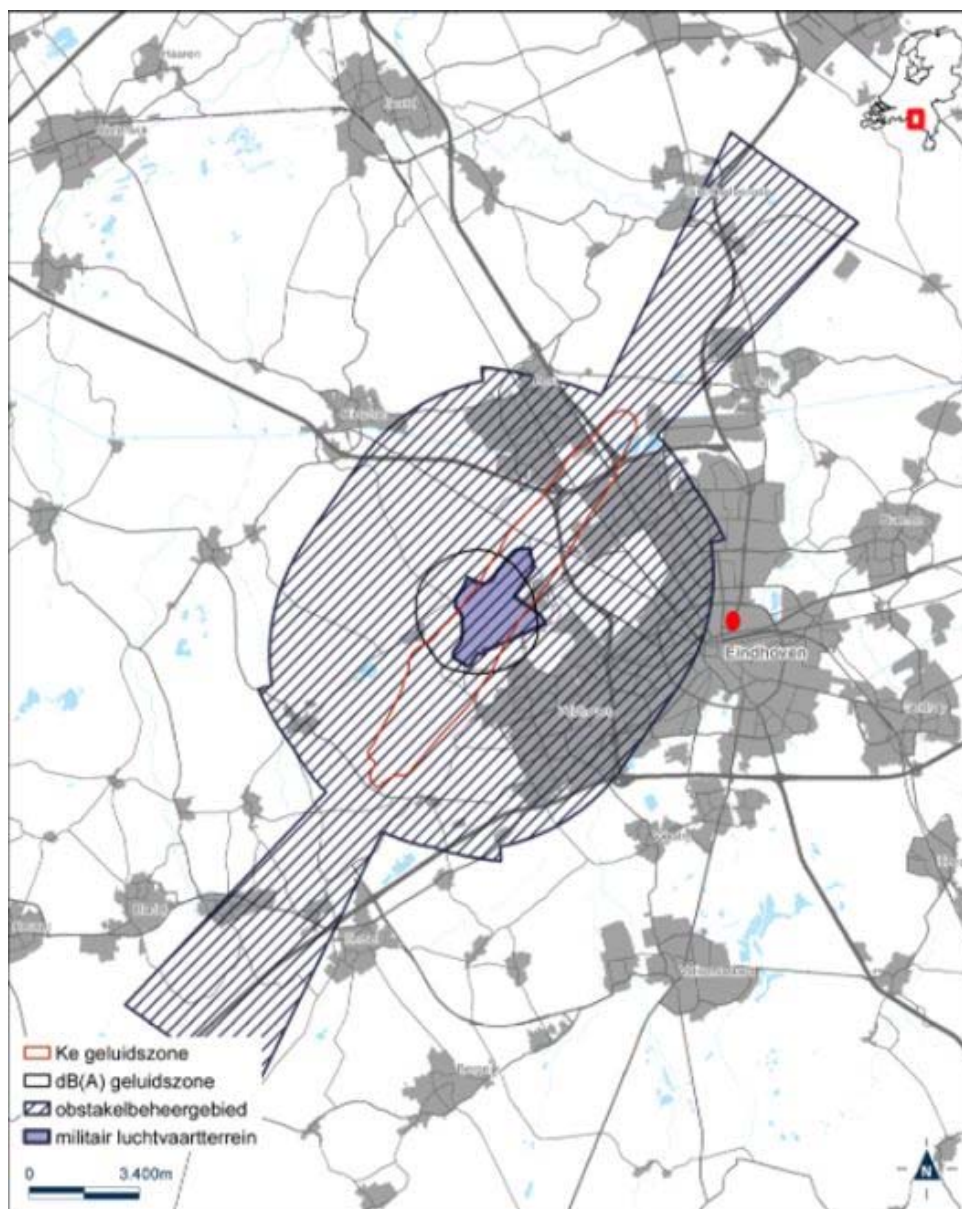
Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

maximale toelaatbare geluidsbelasting voor het burgerluchtverkeer en voor het militaire luchtverkeer is in beginsel 35 Ke. Deze grenswaarde geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen (art. 1 Besluit militaire luchthavens jo artikel 1.1 Bouwbesluit 2012) en voor standplaatsen en ligplaatsen.

De ligging van de Ke contouren is opgenomen in het luchthavenbesluit Eindhoven. In bijlage 7 is de 35 Ke contour voor het militaire luchtverkeer aangewezen en in bijlage 8 de contour van het commercieel burgerluchtverkeer. De cumulatieve Ke contouren staan in bijlage 3. De 35 Ke contour is tevens in het Barro en Rarro verwerkt. Hierbinnen zijn geen geluidsgevoelige objecten (woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, alsmede standplaatsen en ligplaatsen) toegestaan. Het plangebied ligt niet in deze geluidszone. Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.



Kaartbeeld met relevante geluidzones behorende bij de luchthaven Eindhoven.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Conclusie
Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

voor het plangebied is er sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

5.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 4 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kun-

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

het onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), ver-
voeren van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en
elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico
lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden
genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen
om onderzoek vragen.

Een check van de risicokaart Brabant heeft uitgewezen, dat zich geen risicovolle installaties,
transportroutes of leidingen in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorge-
stane ontwikkeling verwacht.

5.6 Flora en fauna en stikstofdepositie

Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dient onder andere een quickscan flora
en fauna te worden uitgevoerd. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de gel-
dende natuurwetgeving wordt gehandeld. Doel van het onderhavige onderzoek is om te
bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet
natuurbescherming (verder: Wnb). Op 1 januari 2017 is deze wet in werking getreden. De
wet vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Het is
noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de ge-
plande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en
leefgebieden.

5.6.1 Beschermde natuurgebieden - stikstofdepositie

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante
gevolgen voor de omliggende natuur.

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Na-
tura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

In het plangebied, of in de nabijheid ervan, liggen geen gebieden die deel uitmaken van het
Natuurnetwerk Nederland (NNN), in Brabant ook wel het Natuurwerk Noord-Brabant (NNB)
genoemd. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB.
De afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (Leenderbos, Groote Heide,
Plateaux, Strabrechtse Heide en Beuven) is dermate groot dat er geen direct negatief effect
te verwachten is.

Om zekerheid te verkrijgen over eventuele stikstofdepositie, is door Tritium Advies uit Nue-
nen in oktober 2019 een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn
opgenomen in een rapport dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Uit de berekening met behulp van de AERIUS calculator 2019 blijkt dat de stikstofdepositie
zowel in de aanleg- als de gebruiksfase minder bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er zijn voor het project derhalve geen belemmeringen vanwege stikstofdepositie.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

5.6.2 Effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

Het besluitgebied bestaat uit zand en verharding. Er is geen begroeiing aanwezig. Ook is er geen sprake van opstallen in het besluitgebied. Er rijden soms auto's over het terrein en het is recentelijk gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen. Geconstateerd kan daarmee worden dat het besluitgebied geen potentiële habitat voor flora- of faunasoorten vormt.

Conclusie

Er zijn vanwege het initiatief geen negatieve effecten te verwachten voor flora of fauna in het besluitgebied.

5.6.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In de nabijheid van het besluitgebied is een basisschool gesitueerd. Op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) moet voor basisscholen vanwege geluid een afstand van 30 m worden aangehouden tot bebouwing die deel uitmaakt van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Geconstateerd kan worden dat deze afstand geldt vanwege het hinderaspect geluid en in het bijzonder tot de speelplaats bij de school. De afstand van de speelplaats tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt ca. 35 m. Er is een substantieel aantal woningen in de nabijheid van het besluitgebied op kortere afstand dan 30 m vanaf de speelplaats gelegen (woningen aan de Draaiboomstraat en St. Severusstraat). Deze afstanden kunnen als maatgevend beschouwd worden.

Ontwerp-vergunning verleend

Kuifintelijke bouwbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

voor het overgeen of geen hinderlijke agrarische of niet agrarische bedrijvigheid in de buurt
van het besluitgebied gesitueerd.

Conclusie

Bedrijvigheid of andere milieubelastende functies vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en de voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor bedrijvigheid of andere functies.

5.8 Duurzaamheid

De ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het raadsprogramma Duurzaamheid. Een duurzame stad is een stad die rekening houdt met de behoeften van de huidige generatie zonder die van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

5.8.1 Thema's duurzaamheid

Belangrijke thema's voor de verwezenlijking van een duurzame stad zijn de volgende:

1. CO2 reductie

Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO2. Dat gaat sneller dan gedacht. De temperatuur op aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, heviger neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO2 uitstoot drastisch dalen. Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: het klimaatakkoord van Parijs. Eindhoven onderschrijft dat akkoord door de in 2016 vastgestelde Klimaatverordening040. Hierin is vastgelegd dat de CO2 emissie van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en 95% in 2050. Referentiepunt daarbij is de emissie in het jaar 1990. In januari 2017 heeft de gemeenteraad in het Klimaatplan 2016-2020 de doelstellingen van de klimaatverordening uitgewerkt.

- 1A) aardgasloze verwarming

Om de vereiste 95% reductie in CO2 uitstoot te realiseren is op termijn een volledig aardgasloze verwarming van de gebouwde omgeving noodzakelijk. Eindhoven zet daar als gemeente op in en dit is nadrukkelijk ook het Rijksbeleid. Zo is per 1 juli 2018 de Wet voortgang energietransitie in werking getreden. Nieuwbouw van woningen, winkels, kantoren etc. mag niet langer worden aangesloten op aardgasnetten. De gemeente streeft er nadrukkelijk naar dit te verwezenlijken.

- 1B) duurzame mobiliteit

Om de vereiste 95% reductie in CO2 uitstoot in 2050 te bereiken, is een volledig CO2-emissievrije mobiliteit noodzakelijk. Dit betekent dat op termijn voertuigen op fossiele brandstoffen (benzine, diesel en LPG) volledig zullen verdwijnen en vervangen zullen worden door emissievrije voertuigen (elektrisch, waterstof of anderszins). Naast emissievrije voertuigen, willen we ook minder voertuigen in het centrum van de stad om daarmee de leefbaarheid in onze groeiende stad overeind te houden. Dat betekent

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

meer ruimte voor fietsen, wandelen smart mobility concepten, met een belangrijke rol voor auto's, autonoom rijden en slimme openbaar vervoerconcepten.

1D) Warmte- en energiebesparing

Om tot een reductie van 95% CO2 uitstoot te komen in 2050 moeten we naast het dichtdraaien van de aardgaskraan, het overgaan op emissievrije mobiliteit en het zoveel mogelijk duurzaam opwekken, ook naar grote besparingen in energie en warmte. Dit kan door isolatie, mogelijkheden voor opslag, innovatieve technieken enz.

- 1D) duurzame energie opwekking

Om de CO2 doelstellingen te halen is de productie van duurzame energie belangrijk. Binnen de grenzen van de gemeente zijn de mogelijkheden daarvoor beperkt. De kansen liggen vooral op het gebied van zonne-energie en het is belangrijk om die kansen maximaal te benutten, in eerste instantie op daken, maar ook op de grond zijn er mogelijkheden.

2. Circulaire Economie

Circulaire economie is een economisch systeem dat bedoeld is om de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren. Eindhoven wil een afvalloze stad worden waar producten in gesloten technologische en biologische kringlopen gebruikt worden. (Grond)stoffen, materialen en producten die we gebruiken hebben geen negatieve effecten op mens en milieu, niet bij winning of productie, niet bij transport of gebruik en dus ook niet aan het einde van de levensduur. In haar plan van aanpak CE 2018-2020 heeft de gemeente de rijksambitie om in 2050 een circulaire economie te hebben onderschreven net als de ambitie om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken.

- 2A) duurzame materialen

Materialen die in gesloten kringlopen steeds weer opnieuw gebruikt kunnen worden zonder schadelijke gevolgen voor mens of natuur, of die biologisch afbreekbaar zijn, zijn duurzame materialen.

- 2B) geen afval

In 2020 wil de gemeente 0% restafval hebben. In eerste instantie geldt deze ambitie voor het huishoudelijk afval maar uiteindelijk voor alle afval.

- 2C) flexibel en demontabel bouwen

Om te voorkomen dat gebouwen afgebroken moeten worden, moet bij het ontwerp al rekening gehouden worden met de flexibiliteit en demonteerbaarheid van het gebouw.

- 2D) deeleconomie/ service concepten

De deeleconomie biedt een nieuw model voor consumptie en bezit. In plaats van telkens nieuwe goederen aan te schaffen, kunnen we de spullen die we al bezitten delen en zo beter benutten.

Betalen voor vervoer, verlichting, werkruimte enz. voorkomt dat we zelf voertuigen, lampen, stoelen enz. moeten bezitten. Door diensten als een service aan te bieden en niet als een product, kunnen ze efficiënter gebruikt worden en blijft de verantwoordelijkheid voor het (hergebruik) van het product bij de leverancier.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

Om biodiversiteit te behouden wordt op Europees niveau gewerkt aan een duurzaam ecologisch netwerk van grote natuurgebieden met goede verbindingen. Ook in Eindhoven willen we ecologische versnippering in onze stad tegen gaan.

- **3B) oppervlakte groen**

De gemeente wil geen verlies van groen in de openbare ruimte en daar waar mogelijk het groen versterken, ook op of aan gebouwen.

4. Sociale basisbehoeften

The Natural Step neemt de 9 menselijke behoeften van Manfred Max Neef als uitgangspunt. Omdat het hier om ruimtelijke projecten en activiteiten gaat, richt de gemeente zich op de ruimtelijke component van deze basisbehoeften. Het gaat dan over klimaatadaptatie; gezonde lucht, bodem en water; beperkte geluidsoverlast; externe veiligheid; openbare ruimte om te ontmoeten en bewegen; bereikbaarheid van voorzieningen en het betrekken van bewoners bij projecten. Daarnaast spelen de sociale menselijke basisbehoeften wel een rol bij de aanschaf van materialen en diensten (we willen dat er maatschappelijk verantwoord ingekocht wordt).

- **4A) klimaatadaptatie**

Extreme regen en onweersbuien, hittegolven en droogte komen steeds vaker voor. In het Klimaatplan 2016-2020 is de ambitie opgenomen dat de gemeente Eindhoven in 2020 klimaatrobust handelt en dat de gehele stad in 2050 klimaatrobust is.

Met de beleidsregel 'Klimaatrobust' beogen we in Eindhoven risico op schade in de nabije toekomst te beperken. Nieuwe (her)inrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen in de openbare en de private ruimte, waarbij de gemeente een rol heeft, worden voortaan aan de hand van deze beleidsregel ontwikkeld. We hanteren als uitgangspunt de voorkeursvolgorde gebruiken, vasthouden (infiltreren), vertragen en afvoeren van hemelwater. Groene maatregelen worden hierbij beloond met een lagere bergingsnorm en dragen tevens bij aan het voorkomen van hittestress.

- **4B) gezonde verstedelijking**

Hieronder wordt verstaan: gezonde lucht, bodem en water; beperkte geluidsoverlast; externe veiligheid en mogelijkheden om te bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte

- **4C) participatieve stad, betrokkenheid van burgers en bereikbare voorzieningen**

We betrekken onze inwoners graag bij de ontwikkelingen en veranderingen die hen aangaan. Dit leidt tot meer draagvlak en betere eindresultaten. Onze ambities op gebied van duurzame mobiliteit mogen niet leiden tot een geringere bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen.

Specifiek Eindhoven

Daarnaast is er nog een aantal factoren die de gemeente specifiek op dit moment en in deze stad belangrijk vindt en die extra gewaardeerd worden. Het gaat dan om de zichtbaarheid van de duurzame successen, de duurzaamheid van de betrokken partijen zelf (hun MVO beleid) en het aansluiten bij het DNA van Eindhoven: TDK (technologie, design en kennis). Wat dat laatste betreft sluit innovatie daar dus goed bij aan.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

d.d. 07 april 2020

MVO is een integrale visie op een duurzame bedrijfsvoering. Een bedrijf dat maatschappelijk verantwoord onderneemt, maakt bij iedere bedrijfsbeslissing een afweging tussen de verschillende maatschappelijke en economische effecten hiervan, en houdt hierbij rekening met stakeholderbelangen. Elke bedrijfsbeslissing heeft immers invloed op de stakeholders (belanghebbenden) van een bedrijf. Dat kunnen medewerkers of klanten zijn, maar bijvoorbeeld ook omwonenden, leveranciers, investeerders en ook 'de maatschappij' in algemene zin.

The Natural Step

Samenwerking tussen de partners in de stad en co-creatie zijn essentieel. Om te zorgen dat we een gedeelde taal spreken, gebruiken wij de aanpak van The Natural Step (TNS) om duurzaamheid vorm te geven. In het kort komt het erop neer dat we duurzaam handelen door met vier principes van duurzaamheid rekening te houden:

- we gaan zuinig om met energie en kiezen voor groene, duurzame energie;
- we kiezen voor recyclebare of gerecyclede materialen of materialen die door de natuur afgebroken kunnen worden en we gebruiken producten die geen schade toebrengen aan mens en milieu;
- we gaan zuinig om met de natuur en breiden die waar mogelijk uit;
- we gaan uit van de eigen kracht van onze inwoners en zorgen voor hen waar het even moeilijk mee gaat. Mensen in de rest van de wereld ondervinden geen nadelen van ons handelen en waar mogelijk verbeteren we hun kwaliteit van leven.

5.8.2 Planbeschrijving

1) CO2-reductie

1A) Aardgasloze verwarming

CPO Knotwilghof zal binnen haar plan aardgasloze verwarming realiseren.

1B) Duurzame mobiliteit

CPO Philipsdorp streeft naar duurzame mobiliteit en zal haar deelnemers stimuleren om zo mogelijk over te stappen op voertuigen die geen gebruik maken van fossiele brandstoffen.

1C) warmte- en energiebesparing en energie opwekking

Inzet is om energiezuinige woningen te realiseren volgens het bouwbesluit (EPC = 0.4). Daarbij is er het streven naar een maximale isolatie van de woningen en worden eventueel nieuwe technieken ingezet.

2) Circulaire Economie

2A) duurzame materialen

Er bestaat de ambitie zo veel mogelijk gebruik te maken van duurzame materialen die in gesloten kringlopen steeds weer opnieuw gebruikt kunnen worden zonder schadelijke gevolgen voor mens of natuur, of die biologisch afbreekbaar zijn. Ook hier geldt dat dit wordt gedaan binnen aanvaardbare financiële kaders.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer: 1482658

Zaaknummer: V19/38797

d.d. 07 april 2020

na realisatie streven we ernaar om 0% restafval te hebben. In eerste instantie geldt deze ambitie voor het huishoudelijk afval maar uiteindelijk voor alle afval.

2C) deeleconomie/ as a service concepten

De deeleconomie biedt een nieuw model voor consumptie en bezit. In plaats van telkens nieuwe goederen aan te schaffen, kunnen de bewoners - met name in het CPO verband - de spullen die ze al bezitten delen en zo beter benutten.

3) Natuur

In een apart Groenplan zijn de ambities ten aanzien van biodiversiteit, groen en waterberging vastgelegd (zie bijlage bij deze ruimtelijke onderbouw).

5.9 Milieueffectrapportage

5.9.1 Wettelijk kader

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteit zelf
- Kolom 2: drempelwaarden activiteit
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan)
- Kolom 4: de besluiten

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten.

In dit kader is met name 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Stedelijk ontwikkelingsproject

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

Ontwerp-vergunning verleend

Kuif interlike o uert bouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797

Besluitnummer :1482658

Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

Binnen het plangebied worden 4 woningen gerealiseerd met een gemeenschappelijke binnentuin en ca. 5 eigen parkeerplaatsen. Er wordt gebouwd, passend binnen de karakteristiek van het Philippsdorp.

Het plangebied ligt in hoog stedelijk gebied, binnen de Ring van Eindhoven en nabij het centrum. Een dergelijke stedelijke ontwikkeling past daardoor goed in het aanwezige stedelijke woonmilieu.

Het planvoornemen zal wat betreft verkeer aansluiten op de aanwezige infrastructuur. De infrastructuur heeft voldoende capaciteit en hoeft hierdoor niet te worden opgeschaald. Het plangebied is goed bereikbaar. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling met zich mee brengt wordt op eigen terrein opgelost.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de uitgevoerde onderzoeken aantonen dat het realiseren van deze woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen vanuit milieuoogpunt.

5.9.2 Conclusie

Op basis van bovenstaande feiten kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daardoor niet van toepassing.

5.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

Ontwerp-vergunning verleend

Kuif interlike onderbouwing 4 woningen Knotwilghof Eindhoven

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1482658
Zaaknummer V19/38797
d.d. 07 april 2020

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Gemeente Eindhoven

Zaaknummer: V19/38797
Besluitnummer :1482658
Datum : 02 juni 2020

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1482658

Zaaknummer V19/38797

d.d. 07 april 2020

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met de buurt

Er heeft overleg met de buurt plaatsgevonden. Het verslag hierover is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Als gevolg van dit overleg, dat positief is verlopen, zijn gedurende het ontwerpproces enkele aanpassingen aan het plan verricht, die de bezwaren van omwonenden hebben weggenomen. Deze zijn in het verslag benoemd.

Vooroverleg met vooroverlegpartners

De plannen voor de ontwikkeling van de 4 grondgebonden woningen aan de Knotwilghof zijn voorgelegd aan de vooroverlegpartners Trefpunt Groen, de van Abbestichting en Stichting Wederopbouw Eindhoven. De plannen zijn digitaal gedeeld en de betreffende instanties zijn daarna telefonisch gesproken. Trefpunt Groen (Lieke Stoffelen) is akkoord met de plannen mits de maatregelen uit de Bomen Effect Analyse(BEA) ter bescherming van de boom in de tuin van de burens opgevolgd worden. De van Abbestichting (Hans van Voorene) ziet geen opschortende bezwaren. Stichting Wederopbouw Eindhoven (Hein van Buul) geeft aan dat het in dit geval geen wederopbouw erfgoed betreft en dat zij dat dus niet beoordelen in het kader van hun kerntaak.

De aanvraag om omgevingsvergunning doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.10 van de Wabo. Het ontwerpbesluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning wordt, samen met voorliggende ruimtelijke onderbouwing, gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen. Na afloop van de termijn van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt bepaald of de omgevingsvergunning kan worden verleend.