



KENNISGEVING

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning bouwen van 2 schuurwoningen.

Bekendmaking

Wij zijn van plan een omgevingsvergunning te verlenen voor:

bouwen van 2 schuurwoningen Mainelaan

Zaaknummer. EHV-ZP2022-002898

Dit maken wij bekend volgens artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Van 21 november 2024 tot en met 2 januari 2025 kan iedereen de aanvraag, ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken inzien.

Deze liggen ter inzage op het Inwonersplein in het Stadhuis, Stadhuisplein 1 in Eindhoven. U kunt hier zonder afspraak terecht op maandag tussen 9.00 en 19.00 uur en op dinsdag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 16.30 uur. Iedereen kan tijdens deze periode op het plan reageren. Pas daarna nemen wij een definitief besluit.

Bekijk het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal

Dat doet u via de volgende link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OV22002898-0201>

De bronbestanden kunt u vinden via:

<https://digitaleplannen.nl/0772/manifest.html>

De naam is: bouwen van 2 schuurwoningen

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen ligt digitaal ter inzage:

<https://publicaties.eindhoven.nl/digitaal-ter-inzage/omgevingswet>

Iedereen kan binnen deze termijn zijn zienswijze geven over de ontwerp-omgevingsvergunning. U stuurt uw zienswijze naar:

hoofd van de sector Intake, Vergunningen, Toezicht en Handhaving
afdeling Vergunningen

Postbus 90150

5600 RB Eindhoven

Een schriftelijke zienswijze moet zijn voorzien van een datum, naam, adres en handtekening. In de zienswijze moet duidelijk worden aangegeven op welke onderdelen deze betrekking heeft.

Wilt u liever mondeling uw zienswijze indienen dan dient u een week voor de verlopen termijn een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540.



EINDHOVEN

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Mainelaan 20 in Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2022-002898

Besluitnummer EHV-DP2024-242090

Datum: 19 november 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 21 december 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 schuurwoningen, aan de Mainelaan 20 in Eindhoven kadastraal bekend WSL01-S-4039. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2022-002898.

Procedure

Voor het project moet de uitgebreide procedure worden gevolgd. Het besluit moet tot stand komen met inachtneming van de zogenaamde 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Inzage

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing voor bouwen van 2 schuurwoningen aan de Mainelaan 20 in Eindhoven ligt met ingang van donderdag 21 november 2024 tot en met donderdag 2 januari 2025 ter inzage. U kunt de stukken inzien bij het Inwonersplein (Stadskantoor). Voor adres en openingstijden zie colofon.

Zienswijze

Gedurende de genoemde ter inzage termijn van de stukken is het voor iedereen mogelijk om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het ontwerp besluit kenbaar te maken. De schriftelijke zienswijzen moeten worden gestuurd naar het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. het hoofd Ruimtelijke Ordening, postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan
- Kappen

Dit besluiten wij volgens Hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften die zijn opgenomen in de onderdelen 'Bouwen' en 'Strijd met het bestemmingsplan'. Deze onderdelen staan verderop in het besluit.

Motivering

De motivering vindt u verderop in dit besluit.

Wij hebben de aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

- de artikelen 2.10 tot en met 2.21 en 3.10 van de Wabo;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Benodigde gegevens na vergunningverlening

We hebben nog een aantal gegevens van u nodig. Namelijk:

Constructieve veiligheid

De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen, tijdig, uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende gegevens en bescheiden zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen en als zodanig zijn gewaarmerkt.

Waterberging

Aanleveren uitwerking infiltratievoorziening van de kratten. Dit document dient 4 weken voor start van de bouw aangeleverd en goedgekeurd te zijn.

Met de uitvoering van het project mag niet eerder worden begonnen dan dat deze zijn goedgekeurd.

Samenhang

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2022-002898, besluitnummer EHV-DP2024-242090 en datum 19 november 2024 en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van Eindhoven,

Afdelingshoofd Vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan
- Kappen

De bovenstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.



Motivering besluit

Bouwen

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'bouwen'.

Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 van de Wabo.

Aan deze vergunningen verbinden wij de volgende voorschriften:

Bouwbesluit

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012.

Constructieve veiligheid

De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen, tijdig, uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende gegevens en bescheiden zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen en als zodanig zijn gewaarmerkt.

Bouwbesluit overig

De nieuw te plaatsen warmtepompen van de twee schuurwoningen die is opgesteld worden buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaken op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai artikel 3.8 van het Bouwbesluit.

Riolering/Water

Om te voldoen aan de wateropgave vanuit de ingevulde rekentool worden minimaal de volgende maatregelen genomen:

- 40m² aan halfverharding of open bestrating,
- 8m³ waterberging onder maaiveld door middel van bijvoorbeeld kratten,
- 6 stuks nieuwe bomen met minimaal 6m³ ondergrondse groeiruimte per boom,
- 2 stuks regentonnen met minimaal 300 liter waterberging per regenton.

Aanleveren uitwerking infiltratievoorziening van de kratten. (Dit document dient 4 weken voor start van de bouw aangeleverd en goedgekeurd te zijn.)

- De halfverharding en de fundering daaronder dienen waterdoorlatend te zijn.
- De infiltratievoorziening moet boven GHG worden aangebracht en tussen de 10 en 72 uur leeg zijn. Om te zorgen dat dit lukt kunt u grondverbetering toe kunnen passen of grind-of zandpalen.



- Om de kans op dichtslibben te verminderen van de kratjes moet u een zandvangput plaatsen en bladafscheiders bij de regenpijpen.
- Bij de kratjes moet men de 30cm drainzand rondom toepassen zodat het water makkelijker kan infiltreren.
- De kratten zijn redelijk dicht bij de gevel aangebracht, daarom wijzen wij u op het risico van optrekkend vocht. Hier moet u mogelijk aanvullende maatregelen voor nemen.
- Ontlastvoorzieningen en vetvangputten moeten op het eigen perceel aangebracht worden.
- Hemelwater en vuilwater dienen gescheiden te worden aangeleverd.
- In de HWA leiding dient een terugslagklep te worden geplaatst bij de erfgrans op eigen terrein om te voorkomen dat vuilwater van het gemengde stelsel de kratten in kan stromen.
- Aansluitingen op het gemeenteriool moeten worden aangevraagd via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. Wij adviseren u om dit ruim te doen vóór de start van de bouw. (Standaard hanteert de gemeente op de perceelgrans een diameter rond 125mm en een gronddekking van 0.50 m.)

Daarnaast willen wij u meegeven:

- Gemeente Eindhoven adviseert om bij een plat dak om een groen duurzaam dak toe te passen vanwege de volgende voordelen: hoger rendement zonnepanelen door de lagere omgevingstemperatuur, levensduur van de dakbedekking is langer, isolatie voor warmte en geluid en biodiversiteit.
- Gemeente Eindhoven adviseert om regenwater op te vangen en te gebruiken en een grijs water systeem toe te passen vanwege de volgende voordelen: regenwater voor toiletspoeling i.p.v. drinkwater, regenwater om groen water te geven en wordt positief beoordeeld bij de rekentool.
- Géén uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood toepassen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen. Vanwege de verbinding van dit plan met oppervlaktewater.
- De riolering moet voldoen aan de NEN3215. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, ontstoppingsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal.
- De gemeente hanteert de kleur bruin voor vuilwater en grijs voor hemelwater.
- Belangrijk: Het advies om het bouwpeil voldoende hoog te kiezen zodat er geen water de panden in kan stromen bij hevige regenval. Tevens bestrating zo aanleggen dat het van de panden afwatert richting groen.

Bouwafval

Het bouwafval moet worden gescheiden en afgevoerd volgens afdeling 8.2 van het Bouwbesluit.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben beoordeeld of de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het geldende bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

**Bouwbesluit**

Het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bouwverordening

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er geen redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat. Als bij de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt die elders wordt hergebruikt, heeft men te maken met de regels volgens het Besluit Bodemkwaliteit. Eindhoven heeft een vastgesteld bodembeheerplan met bodemkwaliteitskaart. Meer informatie hierover kunt u vinden op de gemeentelijke website: [Eindhoven - Bodem](#).

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Achtse Barrier - Heizoom 2015 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

De reden is omdat de 2 schuurwoningen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Dit is in strijd met artikel 16.2.1 onder a en artikel 20.2.1 van het bestemmingsplan. Daarom moeten wij de aanvraag tevens zien als een aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Dit is geregeld in artikel 2.10, tweede lid van de Wabo. Voor de inhoudelijke beoordeling hiervan verwijzen wij naar het onderdeel 'Gebruik in strijd met het bestemmingsplan'.

Uit de beoordeling van dit onderdeel is gebleken dat dit geen weigeringsgrond is voor de omgevingsvergunning 'bouwen'.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 6 juli 2023.

Toetsing:

Het plan is getoetst aan de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5 van de welstandsnota.

Advies commissie ruimtelijke kwaliteit:

Akkoord.



Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Voorschrift archeologie

Treft u bij de werkzaamheden een (mogelijke) archeologische structuur of vondst aan? Laat deze dan heel en neem direct contact op met een van onze archeologen. U kunt hen bereiken op 06 42199773; 06 18625021 of via het algemene telefoonnummer van het Erfgoedhuis: 040 238 88 99 of het algemene nummer van de gemeente: 14 040.

Tip 1: Verplaats uw graafwerkzaamheden indien mogelijk tijdelijk naar een andere locatie die zo ver als mogelijk van de vondst af ligt. Dat geeft onze archeoloog de kans om de vondst te beoordelen en voorkomt stagnatie van de werkzaamheden.

Tip 2:

Maak foto's van de structuur en/of vondst en stuur deze alvast per 2-mail (onder vermelding van de locatie en uw contactgegevens) naar de archeologen (e-mail: p.de.boer@eindhoven.nl, michiel.vd.weele@eindhoven.nl en erfgoedhuis@eindhoven.nl."

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Achtse Barrier - Heizoom 2015 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is omdat de 2 schuurwoningen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Dit is in strijd met artikel 16.2.1 onder a en artikel 20.2.1 van het bestemmingsplan. Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo

Volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo kunnen wij vergunning verlenen voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan en meewerken aan dit project, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor dit project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Anterieure overeenkomst

Tegelijk met deze omgevingsvergunning, met strijdig gebruik van het bestemmingsplan, is een exploitatieplan vereist. Dit is niet nodig als de kosten van de grondexploitatie op een andere manier zijn verzekerd. De grond is in eigendom van initiatiefnemer en de gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd.



Kappen

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor 'kappen'

Dit besluiten wij volgens artikel 2.2, lid 1, onder g en 2.18 van de Wabo.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften

- Deze vergunning is één jaar geldig. Als niet binnen één jaar na vergunningverlening wordt gekapt kunnen wij de vergunning intrekken. Dit doen wij volgens artikel 2.33, onder 2, onder a van de Wabo.
- De te kappen bomen moeten worden gecompenseerd.
Er is een boominventarisatie met boomtaxatie uitgevoerd. Op basis van de getaxeerde waarde van de te kappen bomen is een compensatieplan aangeleverd. De gekapte bomen worden ruimschoots gecompenseerd, zoals te lezen is in het compensatieplan.
- Indien het vellen van de houtopstand noodzakelijk is als gevolg van voorgenomen bouwactiviteiten, dan mag van deze vergunning geen gebruik worden gemaakt alvorens de voor de bouwactiviteiten benodigde vergunning(en) is/zijn verleend.
- Activiteiten zoals vellen worden zoveel mogelijk tussen half augustus en half februari uitgevoerd. Dit is de minst kwetsbare periode voor broedvogels. Houd er in elk geval rekening mee dat de periode maart–juli extra risicovol is vanwege verhoogde broedactiviteiten van vogels. Een goede planning scheelt inventarisatiewerk, overleg en problemen.
- Is het onvermijdelijk om in het broedseizoen te kappen? Tips zijn beschikbaar:
 - op de site van vogelbescherming Nederland:
<https://www.vogelbescherming.nl/>.
 - of telefonisch via de AID groendesk: (030) 669 26 40.
- Volledigheidshalve wijzen wij erop dat de Wet Natuurbescherming van toepassing is.

Beoordeling van de aanvraag

We hebben getoetst of de aanvraag voldoet aan de Verordening Bomen 2015. Wij kunnen de vergunning (volgens artikel 5, lid 3 van de Verordening) weigeren als het kappen van de boom afbreuk veroorzaakt bij:

- a. natuurwaarde;
- b. landschappelijke waarde;
- c. cultuurhistorische waarde;
- d. waarde van stads- en dorpschoon;
- e. waarde voor de leefbaarheid;
- f. beeldbepalende waarde.