



EINDHOVEN

VERZONDEN 06 APR. 2018

OMGEVINGSVERGUNNING

Limburglaan (ongenummerd) Zaaknummer V17/30498

Bag-document 1388678

Datum: 6 april 2018



Gegevens aanvraag

Op 28 juli 2017 hebben wij, burgemeester en wethouders, een aanvraag voor een omgevingsvergunning in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen.

Het project omschrijven wij als volgt:

Het bouwen pand tbv fitness beoefening, aan de Limburglaan (ongenummerd) kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie D, nummers 905, 1304.

Er is vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten;

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

De aanvraag is geregistreerd onder het zaaknummer V17/30498 .

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De beoordeling van de aanvraag heeft plaatsgevonden op basis van de artikelen 2.10 tot en met 2.21 van de Wabo.

Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor het aangevraagde project, gelet op de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Voorschriften

Tevens verbinden wij aan deze vergunning voorschriften. Dit zijn de voorwaarden waar u aan moet voldoen bij de uitvoering van uw project. Als u in afwijking van deze vergunning uw activiteiten wilt uitvoeren heeft u toestemming nodig van burgemeester en wethouders.

Overwegingen

De onderliggende overwegingen vindt u per onderdeel verderop in dit besluit.



EINDHOVEN

Nog in te dienen gegevens

Zaaknummer: V17/30498

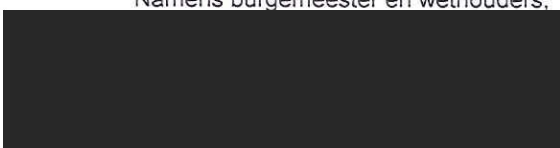
We hebben nog een aantal gegevens van u nodig. Zorgt u ervoor dat de gegevens hieronder uiterlijk drie weken voor het begin van de betreffende werkzaamheden bij ons binnen zijn. Daarmee voorkomt u dat de start van de werkzaamheden vertraging oploopt. U kunt namelijk pas beginnen nadat wij goedkeuring op deze documenten hebben gegeven. De volgende gegevens hebben we nog van u nodig:

De gegevens kunt u aanleveren via het Omgevingsloket Online (OLO). Slechts in uitzonderlijke gevallen via e-mail (omgevingsloket@eindhoven.nl). of analoog (Gemeente Eindhoven, t.a.v. RBT/MBWT, Postbus 90150, 5600 RB Eindhoven). Vermeld altijd het onderwerp en zaaknummer.

- De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,



ing. E.A.M. Rooijakkers
afdelingshoofd



EINDHOVEN

Zaaknummer: V17/30498

Onderdelen

Bouwen

Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Overzicht bij besluit behorende documenten

Vaststellen (bouw) kosten

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



Bouwen

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Welstand
- Bouwbesluit
- Bouwverordening

Welstand

Overleggen van monsters

U overlegt aan ons een aantal monsters voordat u begint met het verwerken van het materiaal. Wij moeten de monsters namelijk eerst goedkeuren. Denkt u daarbij aan monsters van de gevels, daken en terreinafscheiding, etc. Let erop dat u de monster voorziet van:

- naam
- kleur
- typenummer
- eventueel fabrikant
- zaaknummer

dan kunnen wij de monster op een juiste manier beoordelen. Als u hierover nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met het secretariaat van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Bouwbesluit

Toepassen van de bouwvoorschriften

U bouwt overeenkomstig de bouwvoorschriften uit het Bouwbesluit.

Overleggen van tekeningen/ berekeningen

De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat wij een reactie op de ingediende stukken hebben gegeven.

Opmerking:

Hoe wordt torsie in T-balken opgenomen + excentrische oplegging balk op kolommen ten tijde van bouwfase wanneer de druklaag nog niet is uitgehard en zodoende de dakvloer nog niet als horizontale steun kan dienen?

Bij het constructief verder uitwerken /berekenen van het bouwplan dient u, indien van toepassing, rekening te houden met de sterkte van de naad tussen een geprefabriceerde betonplaat en het ter plaatse gestorte beton.

Brandveiligheid

- De brandmeldinstallatie moet voldoen aan de norm NEN 2535.
- Vluchtrouteaanduiding moet voldoen aan de norm NEN 3011

Heien

In het Bouwbesluit 2012 zijn kaders gesteld om geluid- en trillingsoverlast als gevolg van bouw- en sloopactiviteiten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken. Wanneer niet aan geluid- en/of trillingseisen kan worden voldaan, of wanneer buiten de toegestane werktijden zal worden gewerkt, is ontheffing van het bevoegd gezag nodig. Op 25 september



2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven de Beleidsregels voor geluidhinder als gevolg van bouw-, sloop- en onderhoudswerkzaamheden (2014) vastgesteld. Hierin is aangegeven aan welke kaders aanvragen om ontheffing zullen worden getoetst. Wij adviseren u vroegtijdig na te gaan of u aan de voorwaarden in het bouwbesluit kunt voldoen. Indien u naar aanleiding van uw onderzoek tot de conclusie komt dat niet aan deze eisen kan worden voldaan, adviseren wij u zo spoedig mogelijk contact op te nemen met de heer J. van der Werf 14 040 voor nadere afspraken om aanvullende mogelijkheden te onderzoeken.

Veiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor het begin van de werkzaamheden verstrekt u een veiligheidsplan. Dit plan, onder vermelding van het zaaknummer, stuurt u naar sector Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunning, postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.

Bouwverordening

Riolering

U dient uiterlijk drie weken voor start een uitgewerkte rioleringskening ter goedkeuring aan te bieden met daarop het volgende vermeld:

- Diameters en diepteligging van de riolering ter plaatse van het aansluitingspunt op de perceelsgrens. Er wordt slechts één aansluiting voor vuil- en één voor hemelwater gerealiseerd. Hierdoor dient u de terreinriolering na de ontlafput van het pluviasysteem op eigen terrein te koppelen met de aansluitleiding. Zorg ervoor dat er bij hevige neerslag geen water het gebouw kan instromen. Gezien de grootte van het afwaterend oppervlak is aansluiting op een put van het openbaar riool nodig waardoor u de aansluitleidingen op de perceelsgrens aanbiedt ter hoogte van de rioolputten in de openbare weg voor uw perceel. De gemeente hanteert voor de afvoer van huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater de kleur roodbruin en voor hemelwater grijs. Om het aansluitingsproces te bevorderen verzoeken wij u om de spelregels rioolaansluiting in acht te nemen. Deze kunt u vinden via <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>.
- Conform de ruimtelijke onderbouwing worden een aantal mogelijkheden aangedragen m.b.t. klimaatrobuust inrichten. U geeft aan op welke manier hier invulling is aan gegeven. Werkzaamheden worden niet aangevangen voordat het rioleringsplan is goedgekeurd.

Scheiding bouwafval

U zorgt voor scheiding van het bouwafval. Daarbij houdt u rekening met een scheiding tussen:

als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stc. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwplaats bedraagt;
glaswol, mits dit meer dan 3 m³ per bouwplaats bedraagt;
overig afval.

Afvoer bouwafval

Als het overige afval bestaat uit meer dan één afvalstof voert u dit dan af naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen. Overig afval dat uit één afvalstof bestaat, evenals de andere fracties, wordt het afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting, dan wel een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.



Als de totale hoeveelheid bouwafval minder bedraagt dan 10 m³ mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Algemeen

Uitzetten peil en rooilijnen

Voordat u begint met de bouw moet dit gemeld worden bij de betreffende bouwinspecteur. Deze is te bereiken via het secretariaat van Toezicht en Handhaving, telefoonnummer: (040) 2388516. De bouwinspecteur draagt er zorg voor dat de afdeling GEO-informatie over de betreffende gegevens beschikt. De landmeter van GEO-informatie zal buiten in het veld uw perceel vervolgens uitzetten en controleren. De landmeter neemt contact met u op om een afspraak te maken zodra hij de uitgezette punten gecontroleerd heeft.

De gemeente geeft ook aansluithoogtes van uw perceel op de openbare ruimte. Dit zijn de hoogtes van de openbare ruimte direct grenzend aan uw perceel. Naast aansluithoogtes kan de gemeente op uw verzoek een advies geven over de vloerpeilhoogte. Een eventueel op uw bouwtekening aangegeven peilmaat is daarmee dus voorshands goedgekeurd.

Achteraf kan de landmeter op verzoek komen controleren of voor het bouwwerk het juiste peil is gehanteerd. Indien u lager bouwt dan 10 centimeter boven het – toekomstig – peil van de weg neemt u daarmee zelf verantwoording voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuien in de gebruiksfase.

Alle bovengenoemde hoogtes worden afgegeven ten opzichte van N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, het geldende bestemmingsplan en de eisen van welstand;

Bodem

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](#)

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft vastgesteld dat het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "De Hurk-Croy 2017" geldt. Het plan voldoet niet aan de voorschriften. Hierdoor is de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning voor het 'gebruik in strijd met het bestemmingsplan'. Hiervoor verwijzen wij naar het onderdeel gebruik in strijd met het bestemmingsplan.



Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit, mits u de voorschriften naleeft die hierboven genoemd staan.

Daarom verlenen wij de omgevingsvergunning 'bouwen', conform artikel 2.1, lid 1, sub a en artikel 2.10 van de Wabo.

Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Voorschriften

Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "De Hurk-Croy 2017" geldt. Uw plan is aan de voorschriften van dit bestemmingsplan getoetst. Het plan voldoet niet aan de voorschriften omdat het gebouw gedeeltelijk wordt opgericht buiten het bouwvlak, hetgeen in strijd is met artikel 3.2.1 onder a, van het geldende bestemmingsplan. Er zijn hiervoor geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden.

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo

Wij hebben overwogen vergunning te verlenen op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan kan slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (Besluit omgevingsrecht (Bor)). In artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht zijn deze genoemd. Wij hebben het project beoordeeld en besloten dat uw project hiervoor in aanmerking komt omdat het gebouw met betrekking tot de positionering in relatie tot de belendende panden zich op natuurlijke wijze voegt binnen het straatbeeld zoals bepaald door panden waarvan de voorgevels ten opzichte van elkaar al enigszins 'verspringen'

Daarom verlenen wij de omgevingsvergunning 'gebruik in strijd met het bestemmingsplan', conform artikel 2.1, lid 1, sub c en 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo.

Overzicht bij besluit behorende documenten**Tekeningen en overige**

De volgende tekeningen maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- Tekening T00 situatie A, ingekomen op 13 oktober 2017;
- Tekening T01 plattegrond wijziging A, ingekomen op 10 oktober 2017;
- Tekening T02 dakaanzicht, ingekomen op 31 juli 2017;
- Tekening T03 gevels en doorsnede, ingekomen op 31 juli 2017;
- Tekening T04 principedetails, ingekomen op 31 juli 2017;
- Tekening T05 riolering, ingekomen op 13 oktober 2017;
- Tekening T06 bouwbesluit, ingekomen op 31 juli 2017;
- EP rapport, ingekomen op 31 juli 2017;
- Bodemonderzoek 1600782, ingekomen op 28 december 2017;
- Asbestonderzoek 1600782.001, ingekomen op 28 december 2017;
- Notitie QuickScan Flora en Fauna, ingekomen 28 december 2017;
- Beoordeling beheersbaarheid brand 2017.1421, ingekomen op 31 juli 2017;
- Aanvraagformulier, ingekomen op 31 juli 2017;

Vast te stellen (bouw)kosten

Een berekening van de kosten van de omgevingsvergunning vindt u in de bijlage.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

de bouwkosten zijn vastgesteld op € 968.000,-. (inclusief BTW)

Bijlage

- Kennisgeving leges